Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Følgebrev

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 29. juni 2022

Kommuneplan 2022-34 og miljørapport Endelig vedtagelse

Esbjerg Byråd vedtog den 20.06.2022 Kommuneplan 2022-34 og Miljørapport. Der er tale om en fuldt revideret kommuneplan. Revisionen er sket med udgangspunkt i Planstrategi 2022-34.

Kommuneplanen er den samlende, koordinerende og tværgående helhedsplan for den fysiske udvikling af kommunen. Kommuneplanen omsætter de store linjer fra verdensmålene, landsplanlægningen, Vision 2025 og Planstrategi 2022-34 til konkret politik, planlægning og handlinger for alle sektorer.

Kommuneplanen skal afveje, forene, samordne og koordinere ønsker og interesser i alle dele af kommunen; geografisk, eksternt og internt for at sikre en udvikling til gavn for hele kommunen. Det resulterer i et omfattende værk, der dog er digitalt, hvilket gør de mange informationer på kort og i tekst lettilgængelige og søgbare.

Offentliggørelsen af Kommuneplan 2022-34 og den tilhørende miljørapport er sket den 29. juni 2022 på www.plandata.dk samt på Esbjerg Kommunes hjemmeside sammen med en klagevejledning.

Nærværende dokument opfylder planlovens krav til offentliggørelse af kommuneplanforslaget på www.plandata.dk.

For en mere læsevenlig version henvises til Esbjerg Kommunes hjemmeside: https://kommuneplan.esbjergkommune.dk
Fra hjemmesiden er der desuden adgang til de tilhørende digitale kort.

Miljøvurderingen
I henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Af redegørelsen skal det fremgå, hvorvidt den Miljørapport, der blev udsendt sammen med forslaget til Kommuneplan 2022-34, stadig er dækkende og hvorvidt de ændringer eller justeringer, der foretages i Kommuneplan 2022-34 på baggrund af det materiale, der er modtaget i høringsperioden, ændrer på dette billede. Det konkluderes i den sammenfattende redegørelse, at ændringerne ikke kræver udarbejdelse af en ny miljørapport og dermed en ny høringsperiode.

Venlig hilsen

Ole Beck Andersen
Leder af Kommuneplan & Klima

EnergiMetropol ESBJERG

Telefon 76 16 16 16
www.esbjerg.dk

Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 29. juni 2022

Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2022-34 og miljørapport

Esbjerg Byråd vedtog den 20. juni 2022 Kommuneplan 2022-34 og den tilhørende miljørapport.

Kommuneplanen består af følgende delelementer:

- Hovedstruktur med politiske mål, Planlægning - et resumé, retningslinjer og redegørelse side 3
  - Indledning side 5
  - Esbjerg Kommune side 18
  - Arealanvendelser side 26
  - Sektorer side 181
  - Udbygning side 479
- Rammedel side 499
- Bilag: side 7432
  - Analyse af detailhandlen. Februar 2021 side 7433
  - Analyse af detailhandlen. Juli 2012 side 7547
  - Analyse af detailhandlen. Juni 2009 side 7611
  - Jordbrugsanalyse side 7693
  - Erhvervsområder. Redegørelse for behov og restrummelighed. side 7777
  - Boligområder. Redegørelse for behov og restrummelighed. side 7799
- Kortbilag side 7815
- Miljørapport side 7839
- Sammenfattende redegørelse side 7915
- Annonce side 7921

Den samlede pdf-version af forslaget er udarbejdet den 29. juni 2022 og efterfølgende uploadet til plandata.dk

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

HOVEDSTRUKTUR

Aktuelt

Kommuneplan 2022-34 blev vedtaget af Byrådet i Esbjerg Kommune den 20. juni 2022 og blev efterfølgende offentliggjort den 29. juni 2022. Ved offentliggørelsen af Kommuneplan 2022-34 bortfaldt Kommuneplan 2018-30.

Link til høringsportalen.

Velkommen til Esbjergs kommuneplan

Planstrategi 2022-34 vedtaget den 18/11-2019.

Indledning

Kommuneplanen skal bidrage til bæredygtig vækst og udvikling i Esbjerg Kommune

Formål

Gennem Esbjerg Kommunes fysiske planlægning formes de omgivelser vi fremover skal leve i; byerne, landskaberne og naturen. I Esbjerg Kommune findes enestående byer; Ribe med sin høje alder og unikke bevaringsstatus og den unge og store pionérby Esbjerg, der er i evig udvikling. Bramming er Esbjerg Kommunes grønne boligby og kan sammen med de mindre lokalsamfund i kommunen tilbyde en stor mangfoldighed af boligtilbud.

I det åbne land bygger landbruget. Her tænkes i store enheder og der ønskes investeringssikkerhed. Samtidig udfordrer de store enheder landskab og natur. Andre stærke interesser i det åbne land, herunder også staten, melder sig med ønsker om energiproduktion, i form af biogas og vind, og klimatilpasning i form af store våde områder.

Naturområderne langs Vadehavet, hvis lige knapt kan findes globalt, har en betydning for fuglelivet, der rækker langt udover Danmarks grænser. Og midt i dette enorme naturområde ligger Danmarks port mod vest; Esbjerg Havn. Esbjerg Havn er et trafikalt knudepunkt i det nationale transportnetværk og Danmarks arealmæssigt største havn, der stadig vokser. Esbjerg er samtidigt blevet landgangsstedet for flere fiberkabelforbindelser, der for alvor kobler Esbjerg på den globale digitale infrastruktur og åbner døren for et helt nyt erhvervssegment.

Planlægning handler om, hvor der må bygges, og hvad der må bygges. Det handler om transportsystemet og serviceniveauet i de enkelte byer og byområder. Og det handler om at beskytte og udvikle kvaliteterne i byerne, i landskaberne og i naturen. Planlægning i Esbjerg Kommune bygger på dyb faglighed, nytænkning, lydhørhed og en konstant afvejning af interesser for herved at opnå de bedst mulige vilkår for bæredygtig vækst og udvikling i kommunen.

Et meget vigtigt formål med kommuneplanen er at være administrationsgrundlag for en effektiv og velfunderet sagsbehandling. Esbjerg Kommunes kommuneplan er herudover sektorkoordinerende, hvilket vil sige, at den, via vejledning for sektorplanlægningen, er tæt forbundet med fagforvaltningernes brugerorienterede planlægning og ikke mindst med sektorernes budgetlægning.

'Energi til udvikling' taler ind i den handlekraft, der helt fra starten som pionérby, har været en del af Esbjergs DNA. Energi er i fokus på alle planer. Virksomheder flytter til og udvider, der bliver bygget, folk uddanner sig og slår sig ned. Det giver behov for nye erhvervs- og boligområder og stiller krav til infrastruktur, forsyning, den offentlige service og ikke mindst til kulturlivet, bymidterne, de rekreative muligheder og grønne områder.

Det er en balanceakt at finde rum til alle disse forskellige interesser og behov i by og på land samtidig med at kommunens ansvar for bevaring og beskyttelse skal overholdes. Derfor har kommunen inddraget erhvervet, uddannelsesinstitutionerne, landbruget og mange andre interessenter i processen frem mod den færdige plan.

Esbjerg Kommunes Byråds overordnede politiske mål i Vision 2025 samt de strategiske mål i Planstrategi 2022-34 har været retningsgivende for arbejdet. Kommuneplanen kobler alle målsætningerne op på den fysiske udvikling. Byrådet er derfor stolte over at kunne overrække det nye byråd denne plan som et godt og vigtigt udgangspunkt for nye strategiske overvejelser for kommunens udvikling.

FN’s Verdensmål for bæredygtig udvikling

FN’s verdensmål består af 17 mål og 169 delmål. Verdensmålene blev vedtaget af verdens stats- og regeringsledere på FN-topmødet i New York den 25. september 2015 og trådte i kraft den 1. januar 2016. Verdensmålene forpligter FN’s 193 medlemslande til frem mod 2030 at sætte en kurs mod en mere bæredygtig udvikling for den globale udvikling.

De overordnede udsagn i verdensmålene handler om at afskaffe fattigdom og sult i verden, at reducere uligheder, sikre god uddannelse og bedre sundhed til alle samt sikre anstændige jobs og mere bæredygtig økonomisk vækst. Der er herudover fokus på at fremme fred og sikkerhed, stærke institutioner og på at styrke internationale partnerskaber.

Verdensmålene sætter således en dagsorden der anerkender, at social, økonomisk og miljømæssige udvikling, fred, sikkerhed og internationalt samarbejde er tæt forbundne, og at det kræver en integreret indsats at opnå holdbare udviklingsresultater.

Esbjerg Kommune ønsker at bidrage til FN’s verdensmål og udstikker derfor med kommuneplanen en fælles retning for, hvordan dette kan ske. I de enkelte kapitler synliggøres dette med verdensmålsikoner, der relaterer sig til kapitlets tema og fokus.

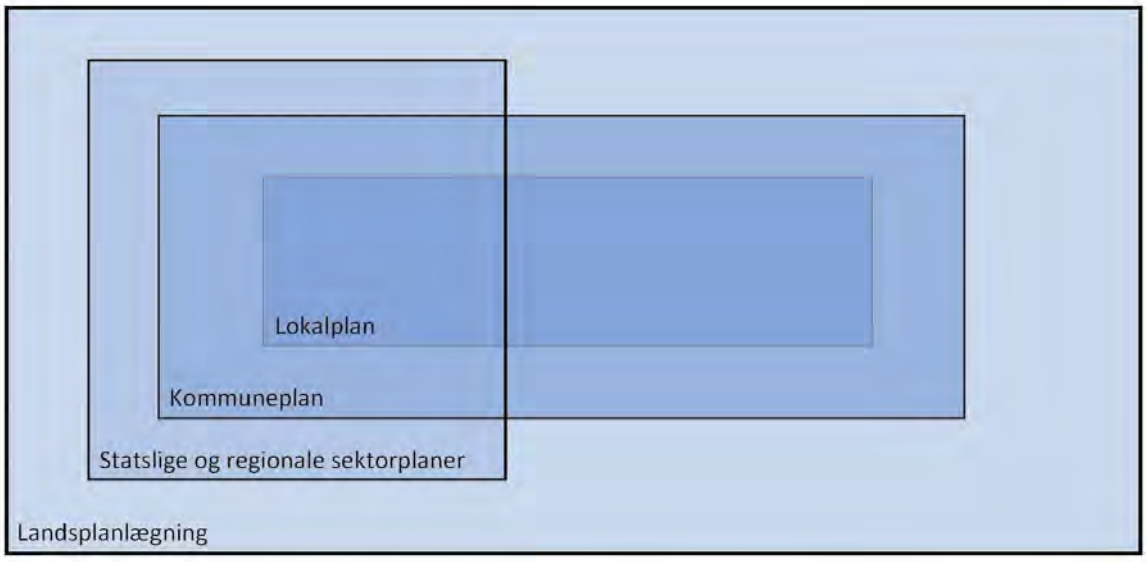
Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er Esbjerg Kommunes overordnede plan for den fysiske udvikling af kommunen. Det er heri de overordnede politiske mål for kommunens udvikling sammenfattes og konkretiseres.

Kommuneplanen er den bærende og helt afgørende oversigtsplan, hvor borgere og virksomheder kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen i deres kommune og lokalområde.

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Det medfører, at byrådets forvaltning skal tilse, at kommuneplanens bestemmelser implementeres i sektorplanlægning, lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Kommuneplanen er det eneste sammenfattende og koordinerende fysiske planniveau i Danmark. Kommuneplanen rummer en konkretisering af den statslige planlægning og har derfor en stor statslig bevågenhed.



Rammestyringen i det danske planhierarki

Det danske planhierarki bygger på rammestyringsprincippet. Det vil sige, at landsplanerne lægger rammerne for kommuneplanerne som så igen lægger rammerne for lokalplanlægningen. Indenfor rammerne er der store frihedsgrader. Planloven fastlægger en række faste punkter som kommuneplanen skal indeholde ligesom høringer og vedtagelse er fastlagt i loven. Kommunerne har store friheds- og fortolkningsmuligheder indenfor og udover de faste punkter ligesom kommunerne selv fastlægger procesforløb og tidsplaner. Planer, der indgår i det danske planhierarki, er alle juridisk bindende.

En planproces indledes med en kommuneplanstrategi, der skal vedtages i den første halvdel af byrådsperioden, herefter kan byrådet udarbejde forslag til revision af kommuneplanen. Der kan inden den næste kommuneplanstrategi udarbejdes løbende revisioner af kommuneplanen enten som revisioner for et eller flere

geografiske områder i kommunen, som delvise revisioner af temaer angivet i kommuneplanstrategien eller som en fuld revision. Alle revisioner skal dog være i overensstemmelse med den vedtagne kommuneplanstrategi.

Læsevejledning

Den sammenhængende gennemgang af den fysiske planlægning i Esbjerg Kommune findes i hovedstrukturen.

En læsning af hovedstrukturen fra ende til anden vil give et fyldestgørende overblik over planarbejdet i Esbjerg Kommune. Men hovedstrukturen kan også læses med et særligt fokus for øje.

Bortset fra dette indledende kapitel præsenteres alle kommuneplanens kapitler i hovedstrukturen på samme måde med en overskrift, et statement for kapitlet og tre klikbare blå bokse:

Det er muligt at få en hurtig fornemmelse for kapitlet ved blot at læse de politiske mål og resuméet. De politiske mål sætter retningen for kapitlet og følges op i retningslinjerne. Selve kapitlet, og dermed tyngden i hovedstrukturen, består af retningslinjer med redegørelse. Retningslinjerne anviser retningen for, hvordan Esbjerg Kommune forventer at arbejde med et politisk mål, en given opgave, en statslig forpligtelse eller andet, der relaterer sig til emnet for kapitlet.

Retningslinjer skal, som målene, være korte og præcise uden at være alt for detaljerede og konkrete, da det til stadighed skal betænkes, at kommuneplanen er rammestyrende for den øvrige fysiske planlægning i kommunen og dermed skal overlade detaljerne til det videre og mere konkrete arbejde i f.eks. lokalplanlægningen eller sektorplanlægningen. Hver retningslinje er udstyret med redegørelsestekst som definerer, redegør, uddyber og fortolker den enkelte retningslinje. Der er gjort en stor indsats for at ensrette de begreber, der anvendes i kommuneplanen, og at få disse begreber defineret i de relevante redegørelsestekster. Dette for at understøtte kommuneplanen som et entydigt administrationsgrundlag.

Ønskes der mere viden om et specifikt tema, er kapitelinddelingen en hjælp. Det er dog her væsentligt at holde sig for øje, at et tema som f.eks. dagtilbud kan genfindes i to forskellige typer af kapitler, nemlig arealanvendelseskapitler og

sektorkapitler. Arealanvendelseskapitler beskæftiger sig med 'farverne på kortet' – de fladeudpegninger, der angiver, hvordan arealerne i kommunen skal anvendes. Hertil kommer sektorkapitlerne, hvor sektorens specifikke behov for f.eks. at finde plads til dagtilbud udmøntes i bestemmelser, der placerer de konkrete anvendelser ind i disse fladeudpegninger.

Forskellen på arealanvendelseskapitler og sektorkapitler illustreres bedst på kort

Der henvises i øvrigt til de små instruktionsvideoer på kommuneplanens forside, der på ganske få minutter giver en indføring i den basale anvendelse af kommuneplanen.

Det danske planhierarki

Landsplanlægning

Landsplanlægningen udtrykkes via to publikationer, der normalt udkommer cirka hvert fjerde år, nemlig 'Landsplanredegørelsen' og 'Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen' – kaldet de statslige udmeldinger. Staten sikrer sig, at de politiske mål og statslige interesser fra 'Landsplanredegørelsen' tilgodeses ved at sætte direkte krav og mål til kommuneplanlægningen i de statslige udmeldinger.

De seneste statslige udmeldinger blev offentliggjort i marts 2018. Her blev de nationale interesser fokuseret til fire nationale interesseområder:

1. Vækst og erhvervsudvikling
2. Natur- og miljøbeskyttelse
3. Kulturarvs- og landskabsbevarelse
4. Hensyn til nationale og regionale anlæg

Staten udarbejder vandområdeplaner og Natura 2000-planer, der udgør rammesættende sektorplaner for kommuneplanlægningen. Der findes herudover lovbestemte sektorplaner, f.eks. risikostyringsplaner, spildevandsplanen og affaldsplanen, der udarbejdes på kommunalt niveau, og indgår i kommuneplanen sammen med kommunens øvrige sektorplanlægning.

Regionale planer

De danske regioner har ansvaret for råstofplanlægningen, der som de statslige sektorlignende planer, er en rammesættende sektorplan for kommuneplanen.

Hver af de fem regioner i Danmark udarbejder en regional udviklingsstrategi. Med strategien sætter hver region – i samarbejde med alle regionens aktører – en fælles og analysebaseret retning for landsdelens udvikling. Bæredygtighed er i centrum for det regionale samarbejde om at opfylde FN's Verdensmål inden 2030.

'Regional udviklingsstrategi for Syddanmark 2020-2023' fra Region Syddanmark beskriver en overordnet vision for Region Syddanmark, der bærer overskriften 'Fremtidens Syddanmark'. Den regionale udviklingsstrategi har dog ikke formelt nogen betydning i planhierarkiet og dermed heller ikke for kommuneplanlægningen.

Kommuneplaner

For hver kommune skal der foreligge en kommuneplan og kommuneplanen skal omfatte en planperiode på 12 år.

Hvert fjerde år skal Byrådet vedtage og offentliggøre en kommuneplanstrategi jævnfør planlovens §§ 23 a. til 23 f. Kommuneplanstrategien skal indeholde en beslutning om revisionsbehovet for kommuneplanen. Det kan besluttes ikke at foretage nogen revision, at foretage en delvis revision eller at foretage en fuld revision.

Kommuneplanstrategien skal indeholde:

- Oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste kommuneplanstrategi.
- Byrådets vurdering af og strategi for udviklingen af kommunen – visioner og indsatser.

- En beslutning om kommuneplanens revisionsbehov.

Planstrategien bliver tilvejebragt i et samspil mellem politikerne, kommuneplanafdelingen, borgere, virksomheder og andre der har interesse i udviklingen i kommunen.

Når der i kommuneplanstrategien bliver taget beslutning om at revidere kommuneplanen, medfører det en mulighed for at få opdateret og revideret den gældende plans bestemmelser og udpegninger enten helt eller delvis alt efter, hvilken beslutning der er taget i kommuneplanstrategien.

Kommuneplanen er et politisk-administrative dokument indeholdende den overordnede planlægning, der skal lede kommunens fysiske udvikling i den ønskede retning.

Kommuneplanen skal indeholde følgende dele jævnfør planlovens § 11 stk.2:

- En hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen (Hovedstrukturdelen).
- Retningslinjer for arealanvendelse med videre (Hovedstrukturdelen).
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen (Rammedelen).

Kommuneplanen ledsages af:

- Kort der knytter sig til ovenstående.
- Redegørelse for planens forudsætninger herunder en tids- og rækkefølgeplan for planens gennemførelse (Hovedstrukturdelen).

Kommuneplanens indhold er hovedsagelig bestemt af planlovens § 11a også kaldet kommuneplankataloget. Kommuneplankataloget bestemmer hvilke retningslinjer Kommuneplanen skal indeholde, men den enkelte kommune er fri til herudover at tilføje retningslinjer for andre og/eller flere områder.

Byrådet skal, jævnfør planlovens § 12, virke for kommuneplanens gennemførelse. Det medfører, at byrådets forvaltning skal tilse, at kommuneplanens bestemmelser implementeres i sektorplanlægning, lokalplanlægning og byggesagsbehandling. Kommuneplanen koordinerer sektorplanlægningen og sætter rammerne for lokalplanlægningen. I forhold til kommunernes byggesagsbehandling har kommuneplanen ligeledes en overordnet og styrende funktion. De retsbindende regler for byggesagsbehandlingen findes i lokalplaner, i byggeloven, i bygningsreglementet og i kommuneplanens bestemmelser.

Generelt er kommuneplanen ikke bindende for den enkelte grundejer og for brugere af ejendomme. Men i særskilte tilfælde kan kommuneplanen komme i spil i konkrete sager. Det er tilfældet ved udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanen. Det gælder dog kun i de tilfælde, hvor der er tale om områder i byzone (dog ikke områder til offentlige anlæg) og i sommerhusområder, hvor der ikke foreligger allerede vedtagne lokalplaner eller byplanvedtægter.

Kommuneplanlægning i Esbjerg Kommune

I Esbjerg Kommune bliver kommuneplanen skrevet af Kommuneplan & Klima, i tæt samarbejde med kommunens øvrige forvaltninger og sektorer. Kommuneplanen bygger på oplysninger og analyser indhentet fra mange forskellige kilder. Ifølge 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' skal kommuneplanforslaget miljøvurderes, inden kommuneplanen kan vedtages endeligt. I Esbjerg Kommune har Industrimiljø ansvaret for miljøvurderingen.

Det færdige kommuneplanforslag bliver forelagt byrådet til vedtagelse. Når byrådet har vedtaget kommuneplanforslaget, sendes forslaget ud i mindst otte ugers offentlig høring, sammen med miljøvurderingen for at offentlige myndigheder, statslige interesser, kommunale interessenter, borgerne i kommunen osv. kan få lejlighed til at reagere med høringssvar på kommuneplanens indhold. Efter høringsfasen kan der foretages mindre justeringer i kommuneplanforslaget, hvorefter kommuneplanen kan vedtages endeligt af byrådet. Hvis de indkomne høringssvar giver anledning til større ændringer af forslaget, tilrettes forslaget og der gennemføres en supplerende høring, hvor offentlighedsperioden gentages for relevante dele af forslaget.

Esbjerg Kommunes kommuneplan, her også den informationstunge rammedel, har været fuldt digital i en årrække. Netop det at rammedelen er digital gør det ikke alene muligt, men også meningsfuldt at foretage fulde revisioner af kommuneplanen, hvilket Esbjerg Kommune også har en lang tradition for at gøre. Takten i arbejdet er således, at kommuneplanstrategien vedtages indenfor den første halvdel af byrådsperioden, hvorefter en revision af hele kommuneplanen, følgende den vedtagne kommuneplanstrategi, sker i byrådets fjerde år. Muligheden for at supplere disse store revisioner med tematiske eller geografisk orienterede revisioner tages der stilling til i kommuneplanstrategien.

Der kan være behov for at udvikle og ændre kommuneplanen på måder, der ikke er taget stilling til i kommuneplanstrategien. Derfor åbner planlovens § 23 c mulighed for at lave kommuneplanændringer. Disse skal følge de sædvanlige procedurer til godkendelse af både kommuneplanstrategi og kommuneplan. Esbjerg Kommune udvikler sig konstant, hvilket giver en stadig strøm af kommuneplanændringer. Oftest er det kommuneplanændringer med forslag til mindre ændringer i rammerne i tilknytning til en lokalplan. Når en kommuneplanændring er vedtaget, indarbejdes den som en ændring i den digitale kommuneplan. Brugere af Esbjerg Kommunes kommuneplan mødes følgelig altid af en opdateret kommuneplan.

I Esbjerg Kommune har kommuneplanen en væsentlig funktion som en tværsektoriel helhedsplan, der via en god kontakt til sektorerne sikrer den bedst mulige udvikling for alle med interesser, der knytter sig til fysiske anlæg eller områder. Der er udarbejdet en vejledning for Esbjerg Kommunes sektorplanlægning, der skal sikre en funktionel kobling fra sektorernes strukturelle planlægning af anlæg til budgettet og til den overordnede fysiske planlægning. Når sektorplanerne udmønter kommunens overordnede politiske målsætninger fra Vision 2025 indenfor kommuneplanens og budgettets rammer, udløser det således samtidig en direkte kobling mellem kommuneplanen og budgettet. Kommuneplanlægningens tværsektorielle kontakter og afvejninger rækker også udenfor kommunens virke til f.eks. landbruget, forsyningen, erhvervslivet, havnen og uddannelsesinstitutionerne.

Opbygning af Kommuneplan 2022-34

Kommuneplan 2022-34 indeholder en hovedstruktur med redegørelse, herunder en tids- og rækkefølgeplan samt en rammedel.

Hovedstrukturen, rammedelen og tids- og rækkefølgeplanen er de juridisk bindende og formelle papirer, mens redegørelsen sammen med kommuneplanens kort, er de kommunale fortolkninger af eller redskaber til at forstå og tilgå disse formelle bestemmelser.

Kommuneplankort

Kommuneplanens kort fungerer som et redskab på tværs af alle dele af kommuneplanen, men fremtræder lidt forskelligt alt efter, hvordan det bliver brugt:

- Kommuneplanens WebKort er en åben platform med mulighed for at åbne kortlag med relation til alle kommuneplanens temaer. Kortlagene er inddelt i seks kategorier: rammer, hovedanvendelse, rammeanvendelse, bestemmelser, bindinger og kommuneplanændringer i forslag. Kortlagene kan åbnes på kryds og tværs af kommuneplanens øvrige opbygning.
- Kort knyttet til kapitelopslag er temaorienterede. Disse kort optræder i toppen af alle kapitel-opslag og indeholder de kortlag, som knytter sig til det tema som kapitlet omhandler.
- Kort knyttet til enkeltområder, der åbnes sammen med rammedelsudskriften ved fremsøgning af information om et enkeltområde. Her optræder kortet med arealanvendelsen tændt, mens alle øvrige bestemmelser og bindinger skal findes i rammedelsudskriftens tekst.

En meget stor fordel ved de digitale kort i kommuneplanens webkort-løsning er, at de digitale løsninger gør det muligt selv at tænde de mest relevante kortlag og at gøre det på et baggrundskort eller luftfoto efter eget valg.

Hovedstruktur med redegørelse i forslagsfase

Hovedstrukturens kapitler har en fast struktur:

- Politiske mål
  - Her angives de målsætninger, som findes for planlægningen af temaet.
- Planlægning – et resumé
  - Her skabes der et hurtigt overblik over kapitlets indhold.
- Retningslinjer med redegørelse og visualiseringer
  - Retningslinjerne konkretiserer temaets politiske mål. Alle retningslinjer nummereres og det anføres hvorvidt den enkelte retningslinje henvender sig til kommuneplanens kort.
  - Alle retningslinjer følges op af den relaterede redegørelsestekst, hvori der kan indgå visualiseringer.

Den redegørelsestekst, som står i hovedstrukturen, er den alment gyldige del af redegørelsen. Denne tekst skal være robust, men er også en uddybende forklaring af den enkelte retningslinje, der kan illustreres med vignettegninger, kort, fotos eller lignende. Redegørelsesteksten fremtræder følgelig som en vejledning eller en fortolkning af den enkelte retningslinje og vil også indeholde definitioner eller uddybninger af anvendte begreber. De definerede begreber anvendes ligeledes i rammedelen. Rammedelen har ingen redegørelsesdel, så savnes der en definition af et

begreb skal denne findes i hovedstrukturens redegørelsesdel. Redegørelsesteksten kan beskrive strukturelle og fysiske sammenhænge, samarbejde og organisation eller andre forhold, som i øvrigt er nødvendige for at forstå retningslinjen og den sammenhæng den skal læses i.

Hovedstrukturen er opdelt i følgende dele:

- EnergiMetropol Esbjerg
- Arealanvendelse
- Sektorer
- Udbygning
- Bilag

EnergiMetropol Esbjerg

Kapitlet indledes, som i resten af kommuneplanens kapitler, med politiske mål, men da det er et overordnet og introducerende kapitel, indeholder det ikke retningslinjer. Til gengæld præsenteres en række temaer, der har en tværgående betydning for den politiske prioritering af Esbjerg Kommunes samlede indsats.

Arealanvendelse

Arealanvendelsesdelen omfatter de kapitler der giver 'farverne på kortet' – altså den planlagte arealanvendelse for et område. Det kan eksempelvis være de blå erhvervsområder eller de gule offentlige områder

Kapitlerne beskriver de typer af aktiviteter, der har en arealmæssig tilknytning og som kan afgrænses fysisk. Det angives i retningslinjen, når der er tale om en kortmarkering.

Sektorer

Sektordelen omfatter de kommuneplanemner, der går på tværs af arealanvendelserne. Indenfor de forskellige kommuneplanemner findes retningslinjer, som giver bindinger i geografien. I mange tilfælde er disse bindinger et resultat af selvstændig sektorlovgivning. Det angives i retningslinjen, når der er tale om en kortmarkering.

Udbygning

Udbygningsdelen omhandler byggemulighederne i Esbjerg Kommune og indeholder kun ét kapitel: Tids- og rækkefølge samt zoneforhold. Kapitlet indeholder tids- og rækkefølgeplanen, der anviser en rækkefølge for, hvornår de, i kommuneplanen, udpegede områder til erhvervs- og boligudbygning vil komme i anvendelse.

Bilag

Kommuneplanforslaget vedlægges seks bilag:

- Analyse af detailhandelen. Juni 2009.
- Analyse af detailhandelen. Juli 2012.
- Analyse af detailhandelen. Februar 2021.
- Jordbrugsanalyse. Marts 2017.
- Redegørelse for byvækst. Erhvervsområder. 2021.
- Boligområder. Redegørelse for behov og restrummelighed. 2021.

Disse bilag henvender sig til forskellige dele i kommuneplanen og udgør den analytiske baggrund og/eller beregning af udviklingsmulighederne. Bilagene udgør således, sammen med kommuneplanens bestemmelser, en samlet planlægning for de respektive områder.

Rammedel

Rammedelen indeholderen tekstdel og en kortdel.

Rammedelen er opbygget over en database med henholdsvis bindinger og bestemmelser:

- Bindinger er overordnede krav til planlægningen, som ofte udspringer af et selvstændigt lovkompleks. Bindinger anføres som retningslinjer i hovedstrukturen og på kommuneplanens kort. Bindinger følger således ikke rammedelens inddeling af kommunen i enkelt-, under- og hovedområder, men går på tværs af disse. Bindinger kan f.eks. omhandle naturbeskyttede områder, højspændingskorridorer eller kirkeomgivelser.
- Bestemmelser anføres ofte som retningslinjer i hovedstrukturen, men bestemmelser er, i modsætning til bindinger, knyttet direkte til enkeltområder i rammedelen. Bestemmelser har forskellige funktioner:
- Arealanvendelsesbestemmelser, der knytter sig direkte til den måde et område er bebygget eller skal bebygges på.
- Kvalitetsbestemmelser, der sikrer at eksisterende kvaliteter bevares i de enkelte områder.
- Reservationer, der sikrer at der i den givne ramme er plads til at etablere bestemte funktioner. Reservationer kan genkendes ved hjælp af formuleringen: 'I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for … '.
- Udvidede anvendelsesbestemmelser, der angiver anvendelsesmuligheder i området som ligger ud over eller præciserer de muligheder, der foreligger i den gældende arealanvendelse. Udvidede anvendelsesbestemmelser kan genkendes ved hjælp af formuleringen: 'I området kan der etableres … '.

Herudover findes specifikke bestemmelser for zoneforhold, bebyggelsesprocenter, bygningshøjde, opholdsarealer, udbygningsrækkefølge, støj og VVM.

Rammedelen er opbygget med hovedanvendelser og rammeanvendelser, der begge knytter sig til hovedstrukturens arealanvendelser. Hovedanvendelsen følger 'farven på kortet', mens rammeanvendelsen specificerer anvendelsen. Når hovedanvendelsen f.eks. er angivet som blandet boligområde kan rammeanvendelsen specificere om der er tale om et område til etageboliger.

Rammedelens kort præsenteres i tre niveauer med hovedområder, underområder og enkeltområder. Enkeltområder optræder med et tre-leddet nummer, hvor første led angiver hovedområdet f.eks. '21 Bramming', mens næste led angiver underområdet f.eks. '020 Bramming Sydby' og det sidste led angiver enkeltområdets nummer f.eks. '210 Sønderparken Vest' – eller mere korrekt '21-020-210 Sønderparken Vest'.

Esbjerg Kommune

Esbjerg er Nordeuropas digitale knudepunkt og centrum for Nordsøens offshore-aktiviteter

Politiske mål

EnergiMetropol Esbjerg er et aktiv for Danmarks position og muligheder på energiområdet. Det skal kunne mærkes og anerkendes lokalt, regionalt, nationalt og internationalt.

Esbjerg skal tage lederskabet i udviklingen af det sydvestjyske område her med et særligt fokus på uddannelsesområdet.

Selvforståelsen i Esbjerg fremmes og fortællingen om byen i evig udvikling styrkes.

Sundhed, bæredygtighed og tryghed prioriteres højt ved udvikling af Esbjerg Kommune.

Indbyggertallet i Esbjerg Kommune skal forøges.

Erhverv og uddannelse

EnergiMetropol Esbjerg

I Esbjerg Kommune er energi et tværgående tema, der tænkes ind i byudvikling, anlægsprojekter, folkelige events, uddannelse og klimahensyn. Esbjergs arbejdsmarkedsmæssige internationale profil styrker og understøtter energitemaet og gør hele kommunen endnu mere alsidig og attraktiv. For at arbejde specifikt med Esbjerg by udarbejdes der en imageanalyse af Esbjerg by.

Esbjerg har en lang række styrker indenfor energi og energiteknologi:

- Der er strategisk nærhed til eksisterende og planlagte offshore vindmølleparker i Nordsøen og strategiske kompetencer til at udnytte denne nærhed.
- Esbjerg Havn er et trafikalt knudepunkt og Danmarks vigtigste havn for offshore og vindenergi - 75 % af alle danske vindmøller udskibes fra Esbjerg – der er motorvej helt frem til havnen.
- Viden og kompetencer om offshore er baseret på fire årtiers erfaringer – 250 lokale virksomheder råder over alle former for relevant knowhow indenfor offshore, herunder:
    - Udvikling og design af offshoreinstallationer
    - Offshore supply-baser
    - Innovation, produkt- og procesoptimering
    - Service og vedligehold
    - Logistik og transport
    - Reparation og modernisering af rigge
- Klyngeorganisationen offshoreenergy.dk for dansk olie, gas og vedvarende energi er placeret i Esbjerg.
- Esbjerg har Danmarks største offshoreklynge med 2/3 af landets job i sektoren.
- Mere end hvert 9. job i Esbjerg er i energibranchen.
- Der er ansat mere end 1000 rådgivende ingeniører med specialer indenfor energi og offshore.
- Esbjerg er Danmarks repræsentant i WECP (World Energy Cities Partnerships) – verdenseliten indenfor energibyer. Foreningen tæller 19 medlemsbyer. Der optages kun nye byer på anbefaling fra andre byer. Samarbejdet fremmer udveksling af viden i energisektoren samt sikrer gensidig udvikling på en lang række strategiske områder såsom energiteknologi, uddannelse, miljøteknologi og udvikling af turismen.
- Der er væsentlige internationale aktører indenfor offshore- og energisektoren med mere end 1.000 ansatte i Esbjerg.
- Der er en bioenergiklynge i form af et tæt samarbejde mellem lokale virksomheder og universiteter.
- Esbjerg Havn har siden 2013 udvidet havnearealet med 1 million m^2 og er i dag med sine 4,5 millioner m^2 Danmarks arealmæssigt største havn.
- Danmarks største heliport ligger ved Esbjerg – heliporten er en forudsætning for servicering af offshoreaktiviteter.
- De over 5.500 studerende i Esbjerg følger de mere en 60 studieretninger, som findes i byen. Mange uddannelser er målrettet offshore og energiteknik.

Opbygningen af et internationalt miljø i Esbjerg gør hele kommunen endnu mere alsidig og attraktiv.

Education Esbjerg

Education Esbjerg er etableret med bestyrelse og sekretariat i januar 2020 med bidrag og støtte fra Esbjerg Kommune samt en række virksomheder og fonde. Education Esbjerg fungerer som bindeled mellem studerende, uddannelser,

virksomheder og kommune ved at understøtte og markedsføre udviklingen af Esbjerg som uddannelsesby. Education Esbjerg skal herudover udvikle nye koncepter og initiativer, der kan gøre en forskel i Sydvestjylland for dermed at bidrage til at skabe et Danmark i bedre balance – uddannelsesmæssigt, økonomisk og geografisk.

Den demografiske udvikling med færre unge i det kommende tiår betoner væsentligheden af at tiltrække og fastholde flere unge i området. De tre målsætninger for Education Esbjerg er følgelig at:

- Flere unge skal blive i Esbjerg for at studere,
- Flere unge skal flytte til Esbjerg for at studere, og
- Flere færdiguddannede kandidater skal flytte til området for at arbejde.

Udgangspunktet er at uddannelse er en driver for vækst og velfærd, hvormed uddannelse bliver et centralt omdrejningspunkt for Esbjergs videre udvikling. Der arbejdes med fem indsatsområder:

- Fyrtårn. Etablering af et fysisk, unikt og markant vartegn i form af et internationalt kraftcenter i bæredygtighed, der sætter Esbjerg på landkortet
- Målet er etableringen af nye, attraktive og relevante uddannelser i byen for at nå op på 7.500 studerende
- Esbjerg som danmarksmester i samarbejde mellem studerende, uddannelser og virksomheder – at binde området sammen med en række ordninger
- Top 5 studieby. Esbjerg skal kendes som en attraktiv uddannelsesby med gode job- og karrieremuligheder
- Ambassadøradfærd, samarbejde, udvikling af muligheder og faciliteter – alt sammen i tæt involvering med unge

Tværgående indsatser og temaer

Fastholdelse

Esbjerg Kommune arbejder målrettet på at skabe en attraktiv kommune, hvor folk gerne flytter til og bliver boende. Kommunen samarbejder med Business Esbjerg, Education Esbjerg og Esbjerg Havn om at definere en fælles retning for Esbjerg by. Den grundige og involverende udviklingsproces med at definere Esbjergs fremtid startede i marts 2021, og forventes at resultere i en masterplan og en brandingstrategi. Dette udgør en vidensbank, hvor indenfor de fire aktører og samarbejdspartnere i fællesskab skal prioritere de initiativer, der bidrager til den ønskede retning for Esbjerg.

Målet er at forene kræfterne for at skabe en stærk og attraktiv by med øget vækst, bosætning og livskvalitet i hverdagen for alle esbjergensere. Esbjerg skal fortsat være det lokomotiv, der styrker kommunen og hele Sydvestjylland.

Esbjerg Kommune har i 2015 og i 2017 fået lavet bosætningsanalyser med fokus på, hvordan Esbjerg Kommune opfattes og på tilflytternes vurdering af, hvad der gør forskellen for om de bliver boende eller flytter igen. Derudover er der i 2021 udarbejdet en imageanalyse af Esbjerg by og en kortlægning af byens styrker og udfordringer. Kortlægningen har fremhævet en række styrker:

- Esbjerg by er rå, upoleret og levende med et behov for at det industrielle image vendes til en unik og positiv kvalitet ved at kombinere det rå med bløde værdier
- Nærvær og nærhed. Her er korte afstande og tryghed for f.eks. børnefamilier. Fagligt kan de tætte relationer bane vej for karrieremuligheder

- Potentiale til at skabe en uddannelsesby, og med en smørhulsplacering midt mellem Ribe og Fanø har Esbjerg med sin helt egen profil også et stort potentiale inden for turisme
- Energisektoren fremhæves gentagne gange som en driver for vækst, og der fokuseres nu især på grøn energi
- Grønne kiler bringer naturen ind i byen, og havet er altid nærværende. Der vurderes at være potentiale til f.eks. at skabe flere ruter, cafeer og kulturtilbud ude i naturen

Kortlægningen i 2021 peger på disse udfordringer:

- De unge savner steder og aktiviteter, der gør Esbjerg til et spændende sted for dem. Det kræver udvikling af byrum, udnyttelse af havnen, kreative og kulturelle events – i det hele taget liv, hvis byen skal være for de unge
- Bymidten i Esbjerg er ikke så befolket som andre sammenlignelige byer, og der mangler aktivitet og liv i bymidten
- Esbjerg ligger spektakulært ud til havet, men det er svært at komme til vandet eller bruge vandet aktivt. Bymidten og havet er ikke forbundet, og de tilgængelige områder på havnen bliver ikke udnyttet
- Der er behov for velvilje til langsigtede investeringer i de bløde værdier for at kunne udvikle byturisme og fastholde og tiltrække unge og familier
- Esbjerg mangler boliger i højere kvalitet, byggegrunde, attraktive rækkehuse, ungdomsboliger og alternative bofællesskaber
- Der er behov for mere samarbejde, så alle trækker i samme retning i udviklingen af fremtidens Esbjerg

En meget væsentlig forudsætning for at være en attraktiv bosætningskommune er, at Esbjerg Kommune kan tilbyde alle former for boliger. Arbejdet med at understøtte differentierede lokalsamfund med sjæl og identitet er, sammen med udviklingen af storbyatmosfæren i Esbjerg by, derfor også en del af den samlede bosætningsindsats. En kommune med attraktive lokalsamfund, globalt anerkendt natur, effektiv infrastruktur og byliv inden for rækkevidde har de bedst mulige kort på hånden, når fremtidens borgere skal finde ud af, hvor de vil bo.

Esbjerg Kommunes Tilflytterservice arbejder på at gøre det lettere at flytte til Esbjerg og at falde godt til. Tilflytterservice fokuserer især på:

- En god modtagelse
- Jobsøgning for medflyttende ægtefæller/partnere
- Bidrag til at nye borgere falder godt til og har lyst til at blive boende – sker blandt andet ved at sikre at de forstår dansk kultur, finder fritidsinteresse i f.eks. foreningslivet
- Skabe relationer på tværs af tilflyttere og mellem tilflyttere og lokale
- Sikre at virksomheders behov for arbejdskraft dækkes
- Arrangere tilflytterevents og faglige og sociale netværk for tilflyttere
- Sikre sammenhæng med andre regionale og nationale indsatser på bosætningsområdet

Esbjergs Tilflytterservice har til huse i Esbjergs internationale hus på Esbjerg Torv.

Samlet set ligger arbejdet med tilflytning og fastholdelse i tråd med aftalerne i Storbyregion Esbjerg om byomdannelse som en del af fastholdelsesstrategien. Når stedets identitet og særlige karakteristika ikke kun bliver formidlet til byens gæster, men også til byens borgere, giver det historier, der kan fortælles videre. For stolte bysbørn bliver boende og er gode ambassadører for det sted de bor. Mund til mund-metoden og den personlige anbefaling

virker – især på det lange stræk.

Storbyregionens byomdannelsesbegreb tager således afsæt i stedets identitet og udfoldes som led i en samlet planlægning, der har det som mål at flest mulige føler ejerskab til udviklingen af byliv og styrkelse af tilflytningen.

Events og turisme

Esbjerg Kommune har en strategisk tilgang til store events for at sikre en profilering af Esbjergs og kommunens karakteristika via de events som udbydes. Denne tilgang understøtter målsætningen i Vision 2025 om at styrke den gode kernefortælling om livet i Esbjerg Kommune. Det understøtter kommunens borgeres stolthed ved at bo her samtidig med, at det styrker den turistmæssige profil.

Turistmæssigt har Esbjerg Kommune en helt anden profil end nabokommunerne. For mens strandene og sommerhusene præger nabokommunerne, har Esbjerg Kommune et stort udvalg af spændende, anderledes og attraktive oplevelsesmuligheder. Ribes middelalderby er her et stort og veletableret trækplaster. Den Danske Naturfonds interesser i Mandøs fugleliv samt udvikling af Dark Sky Mandø kan tilføre ny turistmæssig interesse til øens særlige afsondrethed og placering midt i de stærke naturkræfter, der karakteriserer Vadehavet, nationalparken og verdensarven. En vinkling der også understøtter Vadehavscentret, der, efter modernisering og opgradering af udstillingerne, er klar til yderligere fokus på vadehavsområdets fugleliv. I Esbjerg er shoppingmulighederne styrket med et nyt shoppingcenter og en stor opgradering af bykernens rum. Samtidig udbygges Esbjerg Strand som et bynært rekreativt område med vandaktiviteter, lystbådehavn og maritimt miljø som et tilbud både til Esbjergs borgere, og som en unik oplevelsesmulighed for kommunens gæster.

Etableringen af Destination Vadehavskysten sikrer en tæt kobling af turismeindsatsen mellem Fanø og Esbjerg Kommuner og ligger helt i tråd med aftalerne i Storbyregion Esbjerg om at arbejde sammen om at udvikle turismemæssige styrkepunkter.

Storbyregion Esbjergs fokus på byturisme tager afsæt i fem byer, der præsenterer en fortælling om menneskets stræben efter at etablere fungerende havne i det dynamiske Vadehavslandskab. Nordby er samlingens eneste skipperby, mens de fire købstæder langs Vadehavets danske kystlinje afspejler fire århundreders byggeskik; Ribes 1600-tal, Tønders 1700-tal, Vardes 1800-tal og Esbjergs 1900-tal. De fire århundredes byhistorie ligger som et turismemæssigt potentiale, der venter på at blive løftet som en samlet fortælling.

Sundhed i Esbjerg Kommune

Sundhed prioriteres højt i Esbjerg Kommune. Esbjerg Kommune vil sammen med borgerne sikre energi og overskud til at sikre den enkeltes livskvalitet og sundhed. Med visionens strategiske indsatsområde 'Livskvalitet og sundhed' tegnes fremtidens velfærdssamfund i Esbjerg Kommune.

Livskvalitet og sundhed omfatter brede og helt personlige forebyggelsesinitiativer, den livsglæde som natur og grønne områder tilbyder samt udviklingen og afprøvningen af digitale velfærdsløsninger.

Sundhed er et fælles anliggende og et fælles ansvar for alle i Esbjerg Kommune. Kun et tæt samarbejde mellem kommunen, lokalsamfundet, sygehusene, de praktiserende læger og andre sundhedspersoner kan sikre den rette proaktive og målrettede indsats. Sundhed indgår af samme grund som et væsentligt aspekt ved kommunens fysiske

planlægning, hvorfor sundhedsaspektet optræder i mange forskellige dele af kommuneplanen.

Tryghed

En vigtig faktor, når eksisterende byområder udvikles og når der planlægges for nye byområder er, at områderne bliver trygge at færdes og opholde sig i, og at de ikke i deres indretning giver mulighed for kriminalitet.

Esbjerg Kommune er en af ni danske kommuner i 'Bo Trygt Kommune-partnerskaber'. Partnerskaberne arbejder ud fra de fire Bo Trygt-principper:

1. Vi samarbejder tæt i kommune og politi om at forebygge indbrud og øge trygheden
2. Vi arbejder for at sætte forebyggelse af indbrud højt på borgernes dagsorden
3. Vi arbejder for en konstruktiv og tryghedsskabende kommunikation om indbrud
4. Vi arbejder databaseret og der sættes ind der, hvor det gør en forskel

Erfaringen er, at kommuner, politi og Bo Trygt gør hinanden bedre ved at tage fælles ansvar, og at den fokuserede lokale indsats kan noget særligt, når det gælder indbrudsforebyggelse og tryghed. Bo Trygt er en indsats skabt af TrygFonden og Foreningen Realdania i samarbejde med Videncentret Bolius og Det Kriminalpræventive Råd.

Planlægning er en forebyggende indsats, der både kan højne trygheden og sænke antallet af indbrud ved hjælp af nogle ret enkle tiltag. Det simpleste er at sikre mange øjne på gaden, der uformelt overvåger et område. Det vil sige, at der for det første er mennesker, der færdes i området i løbet af hele dagen, for det andet, at bebyggelsen i området er placeret sådan, at de rum, der bruges mest, vender ud mod vej og fællesarealer. På den måde opnår man byrum, der virker levende og trygge. Næste skridt er at gade- og byrum skal være overskuelige og beplantning og inventar skal vedligeholdes. Til sammen giver det mere indbydende gade- og byrum, hvilket skaber en større grad af tryghed. Modsat indbyder misvedligeholdte byrum til hærværk, hvilket gør et sted mindre trygt. Det er derfor vigtigt, at vores byrum ikke kun etableres, men også vedligeholdes.

Bevidst og aktiv brug af kriminalpræventive og tryghedsfremmende tiltag i planlægningen gør en forskel for antallet af indbrud, og dermed oplevelsen af tryghed, i vores boligområder. I kommuneplanen er der derfor på flere områder udstukket rammer for, hvordan lokalplanlægningen kan indtænke tryghedsfremmende og kriminalpræventive tiltag, når nye områder detailplanlægges.

Bæredygtighed

Planlægningen i Esbjerg Kommune skal være i overensstemmelse med Agenda 21 principperne:

- Mindskelse af miljøbelastningen
- Fremme bæredygtighed og byomdannelse
- Fremme biologisk mangfoldighed
- Inddragelse af befolkningen og erhvervslivet i det lokale Agenda 21 arbejde
- Fremme af et samspil mellem beslutningerne vedrørende miljømæssige, trafikale, erhvervsmæssige, sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og økonomiske forhold.

I Esbjerg Kommune er disse Agenda 21 principper indarbejdet direkte i kommuneplanen, for herved at opnå den størst mulige sammenhæng mellem de overordnede principper og kommunens konkrete planlægning.

Esbjerg Kommune har tilsluttet sig DK2020 og har forpligtet sig til en målsætning om at blive CO_2 neutrale i 2030.

For at mindske miljøbelastningen arbejdes der for at fremme transport af tungt gods med skib eller tog frem for lastbiler ligesom der arbejdes målrettet for byer med flere cykler, gående og mere kollektiv trafik. I det åbne land arbejdes der for at landbruget vælger den rigtige driftsform i forhold til jorderne. Jordbehandling og pløjning af marskjorder frigør store mængder CO_2.

Bæredygtigheden i byudvikling og byomdannelse imødekommes i planlægningen for boligområder og bymidter, hvor der er fokus på fortætning i dele af Esbjerg, Bramming og Ribe.

Fremme af den biologiske mangfoldighed understøttes af naturhandleplanerne, der giver ændrede retningslinjer i kommuneplanen. Ved udlæg af boliger skal både natur- og beskyttelsesinteresser prioriteres.

Inddragelsen af befolkningen og erhvervslivet sker dels ved udarbejdelsen af kommuneplanen, ligesom den øvrige fysiske planlægning samt kommunens projekter f.eks. for de grønne rekreative områder i kommunen i meget høj grad inddrager befolkningen og erhvervslivet i arbejdet.

I alle kommuneplanens kapitler er der overvejelser i forhold til miljømæssige, trafikale, erhvervsmæssige, sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og økonomiske forhold, for at kunne lave den bedst mulige kommuneplan.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

AREALANVENDELSER

Arealanvendelse

Boligområde

Bæredygtig byvækst med gode boliger til alle livsfaser

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Levende bymidter og byer med et bredt udbud af varierede boligformer til flere indbyggere.

Bæredygtig byvækst knytter sig til eksisterende byområder og etablerede servicefunktioner som skoler og kollektiv trafik.

Indre by i Esbjerg skal have et urbant udtryk og mere byliv.

Nye boligområder etableres i samklang med en grøn struktur med grønne områder og forbindelser.

Bæredygtige bydele med blandede boligformer og sikring af boliger til alle, nedbryder sociale skel og giver mulighed for integration.

Bæredygtige og klimarigtige principper er en del af planlægningsgrundlaget for arbejdet med boligområdernes kvalitet.

Planlægning - et resumé

Boligplanlægning og realisering skal gennemføres med en forståelse for at boligudbygning altid indebærer mange valg og fravalg. I samarbejde med en række interessenter fastlægges, hvor stort behovet for nye boligudlæg er og der udpeges relevante begrænsninger for byvæksten.

Fortætningsindsatsen er central og skal gøre Esbjerg Kommunes eksisterende byområder mere bymæssige ved at koncentrere bylivet. Det skal skabe mere liv og større mangfoldighed i boligudbuddet. Fortætningen foregår både som infill med enkeltbyggerier og i samlede byomdannelsesområder, når det er muligt i forhold til eksisterende forhold som f.eks. kulturhistoriske værdier.

Udover bæredygtigheden er der mange andre fordele ved at bo tættere og mere blandet end tilfældet er i dag. Med flere boliger i mindre områder koncentreres bylivet, og der kommer flere øjne på gaden. Gade- og byrum opleves på den måde mere levende og trygge. Med større mangfoldighed i boligudbuddet, i de enkelte kvarterer, fremmes interaktionen mellem forskellige befolkningsgrupper. Samtidig har den enkelte person, på trods af skiftende livssituation, muligheden for at blive boende i samme lokalområde. Det at bygge tæt skal dog ikke gå ud over kvaliteten af Esbjerg Kommunes boligområder. Derfor opstilles der en række kvalitetsbestemmelser, der skal sikre, at kvaliteten af boliger forbliver høj og at der sikres gode, anvendelige og velbeliggende opholdsarealer i forbindelse med nye boliger.

Klimaforandringer påvirker boligplanlægningen. På grund af de estimerede vandstandsstigninger og det, at der i fremtiden forventes højere grundvandsstand og mere nedbør på kortere tid, betyder, at arealudpegninger til boliger skal sikres mod oversvømmelser. Den større mængde vand skal derudover indarbejdes i planlægningen af nye boligområder så vandet indgår som et aktivt, rekreativt og æstetisk element i byudviklingen.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

BO. 1 Planlægning af boligområder

Når der detailplanlægges for boligområder, skal det ske med udgangspunkt i samlede helheder. Nye boligområder skal udlægges i forbindelse med eksisterende byzone, skoler og den etablerede serviceforsyning, herunder kollektiv trafik.

Boligudbygning skal tilpasses skolekapaciteten.

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner, skal det vurderes, hvorvidt en lokalplan med fordel kan udarbejdes for et større område, så det bliver muligt at planlægge i forhold til et helt byområde.

Der udarbejdes sektorplanlægning for alment boligbyggeri i Esbjerg Kommune.

Redegørelse

Udviklingen af større byudviklingsområder skal ske på baggrund af en kvalitativ helhedsplanlægning. Helhedsperspektiv i planlægningen skal give boligområder, der viderefører de eksisterende kvaliteter og bidrager til at skabe sammenhæng mellem de enkelte områder og deres nærområder. Herunder blandt andet de landskabelige kvaliteter og koblinger til hovedstisystemer. Det vil sige, at et helhedsperspektiv på udbygning af byen blandt andet giver mulighed for grønne forbindelser, sikre skoleveje og overskuelige hierarkier i vej- og stiforbindelser.

Ved at planlægge for et større område i stedet for at planlægge for enkeltprojekter, kan der sættes fokus på de funktionelle og byarkitektoniske kvaliteter, som en lokalplan kan tydeliggøre og raffinere.

Der skal være forskel mellem boligområder i by og på land, og de særlige kvaliteter i forbindelse med bosætning skal fastholdes og udvikles. Boligudbygningen i byerne skal være med til at understøtte de levende bycentre og en mangfoldighed i de forskellige lokalområder. I de mindre bysamfund i det åbne land skal det være det nære samfund og nærhed til det åbne landskab, der er det bærende.

Der sikres prioritering af økonomi og arealer til støttet byggeri via udarbejdelse af en sektorplan for alment boligbyggeri i Esbjerg Kommune.

BO. 2 Byfortætning i fokus

Planlægning for nye boligområder skal ske efter princippet indefra og ud.

Muligheder for at gennemføre fortætning og byomdannelse inden for eksisterende byområder undersøges, inden byen udvides ud i det åbne land.

Redegørelse

Byliv er et helt centralt mål for arbejdet med bymidterne i Esbjerg Kommune. Fortætning med flere boliger er et vigtigt redskab til at understøtte dette mål.

Byfortætning og byomdannelse er vigtige tilgange i eksisterende boligområder, da disse tilgange kan sikre flere

boliger inden for de arealer, der i forvejen er udlagt til by. Udover at dette kan bidrage til at opfylde de overordnede mål om byliv, tryghed og social integration, sker begrænsningen af byens udbredelse af hensyn til klima, infrastruktur, landbrug og natur.

Byfortætning med tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse og mindre parcelhuse skal desuden fremme det bæredygtige byggeri, udvikle parcelhusområderne, og give mulighed for forskellige boligtyper i alle bydele.

Tættere byggeri er i sig selv mere bæredygtigt, fordi den udvendige overflade per bolig er mindre og varmetabet dermed er mindre og opvarmningsbehovet derfor også betydeligt lavere. I en tæt by er der herudover kortere afstand mellem funktionerne, og det er derfor mere attraktivt at gå eller cykle i forbindelse med dagligdagens gøremål. På den måde mindskes brugen af bil og omfanget af infrastrukturanlæg begrænses.

BO. 3 Byudvikling og overordnede veje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje, der forløber uden om byen.

Mellem byerne og langs de overordnede veje skal der fortsat bevares åbne landskaber.

Redegørelse

Det er vigtigt, at placering af nye boligområder sker i nærheden af det eksisterende overordnede vejnet, med adgang til kollektive trafikforbindelser og i forbindelse med byzone. På den måde begrænses nye investeringer i infrastruktur. Desuden sikres det, at byerne lægger beslag på mindst muligt areal i det åbne land.

Det overordnede vejnet udgør ofte en naturlig afgrænsning mellem byen og det åbne land i forhold til natur og landskab. Derfor er det vigtigt, at der ved udpegning af nye områder til byudvikling, tages hensyn til det eksisterende overordnede vejnet. En uhensigtsmæssig placering af nye områder til byudvikling kan dels resultere i en reduceret fremkommelighed på vejnettet og dels vanskeliggøre en hensigtsmæssig og trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig sammenhæng mellem bydele på hver sin side af vejnettet. Omvendt skal det ved planlægning af nye vejanlæg sikres, at de ikke udgør en barriere for fremtidig byudvikling.

BO. 4 Klimarigtigt byggeri

Ved nybyggeri og renovering skal klimarigtige løsninger prioriteres.

Ved nybyggeri og renovering skal energibesparende foranstaltninger, miljørigtige materialer og bæredygtige tiltag søges fremmet.

Bæredygtigt byggeri med energibesparende foranstaltninger og anvendelse af miljørigtige materialer sikres blandt andet gennem lokalplanlægning og certificeringer, der ikke er lovbundne.

Redegørelse

Klimarigtigt byggeri handler blandt andet om at placere og udforme byområder og bygninger, der er tilpasset en fremtid med varme sommerperioder, store nedbørsmængder og risiko for oversvømmelser.

Bæredygtigt byggeri handler blandt andet om at anvende miljørigtige materialer og om at sikre at det færdige byggeri har et lavt energiforbrug. Energibesparende foranstaltninger nedsætter bygningernes energiforbrug og giver dermed mindre forurening ved el- og varmeproduktionen. Anvendelsen af miljørigtige materialer til byggeriet, f.eks. materialer, der har en lang levetid og er af uudtømmelig art, sikrer, at der også er ressourcer til fremtidige generationer.

Nybyggeri står i 2021 for 11 % af Danmarks samlede CO_2-udledning. Ses der på enkelte bygningers levetid, så står produktionen og byggeriet af bygningen for 80 % af den samlede udledning af $C0_2$. Det mest bæredygtige valg er således ofte at renovere og genanvende allerede eksisterende bygninger.

Når der af forskellige grunde er behov for alligevel at bygge nyt, fastholdes det bæredygtige perspektiv ved hjælp af lokalplanlægning. Lokalplanlægningen skal følge den nationale strategi for bæredygtigt byggeri, der blandt andet indeholder specifikke CO_2-krav til nybyggeri.

Ved at fokusere på klimarigtige og bæredygtige valg, når der skal bygges nyt eller renoveres, skabes en by, der er sund og god at opholde sig i.

BO. 5 Tryghed

Planlægning af boligområder skal understøtte muligheder for at indarbejde tryghedsfremmende foranstaltninger og løsninger.

Redegørelse

Ved planlægning af de forskellige boligområder skal områderne indrettes, så der tages tryghedsfremmende hensyn.

Trygheden i et boligområde kan fremmes ved at justere på en række forskellige parametre. Der kan f.eks. planlægges for, at boligerne henvender sig til fællesrum som boligveje eller fælles ankomstarealer, og at beplantning ikke hindrer overskueligheden af området. Det vil sige, at et boligområde opleves trygt, når det er overskueligt og indbydende og når boligområdets fællesrum, som opholdsarealer og veje, er vedligeholdte og plejede. På boligveje med fartreduktion kan en langsommere bilkørsel bidrage til oplevelsen af tryghed.

Belysning i aften og nattetimer underbygger en tryg oplevelse ved f.eks. at have en god farvegengivelse og ikke være blændende.

Fortætning gør også boligområder mere trygge at færdes i, da tættere boligbyggeri vil give flere mennesker i gadebilledet og flere øjne på gaden. Samtidig vil forskellighed i bebyggelsen gøre det lettere at orientere sig i de enkelte områder.

BO. 6 Sundhed

Boligområder skal understøtte muligheder for at indarbejde tiltag, der fremmer aktivitet, sundhed og velvære hos beboerne.

Redegørelse

Med henblik på at fremme sundhed og velvære, skal der i nye boligområder være adgang til naturen i form af skov, grønne områder eller vand. Hvor disse elementer ikke er til stede, skal man søge at videreudbygge det grønne net, så der er adgang til eksisterende eller ny natur og grønne områder i forbindelse med boligområder.

De nye boligområder skal desuden planlægges sådan, at det bliver nemt at tage cyklen eller gå til dagligdagens gøremål.

Nærheden og den gode adgang til grønne rekreative områder og natur bidrager herudover til boligområdernes attraktivitet.

BO. 7 Almene boliger

I udpegede områder sikres der mulighed for almene boliger.

I større boligområder skal der planlægges så der er mulighed for blandede bolig- og ejerformer, herunder almene boliger.

Boliger til studerende skal placeres centralt i byen eller alternativt nær uddannelsesinstitutioner.

Almene boliger, der etableres som ældreboliger eller seniorvenlige familieboliger, skal placeres i tilknytning til plejecentre eller centralt i forhold til indkøbsmuligheder, fællesfaciliteter og kollektiv transport.

Almene boliger fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Almene boliger er ungdomsboliger, familieboliger og ældrevenlige boliger.

Byområder, der indeholder blandede boligformer og ejerformer, medvirker til at sikre byer, der er socialt bæredygtige blandt andet fordi der opstår muligheder for, at mennesker, med forskellig baggrund, alder og indkomst, mødes. Derfor skal byområderne planlægges, så der opstår muligheder for variation i bebyggelsestyper og -størrelser.

Størstedelen af de almene boliger etableres som familieboliger med almindelige ventelisteprincipper. Almene familieboliger kan målrettes seniorer både i deres udformning og ved ansøgning om fleksible udlejningskriterier. Der vil i så fald være tale om 'seniorboliger' eller 'seniorvenlige boliger', men ventelisteprincippet gør sig stadig gældende.

Almene boliger, der etableres som ældreboliger, omfatter flere forskellige typer af boliger henvendt til specifikke målgrupper. Muligheden for at flytte i ældrebolig kræver visitation fra kommunen.

Ældreboliger og seniorvenlige boliger, der er centralt placeret, fremmer borgerens muligheder for at deltage i byens aktiviteter. Det sikrer, at borgeren er længst muligt aktiv i eget liv og fremmer inklusion i civilsamfundet. Decentralt placerede boliger er mindre attraktive og dermed sværere at udleje til seniorer og borgere, der gerne vil benytte lokalområdets tilbud.

De fleste studerende ønsker at bo, hvor andre studerende eller unge færdes, og hvor der er gode bymæssige tilbud. Centralt placerede studieboliger bidrager til fortætning af byen, bylivet og til de studerendes oplevelse af et godt studiemiljø. Studieboliger placeres centralt i byen eller alternativt nær uddannelsesinstitutionerne, da efterspørgslen

fra de studerende er størst i disse områder. Studieboliger kan både være almene og private ungdomsboliger.

BO. 8 Varieret geografisk boligudbud

Der skal sikres et geografisk varieret boligudbud. De forskellige boligtyper skal fordeles i de forskellige bydele og områder, så der bliver et varieret udbud af bomuligheder.

Redegørelse

Forskellige boligtyper er f.eks. etageboliger, tæt-lav, større parcelhuse samt dobbelthuse.

Mangfoldigheden skal tilgodese forskellige behov og ønsker til boligen samt dennes placering som eksempelvis udtrykkes i den moderne udsigtslejlighed i byen, den tætte bebyggelse med mulighed for nær kontakt til naboer, parcelhuset med den mere private have samt landsbyhuset, hvor der er fred og ro og nærhed til de åbne landskaber.

BO. 9 Identitet i boligbebyggelse

De historiske og arkitektoniske kvaliteter, der giver byerne identitet, skal fastholdes og tydeliggøres som en kvalitet i forbindelse med boligbyggeri og modernisering af de enkelte boligområder.

Redegørelse

I kommuneplanens rammedel er der fastsat anvendelsesbestemmelser og rammer for maksimal bebyggelsesprocent og højder i de enkelte delområder. De maksimale byggemuligheder kan ikke altid udnyttes af hensyn til andre krav i forbindelse med bevaringsinteresser, klimasikring, normer for opholdsarealer og parkering samt af kvalitative hensyn.

Ved byomdannelse og i planlægningen af nye boligområder, er det vigtigt, at området har en stærk visuel sammenhæng, og at stedets iboende potentialer udnyttes. Med henblik på at fremme de bymæssige kvaliteter, er der i rammebestemmelserne for boligbyggeri indføjet bestemmelser om kvalitet. Disse bestemmelser skal sikre, at karakteristiske træk og sammenhænge i kommunens boligområder opretholdes og videreudvikles.

BO. 10 Boligområde

Boligområder udlægges som:

- Blandet boligområde
- Lavt boligområde

Blandet boligområde og lavt boligområde skal overføres til eller fastholdes i byzone. Enkelte byggemuligheder i landsbyer fastholdes i landzone. Der kan herudover etableres boliger i centerområder.

Boliger i boligområder sikres som hovedregel som helårsboliger.

Blandet boligområde og Lavt boligområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Sikringen til helårsbolig omhandler bopælspligten. I Esbjerg Kommune gælder det, at alle boliger i boligområder er helårsboliger bortset fra helt særlige tilfælde. Helårsboliger skal være beboet størstedelen af året. Bopælspligten har til formål at forhindre affolkning af landdistrikter samt at begrænse mulighederne for boligspekulation.

Blandet boligområde

Boligområder med et mix af boligtyper og -størrelser understøtter, at mennesker mødes på tværs af f.eks. etnicitet, uddannelsesbaggrund og alder. Inden for blandede boligområder skal der gives mulighed for blandede boligformer- og typer under hensyntagen til miljølovgivningen. Herunder både etageboliger og lave boliger.

Lavt boligområde

I lavt boligområde skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for tæt-lave og åben-lave boliger samt to-families boliger med vandrette lejlighedsskel.

Blandet boligområde

BO. 11 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse og ombygninger skal indpasses i omgivelserne med hensyn til omkringliggende bebyggelse, størrelse, udformning, karakter og struktur.

Der skal være sammenhæng mellem husenes størrelse, højde og grundstørrelse.

Væsentlige indbliksgener og skyggevirkninger skal minimeres i forbindelse med parcelhus-, tæt-lavt- og etagebyggeri.

Redegørelse

Ny bebyggelse skal indpasses i områdets overordnede karakter og understøtte stedets ånd. Således skal ny bebyggelse indordne sig områdets overordnede fællestræk som f.eks. materialevalg, bygningshøjde, bygningsvolumen og facaderytme. Men er det et områdes karakter, at et eller flere af disse træk netop er forskellige, vil det være forskelligheden i disse træk, ny bebyggelse skal indpasses efter.

I de udpegede kulturmiljøer skal eksisterende boligbebyggelses kvaliteter bevares og videreudvikles for at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøernes kvaliteter.

Ved nybyggeri eller udbygning af eksisterende boliger skal indbliksgener og skyggevirkninger minimeres således, at beboerne som minimum kan opholde sig rimelig ugeneret på en del af grunden.

BO. 12 Udnyttelse af tagetage

I forbindelse med sluttet etagebebyggelse i Esbjerg, Ribe og Bramming by kan der gives tilladelse til at udnytte eksisterende tagetager, så længe det sker uden væsentlige gener for omgivelserne.

Redegørelse

For at sikre boligmassen i de større byer, er der givet mulighed for at udnytte eksisterende tagetager, så længe det sker uden væsentlige gener for omgivelserne. Væsentlige gener kan f.eks. være forværrede indbliksgener.

BO. 13 Højt byggeri

Ved boligbyggeri, der overstiger fem etager, skal der udarbejdes en konsekvensanalyse.

Redegørelse

For at sikre at højt byggeri ikke skaber væsentlige gener for omgivelserne, skal der udarbejdes en konsekvensanalyse, der belyser bebyggelsens indflydelse på stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer.

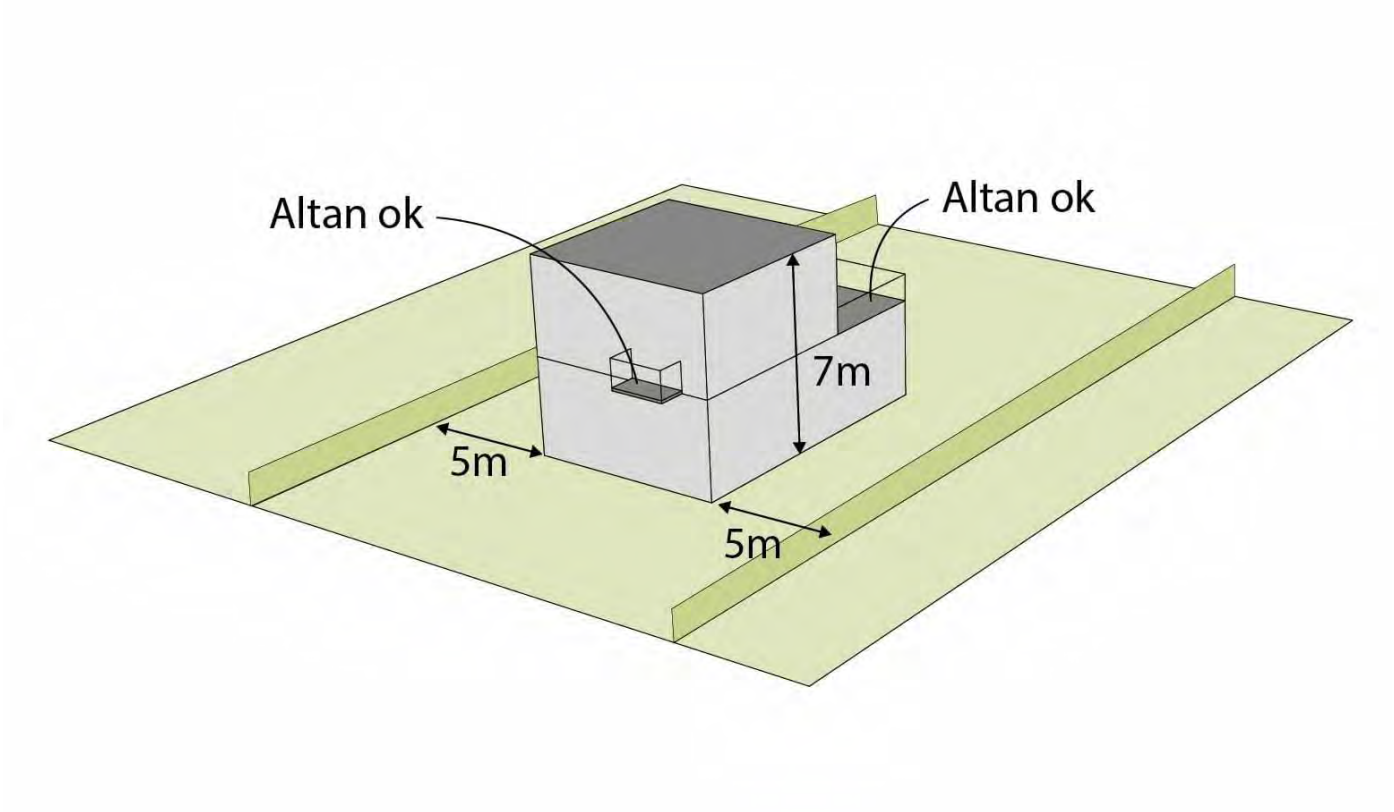
Lavt boligområde

BO. 14 Indbliksgener og skyggevirkninger

Ved placering og udformning af nyt byggeri skal der tages højde for indbliksgener og skyggevirkninger både i forbindelse med parcelhusbebyggelse og tæt-lavt-byggeri.

Redegørelse

Når bebyggelse overstiger én etage, kan der opstå indbliksgener og skyggevirkninger. Der må i disse tilfælde derfor højst bygges i 7,5 meters højde, og der skal holdes en afstand til skel på fem meter.



Principtegning for udformning og placering af byggeri med henblik på indbliksgener og skyggevirkninger

BO. 15 Grundstørrelse

I lavt boligområde skal bygningsvolumen, grundstørrelser og fællesarealers udformning tilpasses, så der samlet set opnås en god boligkvalitet selv om bebyggelsestætheden er høj.

Redegørelse

Som et led i kommunens fortætningsstrategi, gives der mulighed for parcelhusbebyggelser med huse i to etager på mindre grunde. Dette gælder i en stor del af både nye og eksisterende boligområder. Desuden gives der mulighed for nye parcelhusområder med små grundstørrelser, hvor sammenhængende fælles friarealer erstatter de store private haver. Fællesarealerne skal i praksis være anvendelige til mange forskellige formål, herunder f.eks. leg, boldspil og grill.

Eksempler på tætte boliger af høj arkitektonisk kvalitet. Man kan bo meget tæt og stadig have både for- og baghave. Tæthed i en bebyggelse kan desuden frigive kvadratmetre til attraktive, velbeliggende og anvendelige fællesarealer.

BO. 16 Tæt-lave byggerier i parcelhusområder

Nye tæt-lave byggerier i parcelhusområder, skal understøtte områdets skalaforhold og karakter. Der gives kun mulighed for opførelse af tæt-lav bebyggelse med flere boliger, når bebyggelsens proportioner er afpasset både grunden og området, og hvor grundens størrelse giver mulighed for at etablere velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Nye tæt-lave bebyggelser med to til fire boliger skal alle have direkte adgang fra boligvejen. I områder, hvor vejen ikke danner et fællesrum, samt i områder, der har en meget blandet bebyggelsesstruktur, kan dette krav fraviges.

Ved tæt-lave byggerier på tre boliger og derover skal vejadgangen til området være af en sådan karakter, at det øgede antal beboere, og den trafik det medfører, ikke hindrer vejens brug som kvarterets fællesrum.

Redegørelse

Fortætning af parcelhuskvartererne skal ske på en sådan måde, at områdernes kvaliteter bevares. En fortætning skal være en positiv tilføjelse til nærmiljøet. En fortætning må ikke bryde et ellers homogent bebyggelsesmønster.

Ny bebyggelse skal indpasses efter områdets skalaforhold såsom bygningshøjde, bygningsvolumen, gadens profil, beliggenhed på grunden og facaderytme i gadebilledet. Yderligere skal ny bebyggelse tilpasses områdets karakter i form af facadeprofil, sokkelhøjde, tagform og materialevalg. Disse krav udelukker ikke moderne arkitektur af god kvalitet.

Eksisterende parcelhuskvarter. 19% bebyggelse.

Fortætning med dobbelthus i 1½ etage. 35% bebyggelse.

Principtegning for gadeforløb med nyt tæt-lavt byggeri

Det skal sikres, at grundstørrelsen muliggør kvalitet i arkitekturen samt indretning af anvendelige opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold.

I parcelhuskvarteret er vejen det sted, hvor man møder sin nabo, det er kvarterets fællesrum, mens den private grund er der, hvor man trækker sig tilbage. Nye tæt-lave boliger bør ikke underminere dette hierarki og skal derfor som udgangspunkt alle have direkte adgang fra boligvejen.

Ved grunde med adgang fra trafikveje fungerer vejen dog ikke som et fællesrum i samme grad, og kravet om direkte adgang fra vej kan derfor fraviges. I disse tilfælde skal der i stedet for etableres et anvendeligt og velbeliggende fællesrum eller mødested i den nye bebyggelse, hvor alle boliger har direkte adgang fra.

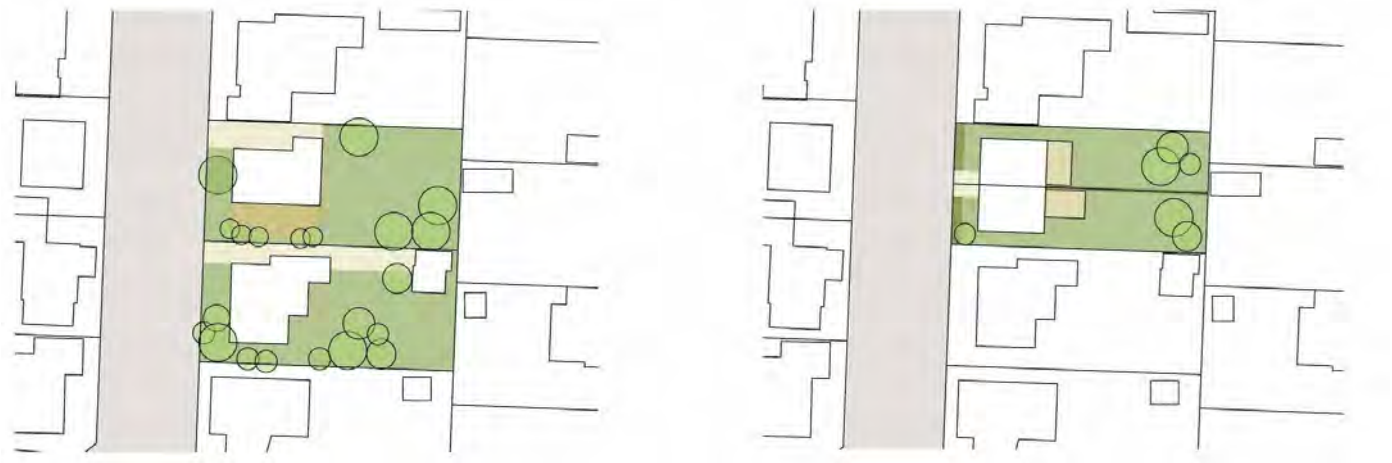
Den samme fravigelse kan ske i tilfælde hvor bebyggelsesstrukturen i nærområdet er meget blandet, hvor der f.eks. i forvejen er bygget ind i haverummet flere steder, eller hvor der allerede er flere tæt-lave bebyggelser.

Det er desuden vigtigt, at der kun fortættes i områder, hvor adgangsvejen kan håndtere den øgede trafikmængde en fortætning på tre eller flere boliger vil medføre. Det betyder, at det for eksempel ikke vil være hensigtsmæssigt at fortætte for enden af en blind vej uden vendemulighed, en smal grusvej eller lignende.

Underudstykning af arealer er betinget af ovenstående principper.

BO. 17 Dobbelthuse

Ved opførelse eller indretning af dobbelthuse i parcelhusområder skal begge huse have facade mod vej. Ny bebyggelses proportioner og karakter skal indpasses i området.
Grunden skal have en størrelse, der sikrer areal til velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, og hvor bebyggelsens proportioner kan indpasses i området.



Eksisterende parcelhuskvarter. 19% bebyggelse.

Fortætning med dobbelthus i 1½ etage. 35% bebyggelse.

Principtegning for gadeforløb med nyt dobbelthus

Redegørelse

Ved etablering af dobbelthuse skal områdets bebyggelsesstruktur opretholdes ved at begge bygninger placeres langs boligvejen og gadens rum opretholdes. Yderligere skal et dobbelthus falde naturligt ind i områdets anden bebyggelse i forhold til byggeriets proportioner og materialevalg.

Opholdsarealer og rekreative områder

BO. 18 Opholdsarealer

I forbindelse med boliger skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. I kommuneplanens rammedel er fastsat normer og krav til kvalitet i de enkelte områder.

Til etageboliger kan opholdsarealer etableres som enten private arealer, fælles arealer eller en kombination. Private opholdsarealer skal have direkte adgang fra den enkelte bolig.

Til åben-lave boliger, tæt-lave boliger og dobbelthuse skal opholdsarealer ligge i direkte forbindelse med boligens opholdsrum.

Ved etablering af mere end tre tæt-lave- eller etageboliger skal grunden have en størrelse så der kan etableres et velbeliggende og anvendeligt fælles opholdsareal.

Eksempler på velbeliggende og anvendelige private opholdsarealer

Redegørelse

Opholdsarealer er arealer, der skal friholdes for kørsels-, parkerings- og adgangsarealer.

Opholdsarealer til etageboliger, tæt-lave boliger og dobbelthuse bør som udgangspunkt have en anvendelig størrelse og være velbeliggende i forhold til både bolig og omgivelser. Med velbeliggende opholdsareal menes, at der skal være direkte adgang fra opholdsrum til opholdsarealet, og at en del skal være solbeskinnet. Med anvendelige opholdsarealer menes, at arealet har en størrelse og form, der gør det mulig at placere f.eks. bord og stole til ophold, der skal være læ, og i det hele taget skal der være behageligt at opholde sig. Hvor det drejer sig om familieboliger skal der være plads til leg.

Eksempler på velbeliggende og anvendelige fælles opholdsarealer

Fælles opholdsarealer skal være velbeliggende samt anvendelige, og der skal som minimum være plads til etablering af opholdsmøbler og legeredskaber, så som en vippe, en gynge eller en sandkasse. Ved etablering af mere end 10 boliger skal arealet have en størrelse, der kan rumme en række parallelle aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning, grill og lignende uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes.

Fælles opholdsarealer, og adgangen til disse, skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med fysisk handicap.

BO. 19 Rekreative grønne områder i tilknytning til større boligområder

I nye større boligområder skal en del af området indrettes til samlede grønne arealer til ophold og rekreativt brug.

Redegørelse

I forbindelse med nye boligområder skal en del af området udlægges til rekreativ benyttelse som grønt område eller grønne forbindelser med henblik på at styrke kvaliteten i boligområderne. De grønne opholdsarealer skal være velbeliggende. Det betyder, at der skal indrettes samlede arealer egnet til ophold med sol og læ og gerne med karaktergivende grønne elementer. Grønne opholdsarealer kan herudover have en betydning for klimasikringen af boligområdet, men bør indrettes så de i dagligdagen kan benyttes aktivt af områdets beboere f.eks. i form af legeplads nær boligerne, boldbaner, gå- og motionsruter m.v.

Grønne opholdsarealer bør udformes, så de spiller sammen med omkringliggende områders og bebyggelsers karakter.

Trafik og boligområder

BO. 20 Kollektiv trafik

Det skal tilstræbes at placere nye boligområder med let adgang til kollektiv trafikforsyning.

Ved lokalisering af nye boligområder skal trængselsproblemer vægtes.

Redegørelse

En kollektiv trafikforsyning i tæt forbindelse med nye boligområder reducerer behovet for biler og øger mobiliteten for dem, der ikke har egen bil. Når nye boligområder eksempelvis placeres i cykel- eller gangafstand af togstationer, er det nemt at tage toget. Det vil i mange tilfælde betyde, at en familie med to pendlere kan nøjes med én i stedet for to biler. Stationsnære boligudbygninger kan på den måde være med at nedsætte kommunens samlede miljøbelastning.

Indrettes og placeres nye boligområder så de indbyder til at cykle, gå eller tage offentlig transport, kan det være med til at mindske trængselsproblemerne ved de større byer.

BO. 21 Bløde trafikanter sikres

I boligkvarterer skal det tilstræbes, at biltrafikken dæmpes og at de bløde trafikanter sikres.

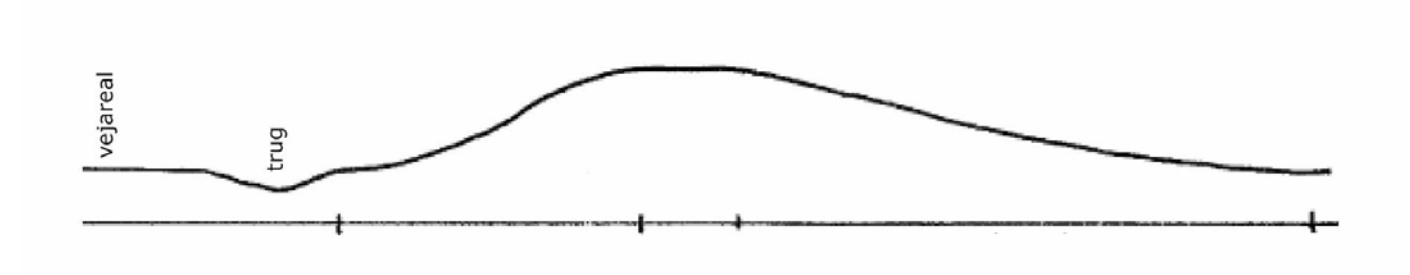
Redegørelse

For at mindske brugen af bil i forbindelse med dagligdagens gøremål skal nye boligområder være lette og sikre at gå eller cykle igennem. Det vil sige, at der skal være gode stiforbindelser på tværs af områderne og at blinde veje kun skal være blinde for biltrafikken.

Indrettes og placeres nye boligområder så de indbyder til at cykle, gå eller tage offentlig transport, kan det være med til at mindske trængselsproblemerne ved de større byer.

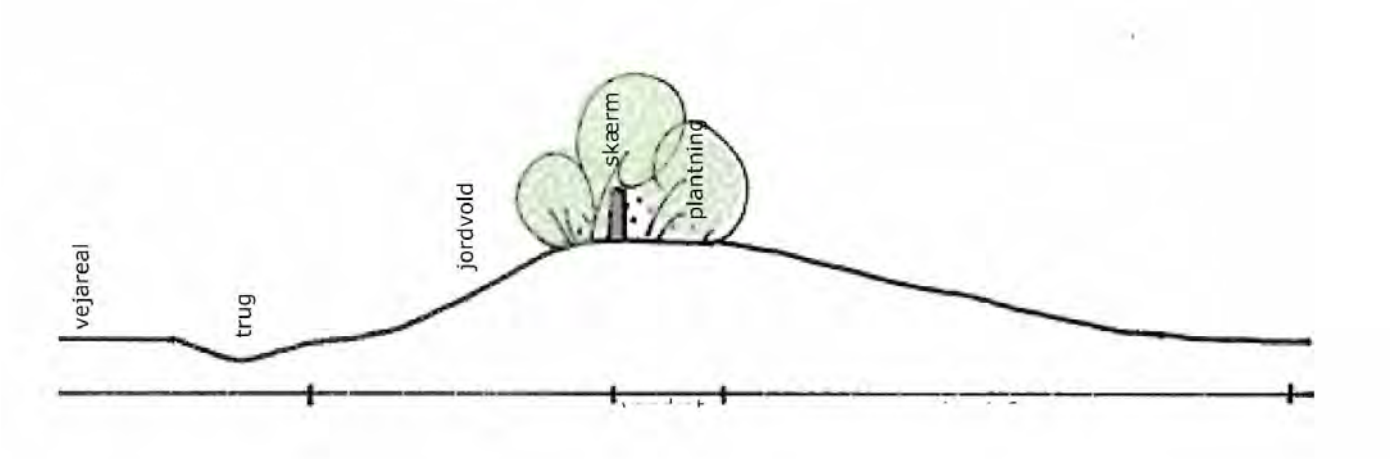
BO. 22 Støjafskærmning

Mod støjbelastede veje skal der i nye boligområder sikres en bufferzone, der fremstår som naturligt terræn eller med støjafskærmning.



Jordvold i naturligt terræn

Støjafskærmning med beplantning



Jordvold i naturligt terræn kombineret med støjskærm

Redegørelse

I forbindelse med sikring af bufferzoner mod støjbelastede veje skal der af landskabsmæssige hensyn enten sikres en zone i naturligt terræn eller støjafskærmning i henhold til 'Smukke byområder – Vejledning for park- og vejelementer i lokalplanlægning.'

Boliger i bymiljøer

BO. 23 Nærhed til natur

Nye boligområder, der udlægges i byens udkant, skal udlægges med nærhed til natur, grønne rekreative områder eller vand.

Redegørelse

For at kommunens boligområder er attraktive, er det vigtigt, at de har nærhed til rekreative områder enten i form af naturområder, grønne rekreative områder eller strand. Samtidig kan en placering nær rekreative tilbud tilskynde beboerne til en mere aktiv livsstil.

BO. 24 Alsidige og oplevelsesrige bymiljøer

Boligmassen i bycentrene skal udbygges, hvor det er foreneligt med bevaringsinteresser og tilfører kvalitet til bymiljøet.

Gennem planlægning skal det sikres, at lokale bymiljøer forbedres.

Redegørelse

Bycentrene i kommunen er attraktive og opleves levende; her er mennesker på gaden hele dagen. En del af grunden til det er, at de blandede funktioner, butikker og kontorer tiltrækker mennesker i dagtimerne, mens boliger og kulturtilbud bidrager til, at der også er liv efter butikkernes lukketid. Det er derfor vigtigt at fastholde blandingen af funktioner, herunder boliger, der er en væsentlig del af bycentrene.

Planlægning skal sikre bevaringen af eksisterende bebyggelse og at udformningen af ny bebyggelse bidrager til at forbedre eksisterende byrumskvaliteter eller tilfører nye. Ny bebyggelse kan udformes som randbebyggelse, som bebyggelse i gårdrum eller som enkeltstående byggeri.

En del af det, der gør kommunens bolig- og bymiljøer attraktive er bebyggelsens forskellighed både i alder og arkitektur. Derfor er det vigtig, at der i forbindelse med både bevaring af gamle bygninger og udformningen af nye, sikres at bebyggelsen bidrager positivt til nærmiljøet.

BO. 25 Byfornyelse

Gennem byfornyelse skal der ske en forbedring af byernes boligejendomme.

Redegørelse

Byfornyelse skal virkeliggøres, hvor boligmassen er dårligst, eller hvor byfornyelse kan være med til at løfte bydele og områder samt forbedre helheder. Dette gælder også for de centralt beliggende ældre erhvervsområder.

Fortætning af den eksisterende by i forbindelse med byomdannelse og byfornyelse skal ske med respekt for de forskellige byers strukturer og opbygning, udpegede kulturmiljøer samt bevaringsværdige bygninger og anlæg, da

disse er en vigtig del af vores kulturarv og den lokale identitet.

BO. 26 Visuel afstand til Ribe middelalderby

Boligudbygningen omkring Ribe skal respektere den fritliggende middelalderby ved at holde en passende visuel afstand.

Redegørelse

Ved anlæg og bebyggelse ved Ribe, er det vigtigt at markere og fastholde byens kvaliteter med en markant afgrænsning mod det åbne land og i en skala, der harmonerer med byens særpræg som middelalderby, en by omkranset af lavtliggende arealer, gennemskåret af å-løb og med et stort potentiale som turistby.

Nye boligområder skal matche den kvalitet som Ribe bykerne rummer, med nutidige bebyggelser, der afspejler kvalitet og er i en skala, der harmonerer med landskabet og middelalderbyen.

BO. 27 Esbjergs dynamik og variation

Esbjerg bys karakteristiske karréstruktur og bebyggelsens variation og forskellighed skal fastholdes.

Bebyggelsens variation i Esbjerg by er en del af byens identitet og skal videreføres.

Redegørelse

Dynamik og variation er karakteristisk for Esbjerg. Byen er præget af bygninger i forskellige stilarter med høj og lav, sluttet og åben bebyggelse mellem hinanden. Byens karréstruktur med randbebyggelse giver struktur og skaber sammenhæng i bebyggelsens forskellighed. De to modsætninger - den stramme karréstruktur og den forskelligartede bebyggelse - giver byen sin helt egen karakter og danner tilsammen byens særkende. Når bebyggelsestætheden i byen øges, er det vigtigt at skabe gode samspil mellem de private, halvprivate og offentlige byrum, der hver sin måde er vigtige mødesteder for mennesker.

Gadestruktur i grid åbner mulighed for variation i bebyggelsen uden at helheden svækkes. Herunder hører tilbagetrukket bebyggelse, der giver pladsdannelser foran bygninger og bygninger inde i karreer, der giver varierende gårdmiljøer. Nogle steder er det rigtigt at bygge videre på randbebyggelsesmønstret, andre steder er det rigtigt at bryde med randbebyggelsen. Det centrale i den forbindelse er, at der tages udgangspunkt i stedet og sammenhængen med omgivelserne.

Strukturen i Esbjerg afspejler en nybyggerbys ånd i dens sammensathed. Her har entreprenøren eller købmanden kunne købe det stykke jord, han havde brug for, og bygge det han synes. Derfor er byen i dag rig på variation og sammensathed; fra modernistiske stilrene bygninger, over store villaer, parcelhuse og byggeforeningshuse til store historicistiske palæer.

For at fastholde de forskelligartede boligtilbud i bymidten, er det vigtigt at fastholde både de ældre villaer, de lavere byhuse og etageboligerne. Derfor er der i rammerne fastlagt bestemmelser, der sikrer denne forskellighed.

BO. 28 Bramming

Brammings grønne præg skal fastholdes og videreføres, når der planlægges nye boligområder.

Redegørelse

Bramming skal tilbyde gode bosætningsmuligheder for at understøtte Brammings profil som bosætningsby med grønne kvaliteter. I den forbindelse er det vigtigt, at nye boligområder placeres i attraktive omgivelser i tæt forbindelse med grønne rekreative områder.

Byroller

Byroller sikrer rammerne for en målrettet og differentieret udvikling af alle kommunens byer og lokalsamfund

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Byudvikling skal ske i respekt for byernes identitet og særlige styrker med udgangspunkt i en samlet prioritering mellem kommunens byer og lokalsamfund.

Indre by i Esbjerg kendetegnes ved tætte, urbane, trygge og grønne byrum med byliv, ungdomskultur og god energi.

Fremtidens byggeri understøtter Esbjergs helt særlige identitet som internationalt orienteret og dynamisk energiby i evig udvikling.

Ribes funktion, som turistdestination i verdensklasse, og som center for den sydlige del af kommunen, understøttes.

Brammings profil, som et attraktivt og grønt bosætningssted med dertil hørende service- og centerfunktioner, styrkes.

Lokalbyer og landsbyer understøttes som levende og identitetsbærende lokalsamfund.

Planlægning - et resumé

Planloven indeholder krav om strategisk planlægning for landsbyer i kommuneplanen. Udgangspunkt for at foretage dette strategiske arbejde er at have tydelige definitioner af ikke blot landsbyer, men også alle andre typer af byer og lokalsamfund. Kapitlet introducerer og definerer således de byroller, der anvendes i kommuneplanen. Det gælder:

- Hovedbyen Esbjerg, herunder bymidten og bydele
- Kommunebyerne Ribe og Bramming, herunder bydele
- Lokalbyer
- Landsbyer
- Sammenhængende bebyggelser

I kapitlet præsenteres byrollerne sammen og hver for sig.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Byroller

BR. 1 Byroller

Byrollerne er udgangspunktet for prioritering og strategisk planlægning.

Redegørelse

Byer og lokalsamfund inddeles efter størrelse og ønsket udvikling i forskellige typer, der tilsammen udgør byrollerne i Esbjerg Kommune. Byrollerne fordeler sig således:

- Hovedby
- Kommuneby
- Lokalby
- landsby
- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land

Byrollerne er udgangspunktet for den fremtidige planlægning og prioritering på tværs af byer og lokalsamfund. Byrollerne sætter rammerne for den forventede fremtidige udvikling og for det lokale serviceniveau. Samtidig giver de forskellige typer af lokalsamfund også forskellige muligheder og frihedsgrader.

Det overordnede formål med den strategiske planlægning for lokalsamfund er at fremme levedygtige, identitetsbærende og attraktive lokalsamfund på tværs af hele kommunen.

BR. 2 Hovedby

Esbjerg er kommunens hovedby og center for bosætning, erhverv, uddannelse og kultur.

Indre by fortættes og planlægges med en grøn byrumsstruktur.

Bydele afgrænses af grønne kiler. Bydele kan udbygges.

Hovedbyen udlægges i byzone eller planlagt byzone.

Redegørelse

Esbjerg er kommunens hovedby og Danmarks Energimetropol. Esbjerg har potentialet til at blive udviklet som Nordeuropas digitale knudepunkt. De fiberkabelforbindelser, der går i land i Esbjerg, giver mulighed for at koble virksomheder i Esbjerg direkte på den globale digitale infrastruktur. Esbjerg understøtter potentialet ved at kunne tilbyde en driftssikker og klimavenlig elforsyning og fordelagtige fritliggende placeringer for datacentre og de mindre co-locations. Esbjerg indgår med sine særlige kompetencer på transportområdet som et væsentligt led i det samlede overordnede nationale transportsystem.

Esbjerg spiller, i kraft af koncentrationen af arbejdspladser, det alsidige uddannelsestilbud og vækstpotentialerne i øvrigt, en vigtig rolle i den regionale udvikling.

Esbjerg Kommune kan tilbyde velbeliggende arealer tæt ved velfungerende infrastruktur til nationale og regionale

uddannelser, institutioner og organisationer. En lokalisering af disse institutioner i kommunen er til gavn for hele den sydvestjyske region.

Den fysiske infrastruktur giver mulighed for at tilbyde velbeliggende og forskelligartede erhvervsarealer. Et velfungerende transportsystem er en vigtig forudsætning for at Esbjerg Kommune også fortsat fremstår som et attraktivt sted for erhverv at etablere sig.

Esbjerg Kommune ligger oplagt for virksomheder inden for energiteknologi. Esbjerg Havn er base for Nordsøens offshore aktiviteter samt udskibningshavn for vindmølleindustrien. Esbjerg Lufthavn og motorvej E20 understøtter disse aktiviteter og muliggør yderligere vækst.

Velfungerende forsyningstilbud og gode muligheder inden for børnepasning, undervisning, uddannelse samt kultur- og fritidstilbud understøtter erhvervslivet ved at gøre det interessant for arbejdskraften at bosætte sig i kommunen.

Detailhandelsmæssigt medfører udpegningen til hovedby, at Esbjerg bymidte og aflastningscenter Esbjerg Nord har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen. I forhold til et større opland, har især tyngden i Esbjergs bymidte som udbudspunkt stor betydning. Det vil sige, at det store udvalgsvareudbud så vidt muligt bør koncentreres i hovedcentret i Esbjerg indre by.

Indre By

Indre by er det dynamiske og spændende midtpunkt for Esbjerg Kommune og kommunens opland med en god tilgængelighed og et varieret bymiljø som det er attraktivt at færdes og leve i. Det urbane centrum med stor koncentration af boliger og byfunktioner såsom butikker, restauranter, kulturinstitutioner mv. er i den sammenhæng afgørende.

Regionale og kommunale byorienterede funktioner, til betjening af såvel kommunen som landsdelen, skal søges lokaliseret i det centrale Esbjerg. Her sikrer infrastrukturen god tilgængelighed. En samlokalisering af institutioner og tilbud kan give en god synergi. Centerfunktioner, regionale funktioner samt havne-, transport- og servicefunktioner fastholder og forstærker – sammen med events og fritidskulturelle tilbud Esbjergs profil.

Byens sociale liv, handel og kulturtilbud relaterer sig direkte til de tre akser, der definerer indre by:

- handelsaksen i Kongensgade, hvor størstedelen af butikkerne i indre by ligger.
- kulturaksen i Torvegade med de centrale kulturelle elementer Musikhuset Esbjerg, Esbjerg Kunstmuseum, Byhistorisk Arkiv, Sydvestjyske Museer samt det nærliggende hovedbibliotek og Syddansk Musikkonservatorium.
- den sociale akse i Skolegade med caféer, værtshuse, spillesteder, restauranter og andre spisesteder.

Alle tre akser mødes omkring Torvet, der dermed bliver en helt central plads for Esbjergs byliv.

I de senere års bosætningsanalyser peges der gang på gang på manglende byliv som en faktor, der trækker den samlede oplevelse af Esbjerg ned. En af årsagerne til dette manglende byliv er, at der bor markant færre i Esbjergs bykerne end der gør i sammenlignelige byers bykerner. Fortætning med flere boliger i de mest centrale karreer

omkring Torvet er i den sammenhæng et helt centralt redskab. Det er i den sammenhæng vigtigt at bygge forskellige typer af boliger, tænke i generationsbyggeri og fleksible boligtyper, der er attraktive på tværs af målgrupper. Boligpaletten i indre by skal således strække sig fra penthouse-ejerlejligheden til billige og små boliger rettet mod socialt udsatte og studerende - alt sammen for at styrke urbaniteten og mangfoldigheden i indre by.

Esbjergs helt særlige identitet som en by i evig udvikling bygger på en 150-årig væksthistorie, der tydeligt kan aflæses i bymidtens varierede bebyggelse. En bebyggelsesform som blev indledt i pionérårene, hvor byggematerialer og bygningsvolumen afspejlede ejerens økonomiske formåen, men byen fremviser bygningsstilarter fra hele byens levetid. Siden 90erne er fortætning af bymidten fortrinsvis sket i form af forholdsvis lav randbebyggelse i karréer senest udtrykt på hjørnet af Østergade og Kongensgade samt i en lidt højere udgave i 'Karréen' i Kongensgade/Borgergade.

Skal den nødvendige fortætning ske indenfor de maksimalt fem etager, som tillades i bymidten, vil det fortsætte en struktur med karrébebyggelse, der tilfører de ombyggede strøg i byen et homogent præg og giver mulighed for udvikling af gode gårdrum for karréernes beboere – gårdrum der også kan indrettes til lokal afledning af regnvand – men også gårdrum, der fremstår hel- eller halvprivate og ikke tilfører liv til gaden.

Karrébebyggelse sætter et stort fodaftryk i den forstand, at det er pladskrævende i forhold til antallet af boliger. Det store fodaftryk viser sig blandt andet via et stort tagareal, der vil kræve mere plads end gårdrummene for at kunne håndtere fremtidens nedbørsmængder. Samtidig giver karrébebyggelse maksimal skygge i gaden og forstærker de lige gaders tendens til at fungere som vindkorridorer for den fremherskende og stærke vestenvind. Læ kræver variation i byggeriets facadelinje mod gaden eller deciderede kvarterspladser, mens skyggepåvirkningen til gaden til en vis grad kan imødegås ved at karrébebyggelsen ikke bygges højere end bredden af den gade, de ligger ud til.

'Karréen' i Kongensgade/Borgergade er et meget værdifuldt fortætningsbidrag til bymidten, og har givet byens skyline ny kant. Selv om 'Karréen' sine steder er bygget højere end gadens bredde, og følgelig giver et stort og langvarigt skyggekast ned i Kongensgade, så kan 'Karréen' tjene som et eksempel på de udfordringer, det ville give for byens og gadens liv, hvis resten af bymidten blev bebygget med massive karrébebyggelser.

En anden måde at fortætte på griber tilbage til pionérperiodens varierede og forskelligartede byggeri, hvor den lille etplans-barak lå ved siden af en fire-etagers bygning og ventede på en ejer med en tykkere tegnebog, for der blev bygget stort og flot, når der var vækst og ganske beskedent, når det gik mindre godt.

I dag er der langt flere krav til det enkelte byggeri og ikke mindst til de omgivelser som byggeriet skal passe ind i. Det handler om byens rum, det grønne, klimatilpasning, arkitektur, fritidskulturelle aktiviteter og events, tryghed, tilgængelighed, høj kvalitet, social bæredygtighed mm. – altså forskelligartede krav, der kan variere i styrke alt efter den enkelte lokalitet i byen. Det vil sige, at forskellige bygningsløsninger omkring volumen, materialer, udformning, arkitektur og disponering kan imødekomme det enkelte sted på den bedst mulige måde med det resultat, at bymidten samlet set fremstår lige så varieret og forskelligartet som den oprindelige pionérby, men nu i en skala, der honorerer Esbjerg som en by i evig udvikling.

Den dynamiske udvikling af byen kan udtrykkes med tidens arkitektur og varierede bygningskroppe samt

etablering af enkelte højere huse på velvalgte steder. Denne tilgang kan give det samme antal boligkvadratmeter som en massiv karrébebyggelse uden at bymiljøet bliver bygget væk. Høje og slanke bygninger giver i modsætning til karrébebyggelse kun kortvarig og forbigående skygge ligesom fodaftrykket på jorden bliver langt mindre i forhold til de kvadratmeter bygningen indeholder. Det mindre fodaftryk giver mere friareal til byliv og til håndtering af regnvand. Det medfører også, at der i den øvrige bebyggelse med fordel kan arbejdes med pladsdannelse – igen for at give lys i gaderne og opholdsarealer med læ. Højere huse kan samtidig fungere som pejlemærker. I en gridby som Esbjerg med vinkelrette gader, der ikke naturligt leder til centrum, gør pejlemærkerne bykernen synlig og tilfører samtidig de helt nødvendige boligkvadratmeter lige i midten af byen. Højere byggeri skal stå frit og ikke side om side, da det i så fald blot bliver en høj karré.

Højere byggeri forudsætter, at det gennem lokalplanlægning vurderes, om byggeriet er hensigtsmæssigt og, at der, ved byggeri over fem etager, foretages en konsekvensanalyse af byggeriets indvirkning på omgivelserne, i form af skygge, indblik og turbulens, før der kan tillades byggeri. Tæt byggeri sætter herudover krav til en god forsyning med offentlige pladser og parker, som mødesteder for byens borgere.

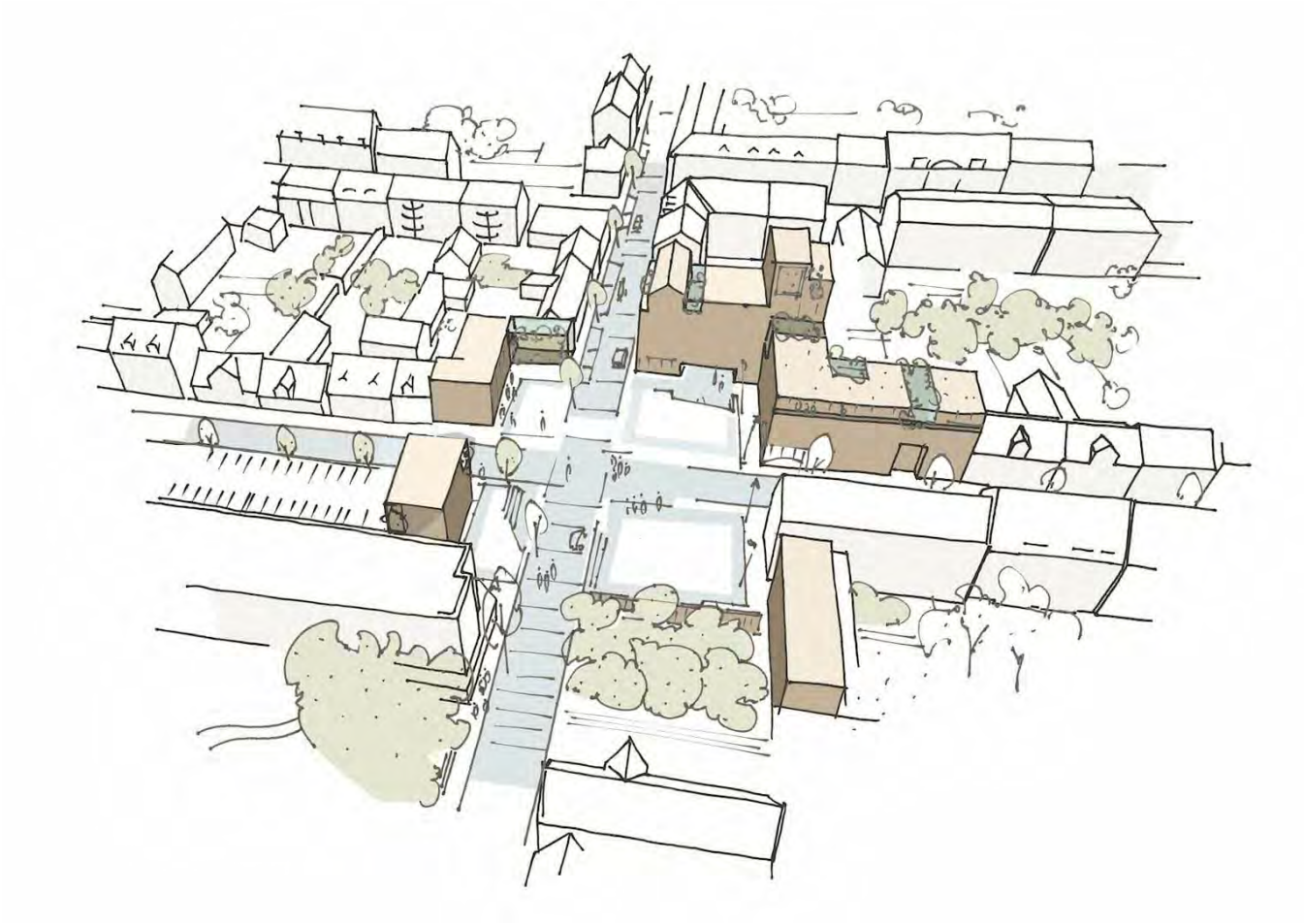
Krediteres: EFFEKT og LOLK

Fortætning skal ske med et skarpt blik på at bevare og helst udbygge byens pladser og grønne rum, fordi det er her bylivet udfolder sig. Byliv er det samme som mennesker der opholder sig og ikke blot haster gennem byen. De grønne rum er herudover nødvendige for at sikre muligheden for klimatilpasning med nedsivning og forsinkelse af fremtidens større nedbørsmængder.

Indre by i Esbjerg har kun få pladser og grønne byrum, og der mangler en struktur, der binder de tilstedeværende opholdsrum sammen. Der er kun få centrale hovedpladser og nærmest ingen gode kvarterspladser. Mens

hovedpladser ligger centralt og tilbyder opholdsrum for både byens borgere og byens gæster, henvender kvarterspladser sig i højere grad til det kvarter de ligger i og de borgere, der bor i dette kvarter.

Den eneste fungerende hovedplads ligger på Torvet, men flere pladsdannelser har potentialet til mere. Det gælder banegårdspladsen, pladsen omkring Vor Frelsers Kirke og den potentielle pladsdannelse, der ligger i krydset Danmarksgade/Torvegade.



Principskitse af en potentiel hovedplads.

Bare en mindre tilbagerykning af byggeriet fra gadens facadelinje, kan skabe den smule læ, der sammen med en bænk, er det der skal til for at etablere et lille lokalt uderum. En kvartersplads fremtræder i en lidt større skala, men dog stadig som en del af gadeforløbet – ved udposninger af gaden eller ved en mere markant tilbagebygning af bebyggelsen langs randbebyggelsen. For at en kvartersplads skal opleves som tryg, skal den have en tydelig afgrænsning og indramning, hvor facadernes stueetage ud mod pladsen er åbne og levende. Levende facader kan etableres som boliger, butikker, caféer eller mindre liberale erhverv og serviceerhverv alt afhængig af kvarterspladsens funktion. Kvarterspladsen skal indeholde inventar, der opfordrer til ophold samt grønne elementer, der understøtter og styrker byens grønne struktur. Pladsen skal gerne indrettes så den kan anvendes til lokal afledning af regnvand.

Principskitse af en kvarterspladsen.

En stor del af Esbjerg er bygget op som karréer med store gårdrum, der giver gode muligheder for at etablere uderum for karréens beboere. Sammenlignet med kvarterspladser fremtræder gårdrum dog i højere grad som halvoffentlige eller måske endda som private byrum. Ophold her kan let opleves som at befinde sig i boligernes private baghave. Opholdspladser i gårdrum kan derfor ikke erstatte de tydeligt offentligt orienterede kvarterspladser. Samtidig er der den væsentlige forskel, at kvarterspladser tilfører synligt liv til gaden, mens gårdrum trækker livet væk fra gaden og ind bag husrækken.

En tættere bebyggelse i Esbjergs indre by kunne således med fordel udnytte de store gårdrum, for at der til gengæld blev skabt pladsdannelser ud mod gaden. Et særligt træk ved store byer er, at meget liv foregår i det offentlige rum, så når der bygges tættere, er det vigtigt, at der sikres gode private og halvoffentlige opholdsarealer tæt ved boligen. Disse opholdsarealer behøver ikke at være store, men skal være velbeliggende og anvendelige. Der skal være passende offentlige arealer så tæt ved at beboerne anvender dem. Gode, trygge, udendørs kvarterspladser bliver steder, hvor der skabes kontakter mellem eksempelvis forældre med børn og unge med fælles interesser.

Mere byliv signalerer urbanitet, storby og studieby og når byens rum er af en så høj kvalitet, at de studerende flytter deres gruppearbejde, deres eksamenslæsning eller blot deres sociale liv derud, styrker det på alle måder byens udtryk.

Esbjergenserne er byens vigtigste ambassadører og skal kunne være stolte af at fortælle om det at bo i en

attraktiv, spændende og dynamisk bymidte, hvor de ønsker at blive boende også i de kommende år. Det vil sige, at fortætning og udbygning med nye boliger i bymidten skal ske i samklang og dialog med esbjergenserne for at opnå en by med store kvaliteter for både fastboende og tilflyttere.

Esbjerg Havn er Esbjergs arnested og definerer hele byens virke. Landgangen og Havnepromenaden understøtter identiteten som havneby ved at give byens borgere og bymidtens gæster en attraktiv og direkte adgang til havet.

Bydele

Esbjerg består bymidten af en lang række bydele. Den samlede sum af bydele udgør byens ydre afgrænsning. De yderst beliggende bydele kan også blive omtalt som forstæder, men i kommuneplanen betegnes begge dele som bydele, da der ikke planmæssigt er noget, der gør det muligt at skelne en bydel fra en forstad.

I kommuneplanens rammedel afgrænses bydele som navngivne underområder med tilhørende lokalområdebeskrivelser. Bydele er funktionsopdelt med offentlige områder, boligområder, mindre erhvervsområder og eget centerområde. Bydele fremtræder derfor som selvstændige lokalsamfund i byen med egen identitet og historie, der kan tilskrives byens vækst og udvikling. Lokalområdebeskrivelserne er et vigtigt redskab til at understøtte de unikke kvaliteter i hver enkelt lokalsamfund. Det kan være identitetsmæssige, kulturhistoriske eller andre stedbundne kvaliteter, der karakteriserer stedet.

Topografien med de grønne kiler omkring de enkelte bydele sikrer, at de ikke vokser sammen med resten af byen, men fortsat er egne og adskilte bysamfund. Esbjerg har et udbygget net af grønne kiler, hvor de yderste bydele fremtræder som bymæssige øer i alt det grønne, der omgiver byens tættest bebyggede områder.

Følgende lokalsamfund omkring Esbjerg by er udpeget, for at indikere, hvor der kan ske en udbygning især med boliger over de kommende år:

- Andrup
- Bryndum
- Guldager Kirkeby
- Guldager Stationsby
- Novrup
- Skads
- Tarp
- Tjæreborg

BR. 3 Kommuneby

Ribe og Bramming er kommunebyer i Esbjerg Kommune.

Kommunebyerne skal fungere som centre for service og erhverv inden for hvert deres opland.

Ribes og Brammings særlige byprofiler og byfunktioner understøttes og styrkes.

Kommunebyer udlægges i byzone eller planlagt byzone.

Som henholdsvis den anden og tredje største by i Esbjerg kommune udpeges Ribe og Bramming som kommunebyer. Ribe og Bramming har meget forskellige byprofiler, men fungerer begge som centre for service og arbejdspladser i deres egne oplande.

Middelalderbyen Ribe

Ribe er nordens ældste by og har passeret sit 1300-års jubilæum. Middelalderbykernen Ribe er en seværdighed i sig selv, der, med en placering cirka midt i den langstrakte udpegning af nationalparken og verdensarven, udgør et naturligt midtpunkt for et besøg, hvilket yderligere understøtter Ribe som et attraktivt turistmål.

Ribe har udover den historiske bykerne store moderne boligkvarterer og skal dermed også kunne varetage en lokal centerfunktion for byens beboere samt for et større opland i den sydlige del af Esbjerg Kommune og syd og sydøst for kommunen.

Ved Ribe er der store erhvervsområder, der skal tilfredsstille de erhvervsmæssige specialkompetencer, der findes i området, som f.eks. plads til industri og autoforhandling. Ribe er herudover administrationsby for statslige styrelser.

Stationsbyen Bramming

Bramming er en ung by og på alder med Esbjerg. Bramming opstod omkring banegården og jernbanen, da denne blev anlagt i 1868, i forbindelse med åbningen af Esbjerg Havn.

Bramming er, udover den traditionelle stationsby i bykernen, en karakteristisk parcelhusby, hvor man pendler ud af byen for at arbejde. Det er derfor væsentligt til stadighed at sikre attraktive boliger og boligområder i Bramming ligesom den lokale centerfunktion i forhold til forskellige serviceområder og detailhandel skal opfyldes. Der arbejdes aktivt for at forbedre og højne standarden af Brammings byrum og bygningsmæssige kvaliteter.

Bydele i kommunebyer

Både Ribe og Bramming har udover deres bymidte en række bydele. I kommuneplanens rammedel afgrænses bydele som navngivne underområder med tilhørende lokalområdebeskrivelser.

Bydele er funktionsopdelt med offentlige områder, boligområder, mindre erhvervsområder og eget centerområde. Bydele fremtræder derfor som selvstændige lokalsamfund i byen med egen identitet og historie, der kan tilskrives byens vækst og udvikling. Lokalområdebeskrivelserne er et vigtigt redskab til at understøtte de unikke kvaliteter i hver enkelt lokalsamfund. Det kan være identitetsmæssige, kulturhistoriske eller andre stedbundne kvaliteter, der karakteriserer stedet.

Set i forhold til detailhandel adskiller bydele i byer med under 20.000 indbyggere, det vil sige både Ribe og Bramming, sig fra bydele i større byer ved, at der her ikke kan etableres bydelscentre, men kun de mindre lokalcentre og i visse tilfælde aflastningscentre.

Den samlede sum af bymidte og bydele udgør byen. Det fremgår af kommuneplanens tids- og

rækkefølgeplanlægning om der kan ske byudbygning af kommunebyerne. Byudbygning af Ribe er generelt begrænset af risikoen for oversvømmelse og grundvandsstigninger.

BR. 4 Lokalby

Funktionsopdelte lokalsamfund i det åbne land, udlægges som lokalbyer i byzone eller i planlagt byzone.

Lokalbyer defineres, som lokalsamfund i det åbne land, der er større end 250 godkendte boliger og 500 indbyggere.

Redegørelse

Lokalbyer er lokalsamfund i det åbne land, der er udlagt i byzone eller planlagt byzone og hvor der følgelig er sket en funktionsopdeling. Det vil sige, at der i lokalbyen er udpeget områder til center-, bolig-, erhvervs- eller offentlige funktioner. Funktionsopdelingen er hensigtsmæssig af administrative årsager, da den gør det muligt at lokalplanlægge byudviklingen og herigennem give områderne byzonestatus. Funktionsopdelingen giver også mulighed for at adskille, miljøfølsomme og miljøtunge funktioner. Det vil typisk være boliger og industri, der på denne måde kan holdes adskilt.

Lokalbyernes byzonestatus giver mulighed for at bygge tættere og højere end det er muligt i landzonen i det åbne land. Det er også lettere at udvide en allerede eksisterende virksomhed, når den ligger i et erhvervsområde i byzone, da der er langt større frihed i lokalplanlagte erhvervsområder end der er i landzone.

Lokalbyer adskiller sig fra Esbjerg Kommunes hovedby (Esbjerg) og de to kommunebyer (Ribe og Bramming) ved, at det centrale detailhandelsområde i en lokalby er udlagt som lokalcenter, mens det centrale detailhandelsområde i hovedby og kommunebyer er udlagt som bymidte. Tjæreborg og Hjerting er i den sammenhæng specielle idet det centrale detailhandelsområde i begge lokalsamfund er udlagt som bydelscenter under Esbjerg. Både Tjæreborg og Hjerting indgår dog i øvrigt i planlægningen som lokalbyer.

Udpegningen af lokalbyer sker på baggrund af følgende kriterier:

- At lokalsamfundet har mere end 250 godkendte boliger og 500 indbyggere.
- At lokalsamfundet på sigt ønskes udbygget til mere end 250 godkendte boliger og 500 indbyggere.
- At lokalsamfundene af historiske årsager har været udlagt i byzone.

Lokalbyerne i Esbjerg Kommune udgøres af:

- Egebæk-Hviding,
- Farup Kirkeby,
- Gredstedbro,
- Grimstrup,
- Gørding,
- Hunderup,
- Jernvedlund,
- Sejstrup,
- Store Darum,

- Vejrup, og
- Vester Nebel.

BR. 5 Landsby

Landsbyer defineres som lokalsamfund i det åbne land med mellem 50 og 249 godkendte boliger og med mellem 100 og 499 borgere.

Landsbyer er udlagt som afgrænsede lokalsamfund i landzone.

Landsbyer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I landsbyer er der ingen funktionsopdeling – det vil sige, at mindre erhverv, boliger og husdyrhold er blandet ind mellem hinanden. Det giver eksempelvis mulighed for at have en bolig ved sin erhvervsvirksomhed.

Landsbyerne i Esbjerg Kommune har en række vigtige funktioner knyttet til sig, hvor boligfunktionen dog nok er den væsentligste. For stadig at gøre det attraktivt at bosætte sig i landsbyerne skal de åbne bystrukturer bibeholdes og videreføres, ligesom det er væsentligt, at faldefærdige bygninger nedrives, inden de påvirker landsbyernes attraktive miljø negativt.

I forhold til boligudbygning i landsbyerne skal allerede eksisterende bygningsmasse søges udnyttet før nybyggeri kan komme på tale. Hvis en udvidelse af en landsby bliver aktuel, skal den følge landsbyens bebyggelsesstruktur. Det er vigtigt, at der er en klar afgrænsning mellem by og land.

Opførelse af nye boliger i landzone kan normalt kun tillades, hvis der er tale om:

- boligbyggeri til erstatning for en eksisterende bolig
- huludfyldning i forbindelse med en sammenhængende bebyggelse i det åbne land
- boligbebyggelse inden for afgrænsede landsbyer

Udpegningen og afgrænsningen af landsbyer giver altså den mulighed for at etablere nye boliger, som det ellers kan være vanskeligt at opnå tilladelse til i landzone. Nybyggeri skal som udgangspunkt placeres indenfor den eksisterende bebyggelsesstruktur. Det vil sige, at nybyggeri skal indpasses i den oprindelige landsbys bebyggelsesmønster og respektere væsentlige kulturhistoriske træk.

Planstrategiens overordnede fortætningsprincip og målsætning om at udvikle og synliggøre landsbyer ud fra deres særlige styrker medfører en tæt afgrænsning af landsbyernes bebyggelsesstruktur for at fokusere udviklingen i landsbyernes midte fremfor i deres kant.

Landsbyer og tvillingelandsbyer i Esbjerg Kommune udgøres af:

- Endrup,
- Hostrup – Kokspang,
- Nørre Farup,
- Obbekær,

- Roager,
- Sjelborg,
- Spandet,
- Vester Vedsted, og
- Vilslev – Jedsted.

BR. 6 Sammenhængende bebyggelse

Når der indenfor en afstand af 200 m ligger mindst otte godkendte boliger i landzone, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

De sammenhængende bebyggelser fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er tale om sammenhængende bebyggelse, når området ligger i landzone og tæller mellem otte og 49 boliger indenfor en afstand af 200 m. Boligerne skal være godkendte til beboelse, men behøver ikke at være beboede. Der kan således være tale om alt fra en lille klynge huse op til mindre lokalsamfund med eget byskilt. En sammenhængende bebyggelse kan have lange aner, og kan indeholde vigtige kulturhistoriske træk og værdier, der tilsammen giver det lille lokalsamfund stedsspecifikke karakteristika og en egen samlet identitet.

Definitionen af sammenhængende bebyggelse kommer fra husdyrbrugsbekendtgørelsen, hvor sammenhængende bebyggelser i det åbne land nyder en særlig beskyttelse i forhold til lugtgener fra husdyrbrug. Andre sektorlovgivninger kan arbejde med andre definitioner.

En sammenhængende bebyggelse kan medvirke til at understøtte etableringen af tekniske anlæg i det åbne land. I den konkrete landskabelige vurdering vil etablering af eksempelvis master, antenner, husstandsvindmøller og andre tekniske installationer således typisk søges placeret i forbindelse med sammenhængende bebyggelse for dermed at minimere den samlede visuelle påvirkning af landskabet.

Byudvikling

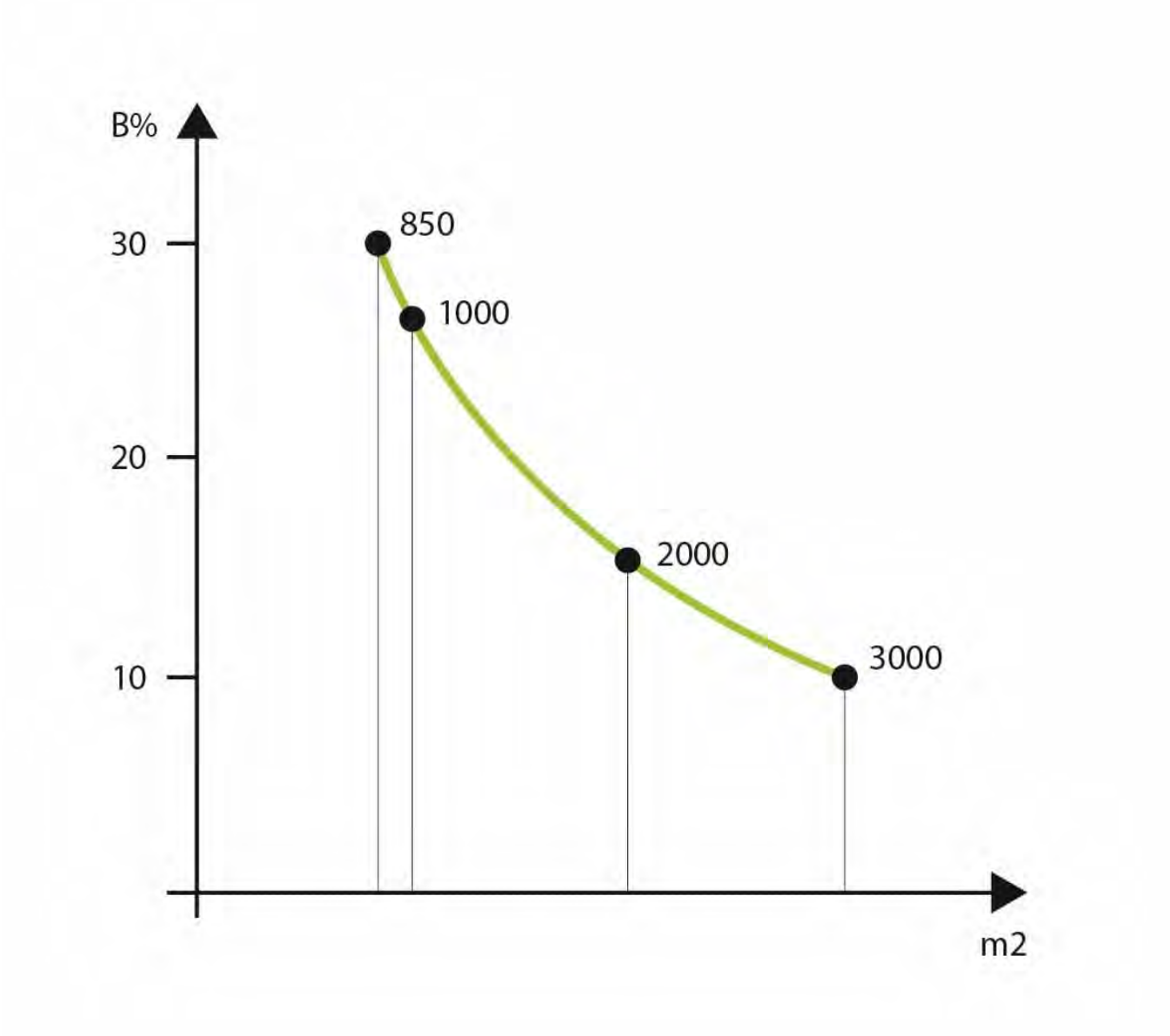
BR. 7 Parceller i landsbyer

Den tætte kontakt til det åbne land skal bevares ved udlæg af parceller i landsbyer. Samtidig skal landsbyens karakter som by fastholdes.

I landsbyer skal bebyggelsens placering, omfang og karakter tilpasses den eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Redegørelse

Det er karakteristisk for de fleste landsbyer, at der er tæt kontakt mellem større grunde og landskabskiler mellem husene. I modsætning til de bynære boligområder skal der derfor ved nye udlæg af grunde i landsbyer sikres, at den åbne form i bebyggelsen og den tætte kontakt til det åbne land bevares og videreføres.



Eksempel på hvordan bebyggelsesprocent kan justeres i forhold til grundstørrelse

Parceller må blandt andet derfor udlægges på betingelse af, at bebyggelsen indpasses til eksisterende bebyggelse i forhold til proportioner og placering på grunden, så facaderækker og karakter opretholdes. Bebyggelsesprocenten for store grunde justeres derfor sådan, at når grunden bliver større, bevarer bebyggelsen proportionerne i forhold til omgivelserne.

Bebyggelse skal placeres så det sikres, at landsbyerne beholder deres tætte landsbykarakter. Desuden skal det sikre, at der også i landsbyerne er en klar grænse mellem by og land, og at spredt bebyggelse i det åbne land undgås.

BR. 8 Opretholdelse af bystruktur i lokalbyer og landsbyer

Der kan ud fra en konkret vurdering af det omkringliggende kulturmiljø og landskab stilles krav til boligbyggeri vedrørende placering, arkitektur, volumen, højde, materiale- og/eller farvevalg, beplantning samt belysning. Parcelstørrelser og afgrænsninger skal afstemmes efter den eksisterende bebyggelses karakter.

I landsbyerne opretholdes og videreføres de sammenhængende bystrukturer ved at understøtte og fremme bygningsrenovering fremfor barmarksbyggeri. Ny bebyggelse skal opføres indenfor landsbyafgrænsningen. Byggeloven fastlægger beboelseshuses maksimale højde.

Redegørelse

Eventuel ny bebyggelse i landzone skal ske inden for de afgrænsede landsbyer. Det skal ske for dels at fastholde og styrke en tydelig grænse mellem land og by og dels for at understøtte planstrategiens mål om fortætning. Fokus på fortætning af bykernerne understøtter planlovens målsætning om levedygtige landsbyer og den overordnede målsætning i Vision 2025 om bosætning.

Som udgangspunkt følges byggelovens bestemmelser for boligbyggeri i landsbyer, men boligbyggeri i landsbyer skal udformes på en måde, der sikrer en sammenhæng til de øvrige huse i området ligesom boligbyggeri i landsbyer skal respektere landskabelige og kulturhistoriske hensyn. En vurdering af det enkelte byggeprojekt vil således kunne afgøre, hvilke krav det aktuelle byggeri skal leve op til.

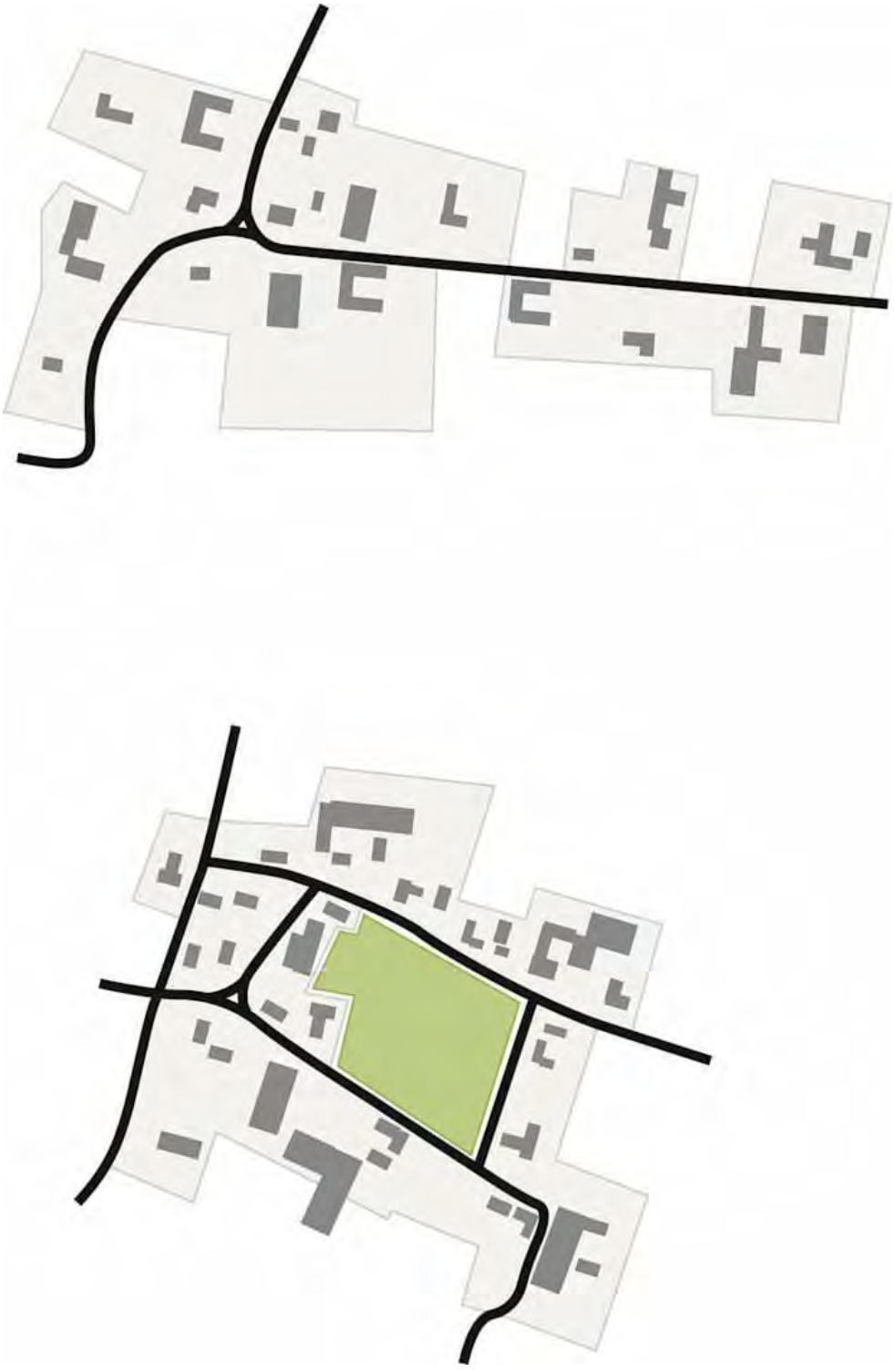
Det kan betyde, at der ved tilbygning eller renovering af en eksisterende boligejendom for eksempel kan blive stillet krav om ikkereflekterende tagmateriale for dermed at sikre en tilpasning til landskab eller kulturmiljø. Omvendt kan byggelovens maksimale bygningshøjder udnyttes ved byggeri af beboelseshuse ved meget store landbrugsbyggerier for dermed at sikre en proportionalitet mellem beboelseshusene og de store driftsbygninger.

Af hensyn til støjgener og trafikafvikling skal virksomheder søges placeret langs primære veje i landsbyer. Der kan tillades erhverv i miljøklasse 1-3 langs de primære veje udenfor egentlige erhvervsområder. De primære veje fremgår af kommuneplankortet.

Bygninger, der indgår i den eksisterende bystruktur, men som mister deres oprindelige funktion, kan med fordel genbruges til andre formål. Derved opretholdes bystrukturen og det undgås, at bygningen forfalder eller erstattes

af nybyggeri, der ikke på samme måde vil udgøre en del af lokalsamfundets historie. Overflødiggjorte bygninger udgør herudover en ressource, der kan medvirke til at skabe udvikling i et lokalsamfund.

For at fastholde og underbygge landsbyernes særpræg og afgrænsning ud mod det omgivende landskab, er det vigtigt, at der ikke sker udlæg af enkeltparceller eller grupper af parceller, der vil ødelægge den oprindelige bystruktur og sammenhængen mellem landskabet og byen.



Eksempel på struktur i henholdsvis vejlandsby og fortelandsby

I forhold til at få klassificeret bytypen og dens oprindelige bystruktur er sektorplanen 'Kulturmiljøer i Esbjerg

Kommune' et godt redskab. Sektorplanen indeholder registreringsskemaer for hvert enkelt kulturmiljø i kommunen. I registreringsskemaerne tages der stilling til, hvilken type kulturmiljø, der er tale om, ligesom strukturerne f.eks. i forhold til vej og byrum beskrives. Sektorplanen kan tilgås fra Esbjerg Kommunes hjemmeside.

BR. 9 Arealudlæg i tilknytning til lokalbyer

Udlæg af arealer til bolig- og erhvervsbyggeri i tilknytning til lokalbyer sker på grundlag af kommunens samlede planlægning, herunder opgørelse af forventet behov.

Før der kan udlægges nye områder til boliger og erhverv i tilknytning til lokalbyer skal det undersøges, om der kan fortættes inden for de eksisterende arealudlæg.

Redegørelse

Planstrategiens mål, om fortætning i alle kommunens byer og lokalsamfund, medfører et fokus på udvikling af alle bykerner, små som store. Dette fokus på bykernerne understøtter planlovens målsætning om levedygtige landsbyer og den overordnede målsætning i Vision 2025 om bosætning.

Afgrænsningen af lokalbyer taler ind i dette bykernefokus, da ny bebyggelse i kanten af byen fjerner fokus og liv fra lokalsamfundets kerne. Der vil derfor kun kunne udlægges arealer til større udbygninger af lokalbyer, når der er en særlig begrundelse for det. Kommunen skal samtidig sandsynliggøre, at udbygningen ikke vil være i strid med de planlægningsprincipper, der i øvrigt bruges til placering af boligudbygningsområder, ligesom forhold omkring den kommunale service, forsyning, infrastruktur med mere inddrages i vurderingen.

Centerområde

Esbjerg Kommune skal have et rigt udbud af detailhandel, bymiljøer og oplevelser

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Centerstrukturen fastholdes med en tydelig prioritering af bymidterne.

Esbjerg styrkes som regionens handelsmæssige metropol med et mangfoldigt butiksliv i bymidten.

Ribes særlige handelsmæssige profil som oplandsby og turistattraktion understøttes og fremmes.

Bramming by skal kunne tilbyde borgerne i Bramming et godt og koncentreret detailhandelsudbud.

Planlægning - et resumé

Et centerområde er stedet, hvor butikker og byliv er samlet. Planlægning for centerområder skal sikre, at butikkerne fastholdes centralt og ikke placeres i bolig- og erhvervsområder, hvor grundene er billigere, men hvor det liv, som en butik skaber, kan være til gene og i øvrigt ikke bidrager til livet i byens midte.

Bymidten er ansigtet udadtil og huskes som det, der adskiller byen fra andre byer. Esbjerg Kommune arbejder derfor for at skabe levende bymidter med tilbud om nye oplevelser og aktiviteter. Butikkerne udgør rygraden i denne indsats. Målsætningen er at fastholde og understøtte koncentrerede bymidter, hvor mest muligt er samlet i overskuelige byrum indenfor gåafstand. I Ribe har det af samme grund været nødvendigt at arbejde med to typer bymidter – den oplandsorienterede del af bymidten med store butikker og den turistorienterede bymidte, hvor der kun ønskes små butikker.

Esbjerg by består som udbudspunkt af en bymidte og af et aflastningscenter i Esbjerg Nord. Aflastningscentret er indrettet til store udvalgsvarebutikker med en stor bygningsvolumen og store parkeringspladser. Den type butikker er vanskelige at passe ind i bymidten og aflastningscentret aflaster således bymidten for de helt store butikker.

Udover bymidter findes lokal- og bydelscentre som skal sikre en god lokal forsyning af dagligvarer og udvalgsvarer. Esbjerg Kommune prioriterer generelt bymidter frem for bydels- og lokalcentre. I Esbjerg by medfører det, at der ikke må placeres så store udvalgsvarebutikker i bydelscentrene som i bymidten.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

CE. 1 Detailhandelsplanlægning

Esbjerg Kommunes planlægning for detailhandel sker med udgangspunkt i detailhandelsanalyser og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Redegørelse

Ifølge planloven skal kommuneplanen indeholde bestemmelser om detailhandel. Bestemmelserne betegnes ofte en detailhandelsplan og kan udformes enten som en selvstændig temaplan eller som en integreret del af kommuneplanen. Kommunerne kan selv sætte retningslinjer op for den lokale udvikling af detailhandelen, når der findes en detailhandelsplan for hele kommunen. Esbjerg Kommune har udarbejdet tre detailhandelsanalyser i henholdsvis 2009, 2012 og 2021, der, sammen med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, udgør en detailhandelsplan for hele kommunen. Planen imødekommer planlovens bestemmelser for detailhandelsområdet om at:

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Analysen fra 2009 havde til formål at vurdere de udviklingsmæssige perspektiver for detailhandelen i Esbjerg Kommune, herunder at give forslag til en fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune, at afgrænse kommunens tre bymidter samt at vurdere Esbjergs regionale status på detailhandelsområdet. Analysen havde kort sagt til formål at få placeret Esbjerg Kommunes detailhandel på landkortet og at identificere dens sammensætning, trusler og udviklingsmuligheder. Analysen fra 2012 gik et skridt tættere på de lokale forhold med en vurdering af bydels- og lokalcenterfunktionerne i kommunen, herunder hvilken rollefordeling der skal være mellem bymidter og lokal- og bydelscentre. Analysen fra 2021 opdaterer tematikker og statistikker fra de to forudgående analyser og bidrager herudover med en registrering af kundeorienterede servicefunktioner og af tomme butikslokaler. Alle stedsspecifikke data er i 2021-analysen registreret i GIS, hvilket gør det muligt at anvende dem direkte i forhold til kommuneplanens øvrige geografiske data.

Analyserne danner baggrund for udarbejdelse af plangrundlaget for detailhandelen i Esbjerg Kommune.

CE. 2 Centerstruktur

Centerstrukturen i Esbjerg kommune er opdelt i hovedby, kommuneby, aflastningscenter og bydels- og lokalcentre.

De udlagte områder i centerstrukturen skal være byzone og skal være i overensstemmelse med byrollerne i kommunen.

Redegørelse

Centerstrukturen i Esbjerg kommune er opdelt i:

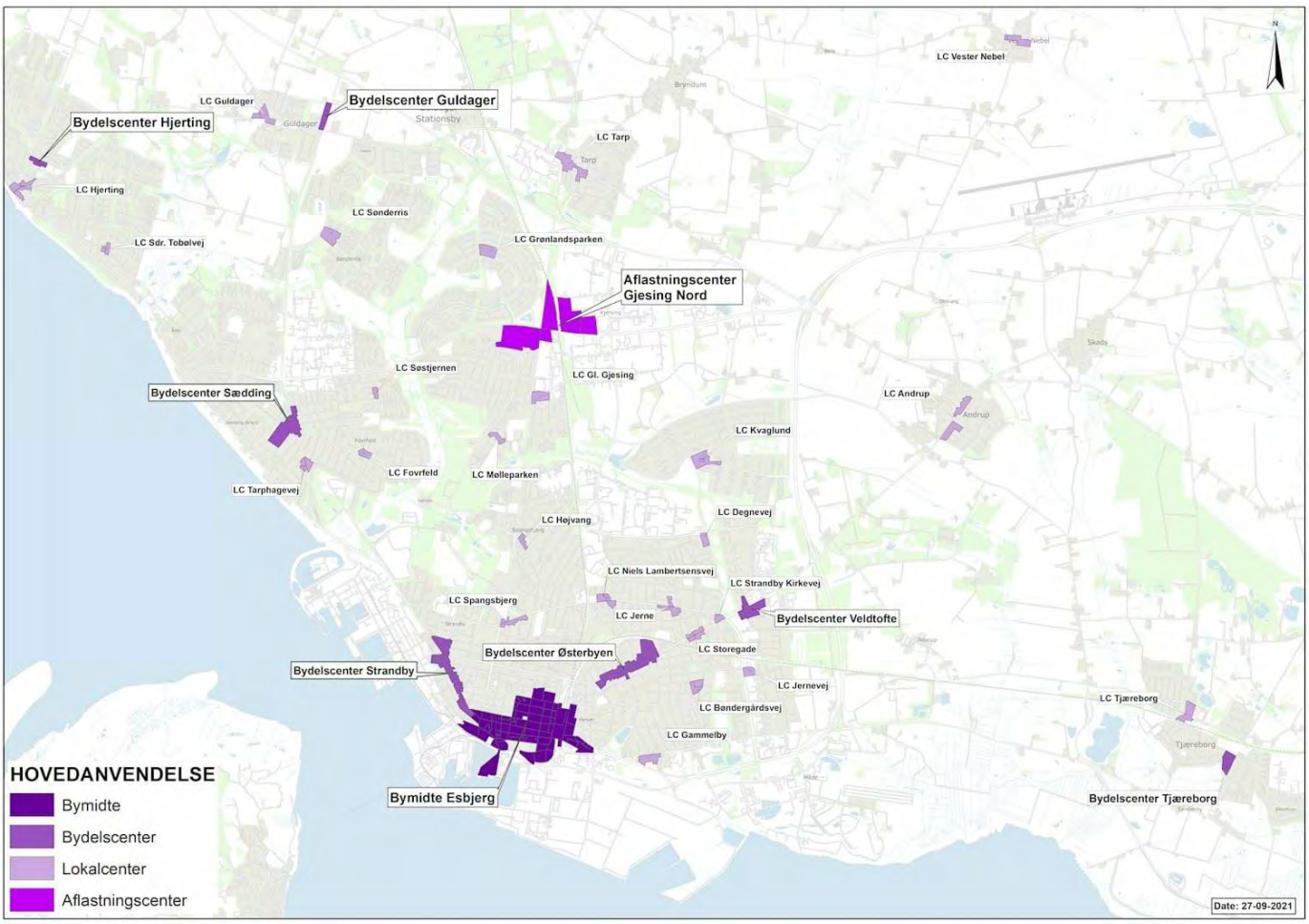
- en hovedby, hvor funktioner af regional betydning placeres,
- to kommunebyer, som kan tilbyde et godt dagligvareudbud, samt et bredt udbud af udvalgsvarer,
- et regionalt aflastningscenter, der primært er tiltænkt store udvalgsvarebutikker,
- bydelscentre, der skal betjene bydelen med dagligvarer og udvalgsvarer, og
- lokalcentre, der sørger for en god lokal forsyning især af dagligvarer.

Centerstrukturen er i overensstemmelse med byrollerne i kommunen.

Den rigtige beliggenhed vil få stadig større betydning fremover. Således vil nye butikker, butiksformer og andre kundeorienterede servicefunktioner generelt søge sammen med andre, hvor de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration giver.

Centerstrukturen skal være med til at sikre, at der er en høj attraktionsværdi ved bosætning i alle områder i kommunen. De fremtidige arealudlæg skal således sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i Esbjerg kommune bliver serviceret på det af centerstrukturen bestemte niveau. Målet er at opnå tilfredsstillende indkøbsforhold så tæt på bopælen som muligt.

I Esbjerg prioriteres bymidtens handel, men for stadig at kunne give en god betjening af byens bydele tillades samme størrelse dagligvarebutikker både i bymidter og i bydelscentre. Forskellen mellem butiksstørrelserne i bydels- og lokalcentre er mere markant, da butikssammensætningen i lokalcentrene nødvendigvis – grundet den lave samlede ramme – må være meget basal. Overordnet set skal fordelingen af centerområder gøre det muligt for Esbjergs borgere at foretage de daglige indkøb uden at bruge bilen.



Centerstruktur i og omkring Esbjerg by

Projekter i bydels- og lokalcentre skal balanceres i forhold til den samlede centerstruktur for fortsat at sikre, at bymidterne og aflastningscentret udgør de mest interessante indkøbssteder for forbrugerne i forhold til udvalgsvarehandel.

Detailhandelen styrkes bedst ved at følge kommunens centerstruktur.

Kommuneplanens generelle rammer fastlægger rummeligheden, i form af det totale bruttoetageareal og det samlede areal til nyetablering, for butikker i de forskellige centertyper som er indeholdt i centerstrukturen. Redegørelsen for bydelscentre og lokalcentre indeholder blandt andet en tabel, hvor hvert enkelt centerområde præsenteres med en opgørelse over eksisterende og planlagt bruttoetageareal, eksisterende restrummelighed og behov for nyt areal. Det er tabellerne i redegørelsen, som danner baggrund for fastlæggelsen af rummeligheden i de generelle rammer.

CE. 3 Centrets tilgængelighed

Områder, der er udlagt til centerområde, skal have en god tilgængelighed.

Redegørelse

Den gode tilgængelighed og den begrænsede transportafstand til indkøb optræder som et ud af de tre formål for

planlovens detailhandelslovgivning. Udover at det er mest hensigtsmæssigt at placere centerområderne, hvor der er en god tilgængelighed for både kollektiv og privat trafik, så lægger detailhandelen også selv stor vægt på en god synlighed.

Butikker indgår som en meget væsentlig faktor i bystrukturen, derfor bør det ved udlæg af arealer til butikker overvejes, hvordan det enkelte udbudspunkt kan styrkes bedst muligt. Planlægningen skal give mulighed for dynamik i detailhandelen ligesom det er vigtigt, at der udlægges arealer de steder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Centerstrukturen i Esbjerg Kommune skal sikre, at der er en god tilgængelighed til et godt udbud af dagligvarer i alle dele af kommunen samt at der er en relativ kort afstand til udbudspunkter med standardiserede udvalgsvarer. Større udbudspunkter med et stort, bredt og dybt udbud af udvalgsvarer ligger centralt. Det fremgår af Esbjerg Kommunes to detailhandelsundersøgelser at forbrugerne er mere villige til at køre længere efter det store udbud, til gengæld forventer de, at der ved disse store udbudspunkter er en god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder.

CE. 4 Opholdsarealer i centerområder

I tilknytning til erhverv i centerområder skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

I kommuneplanens rammedel er der fastlagt normer og krav til kvalitet i de enkelte områder.

Redegørelse

Erhverv i centerområder defineres i denne sammenhæng som alle de typer af private virksomheder, der tillades i centerområder. Der kan således både være tale om restauranter, liberale erhverv, dagligvarebutikker samt alle de øvrige erhvervsfunktioner som tillades i centerområder.

Opholdsarealer til erhverv i centerområder skal som udgangspunkt have en anvendelig størrelse og være velbeliggende både i forhold til virksomheden og omgivelserne. Med velbeliggende menes, at der skal være adgang direkte fra virksomheden til opholdsarealet, og at en del af opholdsarealet skal være solbeskinnet. Med anvendelig menes, at opholdsarealet skal kunne bruges til de formål, der er brug for i tilknytning til virksomheden. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med fysisk handicap.

Opholdsarealer kan være hævede gårdarealer, altaner eller tagterrasser, som er egnede til ophold. Opholdsarealer kan ikke udgøres af virksomhedens adgangsarealer, parkeringspladser samt de til parkeringspladsens nødvendige manøvrearealer.

CE. 5 Disponering af centerområder

Ved planlægning i et lokalcenter udformes en samlet disponering for hele centerområdet. Disponeringen skal sikre plads til mindst en dagligvarebutik.

Ved planlægning for et supermarked eller en boksbutik iagttages en række krav, der sikrer at arealerne omkring butikken er velfungerende og at butikken indpasses bedst muligt.

Redegørelse

Alle typer af anlægsprojekter i et lokalcenter kan påvirke muligheden for at anvende centerområdet til dets primære

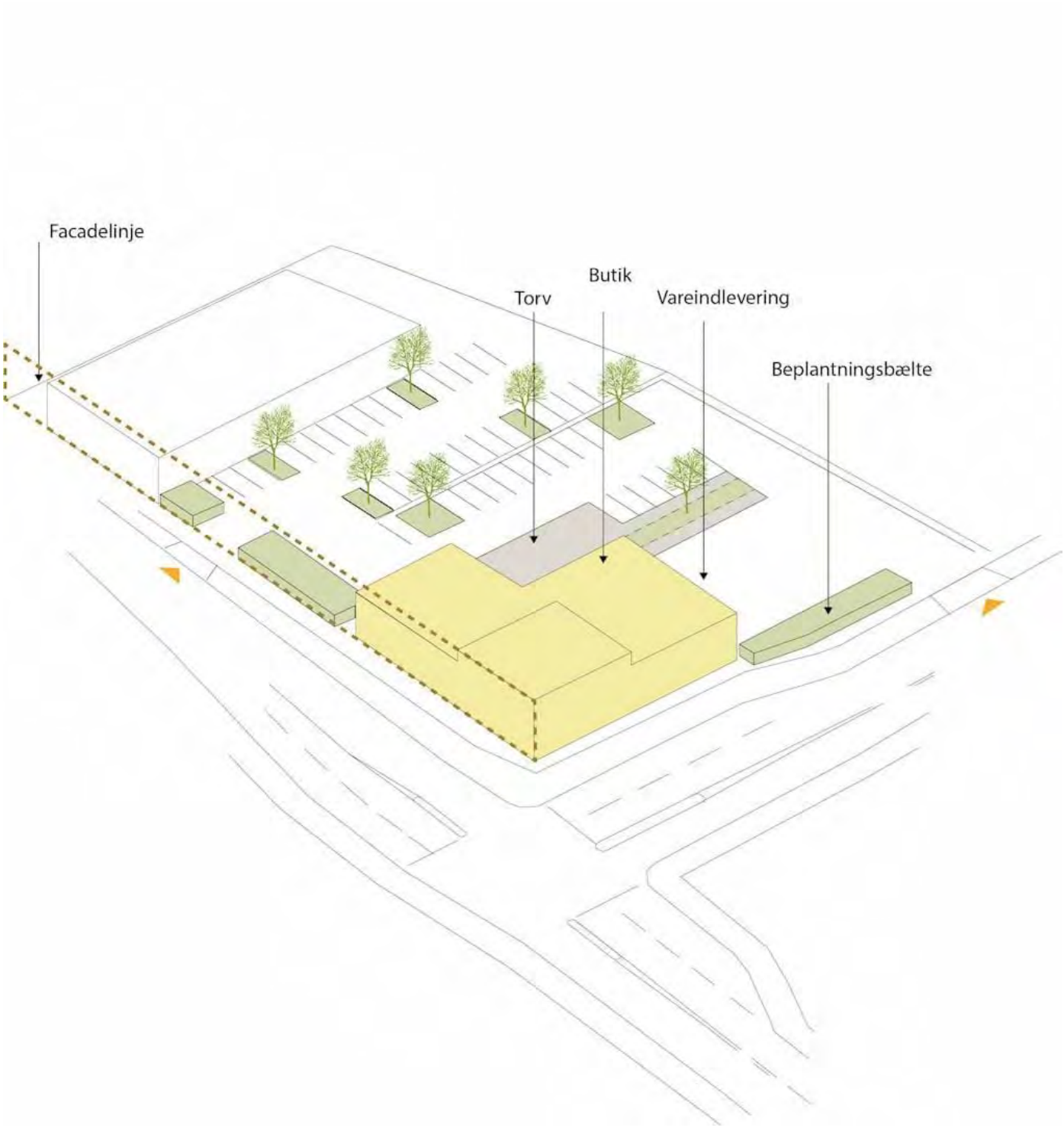
formål nemlig detailhandel. Ved anlægsprojekter i et lokalcenter skal der derfor udarbejdes en samlet disponering for hele arealets anvendelse.

En discountbutik har – alt efter områdets beliggenhed og afgrænsning – behov for op mod 6.000 m^2 for at kunne få plads til at etablere butik, parkeringsarealer og varelevering. De omkring 6.000 m^2 skal være placeret med god synlighed og tilgængelighed. Ved disponering af et lokalcenter skal der således reserveres op mod 6.000 m^2 til den detailhandelsmæssigt mest attraktive placering til butik.

I lokalcentre, hvor der ønskes mulighed for placering af to dagligvarebutikker, skal den samlede disponering af lokalcentret sikre, at etableringen af den første butik ikke udelukker en senere etablering af butik nummer to.

Ved planlægning for et supermarked eller en boksbutik med udvalgsvarer, skal der iagttages en række krav omkring disponeringen af arealerne tæt ved og omkring butikken:

- Dagligvarebutikken placeres så vidt muligt som randbebyggelse og/eller ud fra det samme bebyggelsesprincip som naboejendommene. Der tilstræbes således en placering, der følger naboejendommenes facadelinje. Ved placering af butikker som et hjørne i et kryds prioriteres en randbebyggelse.
- Arkitektonisk stræbes efter de bedst mulige materialer og en samlet udførelse, der tilpasses omgivelsernes volumen og byggeskik.
- Indkørslen til butikken/centerområdet placeres udenfor svingbaner til kryds. Det vil sige, at indkørsel kan ske uden konflikt med den trafik som foregår i krydset.
- Vareindlevering placeres længst muligt væk fra boliger og væk fra kundeparkering og kundestrømmen i øvrigt. Bakning og øvrig manøvrering af lastbiler skal foregå uden for offentlig vej og på arealer uden kunder.
- En del af parkeringspladserne udformes med en sikker adgang til butikken. Det vil sige, befæstede gangarealer med direkte og ubrudt adgang fra parkeringspladsen til butikken. Disse parkeringspladser kan med fordel etableres som familiepladser – det vil sige ekstra brede parkeringspladser. Tilsammen nedsætter disse to tiltag risikoen for at børn bliver kørt over.
- Foran butikkens indgang etableres et torveareal, der gør det muligt for kunderne at opholde sig uden at være i fare for at blive kørt ned eller være i vejen for biler.
- Parkeringspladser udformes med beplantning på en måde så det grønne indgår i parkeringsarealerne. Beplantningen kan både etableres som øer, som del af gangarealerne og som bælte mod vej. Kravet til beplantning er, at hvad der svarer til, hver ottende parkeringsplads er grøn.
- Parkeringspladser mod vej adskilles fra vejen ved hjælp af et beplantningsbælte. Et beplantningsbælte skal være mindst fire meter bredt.



Principper for disponering af butiksareal

CE. 6 Spillested

Placering og udbygning af områder til spillested skal ske, hvor det kan bidrage til bymidtens attraktivitet.

Placering af spillesteder i Esbjerg

Spillested og beslægtede aktiviteter fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Spillested og beslægtede aktiviteter defineres som steder, der har natåbent og hvor musik fra spillestedet eller fra spillestedets gæster kan optræde som støj for naboer. Spillesteder kan f.eks. være diskoteker, natklubber, musiksteder samt barer, værtshuse og bodegaer i det omfang, der spilles høj musik disse steder.

Når spillestedet kan bidrage til en bymidtes attraktivitet, handler det om, at spillestedet udgør et tilbud som borgere og gæster forventer at finde i en by af en vis størrelse og hvor udbuddet af spillesteder kan være en grund til at besøge byen. Omvendt kan en uheldig placering af et eller flere spillesteder medføre, at attraktiviteten ved at bo i byen falder på grund af støjgener eller andre lignende problemer. Når der skal findes egnede placeringer af spillesteder, skal der således ske en afvejning af disse to forståelser af attraktivitet.

Der peges i Vision 2025 på betydningen af kulturliv og byliv ligesom der i flere bosætningsanalyser peges på storbyliv som en væsentlig og forventet attraktivitet ved Esbjerg. Storbyliv inkluderer et vist udbud af spillesteder og lignende natåbne tilbud for at kunne imødekomme ønsket om, at der skal være byliv og mennesker i gaderne hele døgnet rundt.

Ved at udbuddet af spillesteder i Esbjerg by samles, øges spillestedernes samlede attraktivitet for spillestedernes gæster. En samling af udbuddet bidrager herudover til at undgå, at de støjproblemer, der følger med spillestederne, spredes ud i alle bymidtens boligkarréer. Illustrationen i retningslinjen tydeliggør at det planlægningsmæssigt anbefales at placere nye spillesteder i de mest centrale dele af Esbjerg omkring Torvet. I rammedelens binding for spillesteder henvises der til retningslinjens begrænsning af placering af spillesteder.

I Ribe og Bramming er der ikke, som i Esbjerg, et samlet og større udbud af spillesteder og beslægtede aktiviteter. Den planlægningsmæssige prioritering af et område til spillesteder overfor boliger giver derfor ikke mening i Ribe og Bramming. Her skal spillestedernes placering i stedet overvejes i forhold til gener i omgivelserne i det enkelte tilfælde.

Alle ønsker om placering af spillesteder og beslægtede aktiviteter kræver i øvrigt særskilt sagsbehandling uagtet om placeringen er omfattet af bindingen eller ej.

CE. 7 Marked

I udpegede områder kan der etableres marked og lignende beslægtede aktiviteter.

Der skal sikres mulighed for, at der i Esbjerg Kommune findes velbeliggende arealer, der kan anvendes til midlertidige markedspladser.

Marked fremgår af kommuneplanens kort.

Redegørelse

Et marked er et sted, hvor kunder og handlende i en kortere periode samles for at købe og sælge deres varer - her primært udvalgsvarer - fra mindre og midlertidige salgsboder. I udpegede områder til marked kan der gives tilladelse til gennemførelse af loppemarkeder, kræmmermarkeder, dyrskuer og lignende midlertidige og salgsorienterede events.

Butikstyper

CE. 8 Særligt pladskrævende varer

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.

Den samlede ramme for butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 358.000 m^2.

Den maksimale størrelse på butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 20.000 m^2.

Særligt pladskrævende varer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Listen for hvad der kan placeres i områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), er ikke udtømmende, men omfatter f.eks.: motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver. Butikker med SPV kan kun have et meget begrænset salg af andre varegrupper.

Arealudlægget til butikker med SPV placeres i områder til lettere erhverv. I Kjersing erhvervsområde er der dog udlagt mulighed for SPV i flere forskellige typer af erhvervsområde. Butikker med SPV egner sig som facadeerhverv ud til indfaldsvejen Kjersing Ringvej uanset, hvilken erhvervstype der så i øvrigt planlægges for i det bagvedliggende areal.

Butikker med SPV er karakteriseret ved, at butikkerne ikke kan indpasses i en by eller i en bydel, uden at dette i sig selv skader bymiljøet. Butikker med SPV har et stort opland, derfor er den trafikale tilgængelighed med bil meget væsentlig. Butikker med SPV placeres derfor gerne tæt ved større veje og indfaldsveje, hvilket giver butikkerne maksimal synlighed og samtidig giver en god trafikafvikling. Ved placeringen af arealerne til SPV skal der dog tages højde for de koncentrationstendenser, der er i detailhandelen samt forbrugernes øgede mobilitet og vilje til at opsøge store detailhandelsudbud for at få det største, mest interessante og varierede udbud. Især bilforhandlere og køkkenbutikker oplever en god synergieffekt ved at være placeret tæt på hinanden.

På nedenstående kort ses fordelingen af områder til SPV. I den efterfølgende liste vises det samlede bruttoetageareal for de enkelte områder. Listens oplysninger skal forholdes til rammedelsteksten om pladskrævende varer.

Rammeområder til særligt pladskrævende varer.

Esbjerg

- 01-070-080: 20.000 m^2
- 01-070-160: 10.000 m^2
- 01-080-230: 3.000 m^2
- 01-120-040: 3.000 m^2
- 01-120-070: 3.000 m^2
- 01-120-100: 3.000 m^2

- 01-120-180: 10.000 m^2

Sædding

- 02-020-090: 3.000 m^2
- 02-020-120: 3.000 m^2
- 02-020-150: 3.000 m^2
- 02-020-160: 3.000 m^2
- 02-030-021: 3.000 m^2
- 02-030-070: 5.000 m^2
- 02-040-011: 5.000 m^2
- 02-040-012: 3.000 m^2

Gjesing

- 03-010-080: 10.000 m^2

Guldager

- 07-010-130: 3.000 m^2
- 07-010-131: 3.000 m^2
- 07-030-041: 5.000 m^2
- 07-040-170: 3.000 m^2

Bryndum og Tarp

- 08-010-050: 3.000 m^2
- 08-020-130: 5.000 m^2
- 08-020-160: 8.000 m^2
- 08-030-130: 10.000 m^2
- 08-030-140: 3.000 m^2
- 08-030-190: 10.000 m^2
- 08-030-200: 10.000 m^2
- 08-030-210: 10.000 m^2
- 08-030-220: 20.000 m^2
- 08-030-240: 10.000 m^2
- 08-030-250: 10.000 m^2
- 08-030-280: 10.000 m^2

Tjæreborg

- 12-010-160: 3.000 m^2

Grimstrup

- 20-010-120: 3.000 m^2
- 20-010-130: 3.000 m^2

Bramming

- 21-020-080: 3.000 m^2
- 21-020-130: 10.000 m^2
- 21-030-080: 15.000 m^2
- 21-030-090: 3.000 m^2
- 21-030-100: 3.000 m^2
- 21-030-190: 3.000 m^2

Vejrup

- 22-010-060: 3.000 m^2
- 22-010-070: 3.000 m^2
- 22-020-030: 3.000 m^2

Gørding

- 23-010-130: 3.000 m^2
- 23-010-140: 3.000 m^2
- 23-010-150: 10.000 m^2

Darum

- 25-010-060: 3.000 m^2

Gredstedbro og Jernvedlund

- 30-010-140: 3.000 m^2
- 30-020-030: 3.000 m^2
- 30-020-080: 3.000 m^2

Egebæk-Hviding

- 38-010-060: 3.000 m^2

Ribe

- 39-040-080: 3.000 m^2
- 40-040-160: 20.000 m^2
- 40-010-380: 10.000 m^2
- 40-040-440: 3.000 m^2
- 40-040-450: 3.000 m^2
- 40-040-470: 20.000 m^2

Butikker med SPV kan med fordel placeres i Kjersing Erhvervsområde, så tæt på det eksisterende detailhandelsudbud i Esbjerg Nord som muligt og ved indfaldsveje som Storegade i Esbjerg, Vardevej i Bramming og langs Varde Hovedvej / Trojelsvej i Ribe for derved at understøtte kommunebyernes samlede handelsliv. To typer af butikker med SPV oplever stor synergi ved at ligge samlet. Det drejer sig om bilforhandlere og køkkenbutikker, der har en stor koncentration i ovennævnte områder.

CE. 9 Boligområdebutik

Der gives mulighed for placering af boligområdebutikker i boligområder.

Boligområdebutikker forsyner lokalområdet.

Størrelsen fastlægges til højst 500 m^2 for dagligvarebutikker og højst 200 m^2 for udvalgsvarebutikker.

Redegørelse

Arealudlæg til nye butikker bør foretages så centralt og så koncentreret som muligt, så synergien og den særlige fortættede stemning fastholdes. Boligområdebutikker betragtes som enkeltstående butikker, der alene har til formål at være til lokalområdets forsyning. Planlægningen for boligområdebutikker er således baseret på det lokale kundegrundlag. En boligområdebutik kan udelukkende etableres i boligområder.

En enkeltstående butik er defineret som enkeltstående i den forstand, at den som udgangspunkt er placeret i god afstand til (helst cirka 500 m fra) andre eksisterende mindre butikker eller andre typer af centerområder, herunder områder til særligt pladskrævende varer. Enkeltstående butikker må således ikke etableres i tilknytning til andre butikker eller lokal-/bydelscentre.

En placering af boligområdebutikker har flere uønskede afledte effekter, her især i forhold til trafik, støj og skiltning. På denne baggrund er der valgt en restriktiv fortolkning af boligområdebutikkernes størrelse, for dermed så vidt muligt at undgå de uønskede afledte effekter.

CE. 10 Butik ved støjbelastet vej i boligområde

Ved støjbelastet vej i boligområde kan der etableres en dagligvarebutik på op til 1.200 m^2.

En butik ved støjbelastet vej i boligområde kan have tilknyttet tankanlæg.

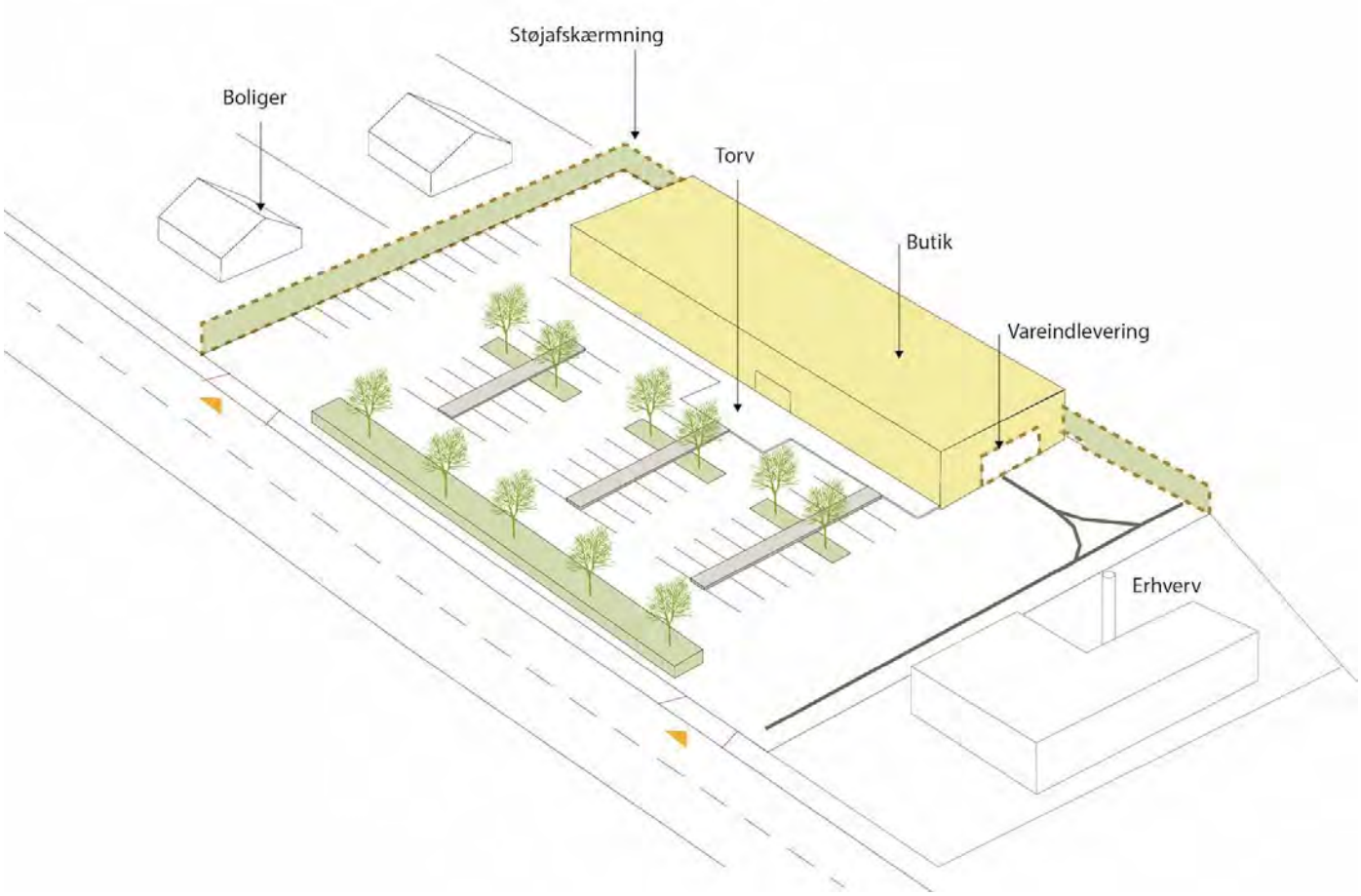
Adgang til butikken skal ske fra den støjbelastede vej.

Butik ved støjbelastet vej i boligområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Støjbelastede veje er veje med en så stor støjmæssig belastning fra trafikken, at vejen er omgivet af en støjisolinje. Isolinjen Vej er markeret på hovedstrukturens kort.
Arealudlæg til nye butikker sker med afsæt i byrollerne og gerne på en måde, hvor der skabes synergi på tværs af butikker og øvrige tilbud i området. Butikker ved støjbelastede veje i boligområder betragtes som enkeltstående butikker, der alene har til formål at være til lokalområdets forsyning. Planlægningen for enkeltstående butikker er således baseret på det lokale kundegrundlag.
En enkeltstående butik er defineret som enkeltstående i den forstand, at den som udgangspunkt er placeret i god afstand (helst cirka 500 m) til andre eksisterende mindre butikker eller andre typer af centerområder, herunder områder til særligt pladskrævende varer. Enkeltstående butikker må således ikke etableres i tilknytning til andre butikker, til lokalcentre eller bydelscentre.
De uønskede afledte effekter ved butikker i boligområder såsom trafik, støj og skiltning er ikke så udtalte ved

støjbelastede veje. Her kan hensynet til at sikre en god lokal servicering med dagligvarer derfor vægtes højere. Langs støjbelastede veje i boligområder gives der følgelig mulighed for etablering af lidt større dagligvarebutikker, så længe adgangen sker fra den støjbelastede vej. Butikken kan, med den rette placering af indkørsler, parkeringspladser, ramper, køleanlæg og andre støjende anlæg, fungere som en støjbuffer mellem den støjbelastede vej og de bagvedliggende boligområder.



Butik som støjbuffer vist med støjdæmpende foranstaltninger i forhold til nabobebyggelsen. Vareindlevering placeres af støjhensyn så langt fra boligområdet som muligt.

Centerstruktur

CE. 11 Bymidte

Bymidter udlægges som arealer til en bred vifte af byrelaterede funktioner centralt i Esbjerg, Ribe og Bramming.

I bymidter skal sikres pladser og centrale strøg, hvori bylivet kan udfolde sig.

Bymidter skal være cykel- og fodgængervenlige og have en god kollektiv trafikbetjening.

Bymidte fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

En bys bymidte er den centrale del af byen, som typisk ofte er den ældste del af byen og dermed også det bedste udtryk for byens identitet. Bymidten er ansigtet udadtil og huskes som det der adskiller byen fra andre byer. Der kan kun udlægges én bymidte i hver by.

Bymidter kan og bør indeholde en meget stor vifte af funktioner, fordi netop samspillet mellem alle de forskellige funktioner skaber liv og aktivitet i byen. Det er i bymidterne det store udbud af butikker er, og det er også her der findes det udbud af kulturelle og sociale tilbud, som skaber bylivet. De mange forskellige funktioner skal dog kunne fungere uden at genere hinanden. Derfor tillades eksempelvis kun håndværks- og serviceerhverv under klasse tre i bymidter.

En helt central funktion i bymidterne er handel – altså butikker. Butikkerne i bymidten medvirker til at skabe liv og mangfoldighed i byen. Butikkerne i bymidterne er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. De mere specialiserede og større butikker indenfor dagligvarer og udvalgsvarer vil ofte placere sig i bymidterne for at opnå en samlet synergi med andre butikker.

Målet er at skabe og udvikle levende og varierede bymidter og undgå en udvikling, hvor butikker flytter fra bymidten til boligområder i byernes kant, for så går en stor del af bylivet tabt. En central placering af butikkerne i byernes bymidter har herudover til hensigt at fremme et varieret butiksudbud, der hvor den bedste tilgængelighed for alle trafikarter findes, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik. Planlægningen skal fremme en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Byliv er et andet centralt parameter for bymidter, hvor Esbjerg Kommune overordnet set har en forpligtelse til at sikre gode pladser og torve til udendørs torveaktiviteter og byliv især i bymidternes centrale dele. I det arbejde prioriteres tilvejebringelse og fastholdelse af forskellige typer af udendørs opholdsarealer højt. I Esbjerg og Ribe er der på kommuneplanens hovedstrukturkort udpeget værdifulde byrum, der udgør de gadestrøg, der har den største betydning for bymiljøet.

CE. 12 Esbjerg bymidte

Den samlede ramme for detailhandel i Esbjergs bymidte er 100.000 m^2.

Centerområderne i Esbjergs bymidte opdeles i følgende rammeanvendelser:

- Hovedcenter
- Havnecenter
- Serviceområde

I bymidtens hovedcenter er den maksimale størrelse for dagligvarebutikker 5.000 m^2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m^2.

I Havnecenter er den maksimale størrelse på henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker 1.000 m^2 og 1.500 m^2.

I Serviceområder tillades ikke butikker udover kioskudsalg og lignende.

Hovedcenter, Havnecenter og Serviceområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidten tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Afgrænsningen og placeringen af Esbjergs bymidte fremgår af hovedstrukturens kort.

Esbjerg bymidte er det absolut største udbudspunkt i det sydvestlige Jylland. Udbudspunktet er veletableret og kan, med sine cirka 56.000 m^2 bruttoetageareal fordelt på mere end 150 butikker, tilbyde kunderne et bredt og dybt udvalg af varer.

Indre by i Esbjerg skal fremstå som et dynamisk og spændende midtpunkt for Esbjerg Kommune med en god tilgængelighed og et varieret bymiljø som det er attraktivt at færdes og leve i. Det fortættede centrum med stor koncentration af boliger og byfunktioner såsom butikker, restauranter, kulturinstitutioner mv. er i den sammenhæng afgørende. Storbyatmosfæren i Esbjerg understøttes ved hjælp at byens tre akser; Kongensgades handel, Torvegades kultur og Skolegades sociale liv. Der arbejdes generelt med høje etager for at give de bedste muligheder for forretningsudvikling i indre by.

Adgangen til hovedbyen er god for alle trafikarter. Esbjergs første supercykelsti løber på tværs af bymidten i Kirkegade og herfra ud til Esbjerg Nord i Gjesing. Land- og bybuslinjerne samt tog mødes i bymidten og de i forvejen gode parkeringsforhold er, med tagparkeringen på shoppingcenter Broen, blevet endnu bedre.

Esbjergs opland har en geografisk begrænsning i form af Vesterhavet samt store områder med en lav befolkningstæthed. Motorvejen mellem Esbjerg og Kolding betyder både, at det er hurtigt at komme til Esbjerg, men også, at det er hurtigt at komme til Kolding. Esbjerg står dermed som udbudspunkt i direkte konkurrence med Kolding, hvorfor det er nødvendigt til stadighed at forbedre Esbjergs attraktivitet.

Udvalgsvareudbuddets størrelse og karakter er de forhold, der primært afgør et udbudspunkts attraktion overfor forbrugerne. Det er således vigtigt, at Esbjerg fortsat kan tilbyde forbrugerne de nyeste og mest interessante butiksformer. Der er mulighed for at placere meget store butikker i Esbjergs bymidte. Det er dog væsentligt, at også meget store butikker henvender sig til byens rum. Store butikker i bymidten kræver således gennemtænkte løsninger for at undgå store lukkede bygningsflader og tilsvarende store parkeringsarealer.

Attraktiviteten i udbudspunktet Esbjerg indre by er blevet betydeligt forøget med åbningen af shoppingcenter Broen, der tilføjer den overdækkede shoppingmulighed som indre by har savnet. Færdiggørelsen af Kongensgade-renoveringen og dermed opdateringen af byens vigtigste strøg ligesom de mange nye cafeer og spisesteder, der er kommet til, udgør ligeledes væsentlige bidrag til udbudspunktets attraktivitet.

Hovedcenter

Rammeanvendelsen Hovedcenter anvendes i de områder af Esbjergs bymidte, hvor der ønskes en bykarakter med storbyatmosfære indeholdende både boliger, butikker, kontorerhverv og andre byfaciliteter som eksempelvis restauranter, hoteller samt tilbud som eksempelvis museer og biblioteker.

Området indeholder således på én gang socialt liv, handel og kulturtilbud, hvilket relaterer sig direkte til de tre akser, der definerer Esbjergs indre by:

- handelsaksen i Kongensgade, hvor størstedelen af butikkerne i indre by ligger.
- kulturaksen i Torvegade med de centrale kulturelle elementer Musikhuset Esbjerg, Esbjerg Kunstmuseum, Byhistorisk Arkiv, Sydvestjyske Museer samt det nærliggende hovedbibliotek og Syddansk Musikkonservatorium.
- den sociale akse i Skolegade med caféer, værtshuse, spillesteder, restauranter og andre spisesteder.

Alle tre akser mødes omkring Torvet, der dermed bliver en helt central plads for Esbjergs byliv. Udbygningen med restauranter, udeservering og skøjtebane understreger den centrale rolle Torvet har for Esbjergs bymidte. Bredden i indre bys tilbud skal, sammen med det centrale boligudbud, sikre byliv også udenfor butikkernes åbningstid.

En række gader er på kommuneplanens hovedstrukturkort udpeget som værdifulde byrum. Disse værdifulde byrum binder bymidten sammen og en del er, i forbindelse med renoveringen af Kongensgade, blevet udstyret med nye muligheder for ophold og servering. Norgesgade skal også styrkes butiksmæssigt mellem Torvegade og Banegårdspladsen for at understøtte en opgradering af denne plads og forbindelsen til indre by. Oplevelsesmulighederne i indre by udvides ved at skabe passager gennem baggårde og gyder, men ophold og servering skal helst ske ud mod byrummet for herved at skabe synligt byliv.

I hovedcentret ønskes en tæt bebyggelse med en bymæssig fremtoning. Der ønskes således ikke ubebyggede grunde eller grunde udelukkende til parkering. Dette skal ses i sammenhæng med, at der samtidig ønskes en god tilgængelighed til bymidten og parkering tæt på butikkerne. Derfor skal der arbejdes for at bibeholde parkeringskapaciteten i indre by, men denne skal placeres i kælderniveau eller som parkeringshuse bag randbebyggelse, dette for at undgå at lukkede facader på parkeringshuse skal præge gademiljøet i stedet for butikker.

I hovedcentret tillades det at placere virksomheder i klasse 3, for herved at give mulighed for etablering af supermarkeder, håndværksprægede erhverv og visse serviceerhverv. Dagligvarebutikker som f.eks. discount- og supermarkeder er klassificeret i klasse 3. I hovedcentret tillades dagligvarebutikker på maksimalt 5.000 m^2.

Havnecenter

Havnecenter indeholder Dokkenområdet. I dette område ønskes, grundet havnemiljøets støjpåvirkning, ingen boliger, derimod ønskes funktioner som liberalt erhverv, hotel og kursus og konferencefaciliteter, offentlige institutioner,

butikker, parkeringshuse, håndværkserhverv mv. Det vil sige, funktioner som ikke vil medføre reducerede aktivitetsmuligheder på de tilstødende havnearealer, herunder Dokkens kajarealer, der alle er udlagt til havneerhverv. I Dokkens centerområde må der ikke tillades virksomheder som i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret højere end klasse 3.

Sikkerhedsafspærringerne af størstedelen af Esbjergs havneområder har gjort det vanskeligt for borgerne at opretholde fornemmelsen af at bo i en havneby med Danmarks største havneareal. Fortsættelsen af havneaktiviteterne ved Dokkens kajer er derfor vigtig, fordi de vil give en helt konkret oplevelse af at være tæt på havnen og vil styrke den oplevede identitet af Esbjerg som en havneby. Dokhavnen spiller i den sammenhæng en vigtig rolle, da den er Esbjergs arnested og som sådan har en væsentlig kulturhistorisk og identitetsskabende betydning for byen.

Landgangen udgør en niveaufri krydsning af Toldbodvej i form af en kombineret gang- og cykelbro, der skaber en sikker forbindelse mellem havnecentret og resten af bymidten. Den ønskede hotel-, konference-, og restaurationsaktivitet i havnecentret giver, sammen med det store område, der er udlagt til parkering, Dokkenområdet en facadefunktion i forhold til Esbjerg by. Faciliteterne i Havnecentret understøtter således bymidten og vice versa.

Serviceområder

Serviceområder består af karreerne langs havnegrænsen mellem hovedcentret og havnen. Serviceområder indeholder funktioner til at betjene bymidtens handelsmæssige, kulturelle og sociale funktioner her primært i form af parkeringsarealer og parkeringshuse. Serviceområder kan herudover indeholde liberale erhverv, sundhedserhverv, offentlige institutioner, håndværkserhverv mv. Serviceområder fungerer samtidigt som en bufferzone mellem hovedcentret og havnen, det vil sige, mellem miljøfølsom og miljøbelastende anvendelse, og der gives derfor mulighed for virksomheder i klasse 4 i områderne.

CE. 13 Ribe bymidte

I Ribe bymidte er den samlede ramme for detailhandel 40.000 m^2.

Bymidten i Ribe opdeles i følgende rammeanvendelser:

- Hovedcenter
- Hovedcenter med små butikker

I bymidtens hovedcenter er den maksimale størrelse for dagligvarebutikker 5.000 m^2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m^2. Minimumsstørrelsen for butikker i hovedcentret er 500 m2.

I bymidtens hovedcenter med små butikker er den maksimale størrelse for alle former for detailhandel 500 m^2.

Hovedcenter og Hovedcenter med små butikker fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidten tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Afgrænsningen og placeringen af Ribes bymidte

fremgår af hovedstrukturens kort.

Ribes bymidte er, med sine cirka 28.000 m^2 bruttoetageareal til detailhandel og cirka 70 butikker, det primære indkøbssted for forbrugerne i den sydlige del af kommunen. Herudover har Ribe som udbudspunkt betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune samt i den vestlige del af Haderslev kommune.

For at Ribe fortsat kan spille en vigtig rolle som udbudspunkt, skal bymidten tildeles areal til både udvalgsvarer og dagligvarer. Ribes bymidte skal fortsat kunne tilbyde et alsidigt og godt udvalgsvareudbud ligesom bymidten skal styrkes som et yndet turistmål. Oplevelser i forbindelse med shopping, et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter, en central placering af fritidskulturelle tilbud og et spændende og aktiverende bymiljø medvirker alt sammen til at øge opholdstiden i byrummet. Netop i Ribes middelalderlige bykerne er byrumsoplevelsen af meget stor betydning. Her færdes, på alle tider af året, mange gæster, som gerne skulle tage hjem med en så god oplevelse, at de fortæller om den derhjemme.

Det vil være naturligt, at en eventuel yderligere udvidelse af Ribes bymidte sker i den nordlige del af bymidten ud mod Marsk Centret. Herved understøttes Marsk Centrets betydning for Ribe by både som udbudspunkt, men også som en mulighed for at kunne bevare middelalderbyen Ribe intakt.

Trafikmæssigt er adgangen til den nordlige del af bykernen lettest med bil, mens middelalderbykernen har restriktive regler for bilkørsel og parkering. Ribes station og busterminal har en god placering i forhold til adgangen til Ribes bymidte. Flere stisystemer udgår fra Ribe og der arbejdes løbende med at udbygge stisystemer i og omkring byen for at lette færdslen for cyklister og fodgængere.

Ribes bymidte er præget af en stor forskellighed, med plads og rummelighed til store parkeringspladser, supermarkeder og konceptbutikker i den nordlige ende, og et latinerkvarter, bestående af smalle krogede gyder med mange små butikker og restauranter og stort set ingen plads til andet end gående og cyklende trafik, i middelalderbykernen. For at kunne rumme denne forskellighed er bymidten delt i to rammeanvendelser.

Hovedcenter

Rammeanvendelsen med hovedcenter dækker den nordlige del af bykernen og har de samme bestemmelser som hovedcenter i resten af kommunen. Her er der således som udgangspunkt mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 5.000 m^2 og udvalgsvarebutikker på 2.000 m^2. Det er dog væsentligt at være opmærksom på Ribes helt særlige kvaliteter ved udbygning med store butikker. Der vil således være store hensyn at tage i forhold til især ind- og udkig til Ribes middelalderbykerne, til Ribes samlede bymiljø, skala og almindelige bygningsvolumen.

I hovedcentret tillades det at placere virksomheder i klasse 3, for herved at give mulighed for etablering af supermarkeder, håndværkserhverv og visse serviceerhverv. Dagligvarebutikker som f.eks. discount- og supermarkeder er klassificeret i klasse 3.

Hovedcenter med små butikker

Ribes middelalderbykerne er unik, her især i forhold til det bevaringsmæssige aspekt, hvorfor der i rammeanvendelsen hovedcenter med små butikker er taget særligt hensyn til dette med en række særlige bestemmelser. Det gælder butiksstørrelsen, for både udvalgs- og dagligvarebutikker, der med sine maksimalt 500 m^2

skal passe til den lille skala og de små gader. Det gælder ligeledes de ret brede muligheder for erhverv af enhver art, så længe de kan passes ind i den gamle bys specielle miljø. Her er det f.eks. væsentligt, at butikkerne prioriteres i forhusenes stueetage frem for eksempelvis engroshandel eller liberale erhverv.

CE. 14 Bramming bymidte

I Brammings bymidte er den samlede ramme for detailhandel 16.500 m^2.

Bymidten i Bramming udpeges som hovedcenter.

I bymidtens hovedcenter er den maksimale størrelse for dagligvarebutikker 5.000 m^2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m^2.

Redegørelse

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidten tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Afgrænsningen og placeringen af Brammings bymidte fremgår af hovedstrukturens kort.

Bramming bymidte betjener, med sine cirka 9.000 m^2 bruttoetageareal lokalområdet omkring Bramming. Bramming skal kunne tilbyde et godt dagligvareudbud samt et bredt udbud af udvalgsvarer til borgerne i Bramming og Gørding. Bymidten skal følgelig tildeles areal til både dagligvare- og udvalgsvarehandel.

Bramming har på nuværende tidspunkt et acceptabelt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer, men der skal arbejdes for en koncentration af bymidten. Især omkring gågaden Nørregade bør der arbejdes for at udnytte tomme butikslokaler og gøre døde facader mere levende. Opdateringen af bymiljøet i Bramming bymidte, med blandt andet ny belægning, styrker Bramming bymidtes rolle som det mest betydende indkøbssted for forbrugerne i lokalområdet omkring Bramming. En forskønnelse og fortætning af bymidten kan således, sammen med et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter og en central placering af fritidskulturelle tilbud, give indkøbsoplevelser og sikre et bredt udbud af muligheder og tilbud i bymidten. Dette vil tilsammen give en længere opholdstid i byrummet for kunderne.

Brammings bymidte er let tilgængelig med bil, bus og tog. Der er velbeliggende parkeringspladser og station og busterminal ligger i gangafstand fra bymidten. Stisystemerne i Bramming er godt udbyggede og muliggør en sikker færdsel på cykel imellem byens bydele og bymidten.

I hovedcentret tillades det at placere virksomheder i klasse 3, for herved at give mulighed for etablering af supermarkeder, håndværkserhverv og visse serviceerhverv. Dagligvarebutikker som f.eks. discount- og supermarkeder er klassificeret i klasse 3.

CE. 15 Bydelscenter

Bydelscentrene skal, udover at varetage en god lokal forsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde forbrugerne et standardiseret udbud af udvalgsvarer. I et bydelscenter skal der sikres plads til mindst to udbydere af dagligvarer.

I bydelscentre er den maksimale størrelse på henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker 3.500 m^2 og 500 m^2.

Indkøb uden brug af bil fremmes ved en central placering af bydelscentre også i forhold til bydelens stisystemer.

Bydelscenter fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beliggenheden og afgrænsningen af bydelscentre tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service. Afgrænsningen og placeringen af bydelscentre fremgår af hovedstrukturens kort. Det er byrådet der afgør det enkelte bydelscenters samlede ramme for butikker.

Esbjerg Kommune indeholder en lang række centerområder, som ligger udenfor Esbjerg bymidte og kommunebyernes bymidter. Disse centerområder skal kategoriseres enten som bydelscentre eller som lokalcentre. Bydelscentre kan som udgangspunkt kun placeres i byer med over 20.000 indbyggere, hvilket i Esbjerg Kommune vil sige, at der kun kan ligge bydelscentre i Esbjerg.

Bydelscentrene har til formål at betjene den omkringliggende bydel og ligger derfor i gang- eller cykelafstand i forhold til de områder, de skal betjene. Bydelens stisystemer skal henvende sig til bydelscentret som en central enhed, der skal være sikker og let tilgængelig at tilgå med cykel.

Bydelscentrene skal, udover at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde forbrugerne et standardiseret udbud af udvalgsvarer. Kravet om, at der skal være mindst to udbydere af dagligvarer i et bydelscenter, skal sikre kunderne udbud og variation i den lokale forsyning af dagligvarer. Den største specialisering og det større udbud ønskes i bymidten, derfor er den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker i bydelscentre sat ret lavt. Esbjerg Kommune prioriterer således at positionere Esbjergs bymidte som udbudspunkt frem for bydelscentrene.

I centerstrukturen for Esbjerg by er bydelscentrene placeret centralt i hver bydel med et net af mindre lokalcentre udenom. I tæt befolkede områder er nettet tæt, mens det omvendt er større i parcelhuskvartererne.

Det er byrådet, der afgør den samlede ramme i bydelscentrene. Da bydelscentre skal servicere en hel bydel og skal have et lidt større udvalg, har alle Esbjergs bydelscentre en højere samlet ramme for butiksareal end lokalcentrenes 3.000 m^2.
Det samlede bruttoetageareal for de enkelte bydelscentre er:

- Guldager: 5.000 m^2
- Hjerting: 9.000 m^2
- Strandby: 15.000 m^2
- Sædding: 10.000 m^2
- Tjæreborg: 4.000 m^2
- Veldtofte: 8.000 m^2
- Østerbyen: 11.000 m^2

Esbjerg Kommune følger løbende butiksudviklingen i bydelscentrene og opdaterer både det eksisterende bruttoetageareal og den eksisterende ramme for nybyggeri og omdannelse. Tallene kan oplyses ved henvendelse.

CE. 16 Lokalcenter

Lokalcentrene skal varetage en god lokal forsyning med dagligvarer. Et lokalcenter giver mulighed for flere dagligvarebutikker.

Et lokalcenter må maksimalt have en ramme til butikker på 3.000 m^2.

I lokalcentre er den maksimale størrelse på henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker 1.200 m^2 og 500 m^2.

Lokalcenter fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beliggenheden og afgrænsningen af et lokalcenter baseres på det lokale kundegrundlag og på lokale forhold som bebyggelsesstruktur, trafik- og støjforhold. Afgrænsningen og placeringen af lokalcentre fremgår af hovedstrukturens kort.

Den største koncentration af lokalcentre findes i centerstrukturen for Esbjerg by. Her er placeringen af lokalcentre afvejet i forhold til tilstedeværelsen af bydelscentre, hvor bydelscentrene ligger centralt i hver bydel mens lokalcentrene er placeret i et net udenom. I tæt befolkede områder er nettet tæt, mens det omvendt er større i parcelhuskvartererne.

Der ønskes så vidt muligt to dagligvarebutikker i et lokalcenter for at sikre lokalområdet en god lokal forsyning og et rimeligt udbud af dagligvarer. Et lokalcenter skal følgelig have en arealafgrænsning og en rummelighed, der giver plads til to dagligvarebutikker. I mindre bysamfund vil ønsket om denne større rummelighed blive afvejet overfor lokalsamfundets bygningsmæssige skala og volumen. Der ønskes således som udgangspunkt harmoni imellem den eksisterende bygningsvolumen og eventuelle nye butiksprojekter.

Ifølge planloven kan lokalcentre maksimalt have en samlet ramme til butikker på 3.000 m^2. Esbjerg Kommune indeholder en lang række centerområder som har et bruttoetageareal under 3.000 m^2. Størstedelen af disse udpeges til lokalcentre. I Esbjerg by udgør lokalcentre således den eller de centerområder med færrest og mindst butikker set i forhold til det udpegede centerområde med bydelscenterbetegnelse. Hermed følges planlovens intention om at et lokalcenter har til formål alene at betjene et begrænset lokalområde, mens bydelscentret har til formål at betjene hele bydelen.

Det samlede bruttoetageareal for de enkelte lokalcentre er:

- Andrup: 1.500 m^2
- Bøndergårdsvej: 2.400 m^2
- Degnevej: 2.400 m^2
- Egebæk-Hviding: 3.000 m^2
- Fovrfeld: 2.400 m^2
- Gammelby: 2.400 m^2
- Gjesing: 3.000 m^2
- Gredstedbro: 3.000 m^2
- Grimstrup: 1.500 m^2

- Grønlandsparken: 1.300 m^2
- Guldager: 2.400 m^2
- Gørding: 3.000 m^2
- Hjerting: 1.500 m^2
- Hunderup: 1.500 m^2
- Højvang: 3.000 m^2
- Jerne: 3.000 m^2
- Jernevej: 3.000 m^2
- Jernvedlund: 1.500 m^2
- Kvaglund: 3.000 m^2
- Mølleparken: 2.000 m^2
- Niels Lambertsensvej: 3.000 m^2
- Nørremark: 3.000 m^2
- Ribe Nord: 3.000 m^2
- Sdr. Tobølvej: 3.000 m^2
- Spangsbjerg: 3.000 m^2
- St. Darum: 1.800 m^2
- Storegade: 3.000 m^2
- Strandby Kirkevej: 2.400 m^2
- Sønderris: 3.000 m^2
- Søstjernen: 2.000 m^2
- Tarp: 3.000 m^2
- Tarphagevej: 3.000 m^2
- Tjæreborg: 2.400 m^2
- Vejrup: 2.400 m^2
- Vester Nebel: 1.500 m^2

Esbjerg Kommune følger løbende butiksudviklingen i bydelscentrene og opdaterer både det eksisterende bruttoetageareal og den eksisterende ramme for nybyggeri og omdannelse. Tallene kan oplyses ved henvendelse. I Esbjerg Kommune følges planlovens bestemmelse om, at dagligvarebutikker i lokalcentre må have en maksimal størrelse på 1.200 m^2, mens Esbjerg Kommune har sat en maksimal størrelse på udvalgsvarebutikker i lokalcentre, for herved at prioritere bymidtens handel. De maksimale størrelser for butikker i lokalcentre er inklusive alle butikkens funktioner, herunder personalefaciliteter. Der kan således ikke tillægges personalefaciliteter til disse maksimale størrelser.

I de tilfælde, hvor det af tabellen fremgår, at der forudses et behov for yderligere areal, skyldes det en vurdering af, at der er brug for udbygning af det eller de eksisterende tilbud for at dække lokalbefolkningens efterspørgsel i nærområdet og dermed bidrage til at undgå unødig transport efter dagligvarer.

Lokalcentre skal som udgangspunkt ligge i gang- eller cykelafstand til de boligområder som de betjener. I forhold til boligområderne planlægges lokalcentrene som hovedregel ud mod de mest støjbelastede veje. Dette betyder, at butikkerne fungerer som støjmæssig buffer for det bagvedliggende boligområde. Samtidig friholdes boligområderne

for trafik og den enkelte butik sikres størst mulig synlighed.

Ved lokaliseringen af butikker i et lokalcenter iagttages følgende principper:

I Ribe og Bramming kan der kun udlægges lokalcentre, da planloven ikke tillader etablering af bydelscentre i byer med under 20.000 indbyggere.

Det er muligt at oprette nye lokalcentre, hvis der eksempelvis sker boligudbygning i et område med en dårlig butiksforsyning.

CE. 17 Aflastningscenter

Esbjerg Nord i Gjesing udlægges til aflastningscenter. Her placeres større og trafikskabende butikker.

Den samlede ramme for detailhandel i Esbjerg Nord er 150.000 m^2.

Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker 3.900 m^2, udvalgsvarebutikker 15.000 m^2, særligt pladskrævende varer 15.000 m^2 samt en enkelt stor udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m^2.

Aflastningscenter og aflastningscenter for store udvalgsvarebutikker fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes der ét aflastningscenter. Aflastningscentret ligger i den nordlige del af Esbjerg by og bliver kaldt Esbjerg Nord. Formålet med et aflastningscenter er at aflaste bymidten. Det vil sige, at store butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten, i stedet kan placeres i aflastningscentret.

Esbjerg Nord har gennem en årrække fungeret som et tiltrækkende udbudspunkt for et stort opland i Syd-, Vest- og Midtjylland. Udbudspunktet er især stærkt på udvalgsvarebutikker. Denne styrke ønskes med en stor samlet ramme for detailhandel i aflastningscentret understøttet, fordi den deraf følgende rummelighed giver mulighed for placering af endog meget store udvalgsvarebutikker.

Esbjerg Nord er placeret så det er let at tilgå med privatbil, med kollektiv trafik og med cykel. Området er placeret omkring et kryds, hvor flere større veje mødes. I området findes en jernbanestation ligesom området betjenes af flere buslinjer. Esbjergs første supercykelsti forbinder Esbjerg Nord med bymidten.

Erhvervsområde

Den stærke position på energiområdet skal videreudvikles

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Positionen som Danmarks centrum for klimarigtige energierhverv og som Nordeuropas digitale knudepunkt skal styrkes.

Planlægning skal sikre høj investeringssikkerhed og gode udfoldelsesmuligheder for erhvervslivet.

Grøn Energimetropol sætter retningen for et bæredygtigt erhvervsliv og for udpegning af nye erhvervsområder.

Der skal til enhver tid være et bredt, og tilgængeligt udvalg af attraktive erhvervsgrunde, med den rigtige beliggenhed indenfor de forskellige erhvervskategorier.

Esbjerg Havns potentialer for grøn omstilling og offshore-aktiviteter styrkes og fremmes.

Planlægning - et resumé

Esbjerg Kommune skal markere sig som Danmarks centrum for klimarigtige energierhverv og Nordeuropas digitale knudepunkt. Dette skal blandt andet ske gennem et tæt samarbejde med erhvervene hvorved deres fremtidige behov for velbeliggende erhvervsområder i kombination med den væsentlige infrastruktur omkring elnettet, vejnettet samt Esbjerg Havn og lufthavn løbende kortlægges.

Kapitlet gennemgår under fire hovedoverskrifter erhvervsområdet – indledende med generelle forhold som gælder på tværs af erhvervsområder. Hernæst følger de tre hovedkategorier af erhvervsområder: lettere erhvervsområder, erhvervsområder og havneområde.

Erhvervsplanlægning har er et stort fokus, også nationalt, både for at sikre gode udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed for erhvervslivet, men også for at sikre byernes boligområder mod miljøbelastninger. Der tages hånd om dette skisma gennem udpegninger af områder til produktionserhverv, områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt udpegning af risikoerhverv.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

ER. 1 Grøn EnergiMetropol

Der skal skabes de nødvendige planlægningsmæssige rammer for at styrke erhvervsprofilen bag Esbjerg som Grøn EnergiMetropol.

Ønsket om bæredygtig erhvervsudvikling kan medføre, at kravene til virksomhedernes miljøforhold kan række ud over miljølovens mindstekrav.

Redegørelse

Grøn energi og grønne energierhverv er det tværgående tema bag Esbjergs erhvervsprofil som Grøn EnergiMetropol. Erhvervsprofilen understøttes af en stærk værdikæde af eksisterende virksomheder på energiområdet ligesom det stigende antal beskæftigede indenfor energi understreger specialiseringen af erhvervet i Esbjerg Kommune.

'Klima & Energi Netværk Esbjerg' har til formål at være et vidensdelings- og læringsforum for virksomheder med fokus på grøn omstilling og bæredygtig vækst. Netværket har ligeledes et skarpt fokus på at optimere de enkelte virksomheder til at blive en del af værdikæden til kommende power-to-X løsninger og andre energiteknologiløsninger. Netværket er målrettet brancher som offshore vind, maritim industri, olie & gas, bioenergi, power-to-X teknologier, transport/logistik, produktion. Virksomheder, der har indgået klimapartnerskabsaftale med Esbjerg Kommune, har gratis adgang til netværket. Netværket faciliteres af Business Esbjerg i samarbejde med Esbjerg Kommune.

Grøn EnergiMetropol skal styrkes yderligere, ved at udlægge de forskelligartede erhvervsområder som energierhvervene efterspørger.

Esbjerg Kommune kan stille krav om skærpede foranstaltninger udover miljølovens mindstekrav f.eks. i tilfælde, hvor der ønskes udlagt erhvervsområder til klima- og bæredygtige erhverv. Det kan f.eks. være skærpede krav til, at større dele af energiforbruget leveres fra vedvarende energi, at virksomhederne skal anvende intelligente energisystemer, at sikre sameksistens og hensyn til nabobebyggelser eller lignende.

ER. 2 Arealbehov

Der udlægges erhvervsområder svarende til behovet i planperioden.

Redegørelse

Den forventede efterspørgsel efter erhvervsområder er vurderet på grundlag af salget af erhvervsarealer i de seneste år, forventningerne til det fremtidige salg, samt byrådets overordnede strategi for erhvervsudviklingen i kommunen som den er udtrykt i Vision 2025.

I erhvervsområder langs motorvejen, kan der etableres virksomheder til den grønne omstilling, servervirksomheder og transporterhverv. Områderne reserveres til arealkrævende virksomheder i modsætning til området i Kjersing der rummer virksomheder med mindre arealbehov.

I erhvervsområderne i Kjersing og Kjersing Øst i Esbjerg, Bramming og Ribe kan der etableres almindelige

erhvervsvirksomheder indenfor industri, håndværk, engroshandel, service og viden.

I erhvervsområderne kan der etableres mindre virksomheder indenfor industri, håndværk, service og viden.

Erhvervsområder i de mindre byer udlægges, som behovet opstår. Dette er typisk til betjening af en enkelt virksomhed. Såfremt der skulle opstå et ønske at udlægge flere områder i de mindre byer, skal dette ske på grundlag af en nærmere analyse af behovet for disse i forhold til den samlede erhvervsstruktur og lokalsamfundets fælles behov.

ER. 3 Nye erhvervsområder

Nye erhvervsområder skal som hovedregel planlægges i tilknytning til landsdelscentret Esbjerg og kommunebyerne Bramming og Ribe.

Redegørelse

Nye erhvervsområder søges planlagt, hvor der er efterspørgsel, og hvor miljøpåvirkningerne giver færrest gener f.eks. i form af påvirkning af nuværende og fremtidige boligområder, rekreative områder, naturområder eller hvor planlægningen giver trafik eller mobilitetsproblemer.

ER. 4 Nybyggeri og renovering

Ved nybyggeri og renovering skal energibesparende foranstaltninger, miljørigtige materialer og bæredygtige tiltag søges fremmet.

Det skal gennem lokalplanlægningen sikres at nye erhvervsområder gives et udtryk og funktionalitet af høj kvalitet som relaterer sig til naboområderne og som giver mulighed for at områderne kan have en sekundær funktion som rekreative korridorer.

Redegørelse

Ved at træffe mere bæredygtige valg, når der skal bygges nyt eller renoveres, skabes en by og en verden, der bliver sundere og bedre at opholde sig i. Ved at lave energibesparende foranstaltninger kan energiforbruget nedsættes, hvilket mindsker forureningen ved el- og varmeproduktionen. Ved at vælge miljørigtige materialer, f.eks. materialer, der har en lang levetid og er af uudtømmelige art, sikres det, at der også er ressourcer til fremtidige generationer.

Ved brug af god arkitektur samt hensigtsmæssig disponering af nye erhvervsområder skabes den hele by, hvor de enkelte områder har et hensigtsmæssigt samspil med naboområder og hvor Erhvervsområderne samtidig kan fungere som rekreative korridorer mellem natur og boligområder. Områderne får dermed en multifunktionalitet.

ER. 5 Område til erhverv og havn

Områder til erhverv og havn udlægges som:

- Lettere erhvervsområde
- Erhvervsområde
- Havneområde

De udlagte områder planlægges overført til byzone og fremgår af kommuneplankortet.

Indenfor de enkelte områder er der underområder, der fremgår af kommuneplanrammerne.

Redegørelse

Med henblik på at sikre etableringsmuligheder for alle typer af erhvervsvirksomheder i Esbjerg Kommune, er områder til erhverv og havn udlagt med tre forskellige hovedanvendelser:

- Lettere erhvervsområde
- Erhvervsområde
- Havneområde

Indenfor hver hovedanvendelse er der fastlagt flere sæt bestemmelser, der angiver de nærmere rammer for et områdes udnyttelse. Valget af rammebestemmelserne afspejler den udvikling, der ønskes i et givent område.

Ved udlæg af arealer i alle hovedanvendelse foretages der en afgrænsning af de omkringliggende arealer, hvor der ikke må etableres ny forureningsfølsom arealanvendelse. Det vil sige en afstandszonering efter virksomhedsklassifikation og støj. Virksomhedsklassifikation sker efter bestemmelserne i 'Håndbog om Miljø og Planlægning'.

Virksomhederne er i håndbogen opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 er den mest miljøbelastende. Herudover er der en række virksomheder med særlige beliggenhedskrav, hvor afstanden til miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, er mindst 500 meter.

Til de enkelte klasser har Esbjerg Kommune udarbejdet præcise støjintervaller samt afstandskrav til arealer med miljøfølsom anvendelse. Det medfører at det med kommuneplanen bliver muligt at sikre alle typer erhverv udfoldelsesmuligheder gennem isolinjer. Der er således udlagt isolinjer omkring alle erhvervsområder i henhold til afstandsangivelser i håndbogen. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at arealer med miljøfølsom anvendelse undgår miljøgener og at virksomhederne samtidig undgår at blive mødt med skærpede miljøkrav. For mange af virksomhedstyperne indenfor de enkelte klasser, er det som oftest støjen, der betinger afstanden til naboarealer. Her kan der benyttes kortere planlægningsafstand såfremt der er tale om arealer, der er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse eller der er tale om virksomheder der har investeret i støjdæmpende foranstaltninger, der medfører en lavere miljøklasse end angivet i vejledningen.

Industri- og håndværkserhverv skal placeres med hensyntagen til konsekvenserne for natur- og miljøfølsom anvendelse. Der skal især tages hensyn til boligområder, rekreative områder der ikke er at betragte som 'ingenmandsland', sårbare naturområder og grundvandsinteresser.

Ud over de egentlige erhvervsområder er der forskellige muligheder for erhverv i centerområder.

Lettere erhvervsområde

ER. 6 Lettere erhverv

Lettere erhvervsområder kan, udover ved de større centerbyer, også udlægges i lokalbyer.

I lettere erhvervsområder gives mulighed for at etablere og drive erhverv med begrænsede miljømæssige gener svarende til klasse 1 -3 i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004).

Lettere erhverv og lettere erhverv med bolig fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Lettere erhvervsområder kan udlægges ved de større centerbyer og ved kommunens lokalbyer.

Lettere erhverv er erhverv, der ikke er mere miljøbelastende end at det kan lade sig gøre at placere tilknyttede kontorer i områderne uden gensidige gener. Der bør derfor gives mulighed for serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og servicefunktioner i tilknytning til industri- og håndværkserhverv i lettere erhvervsområder.

For lettere erhvervsområder er der fastlagt bestemmelser, der skal sikre, at de forskellige typer lettere erhverv placeres rigtigt. Der arbejdes med to hovedtyper af lettere erhverv, nemlig de erhverv som primært betjener lokalsamfundene og så de øvrige lettere erhvervsområder.

Lettere erhverv med bolig

Områder for erhverv, der primært betjener lokalsamfundene, er typisk udlagt som lettere erhverv med bolig. I disse områder kan der i særlige tilfælde tillades en bolig i tilknytning til erhverv. Tilladelsen forudsætter, at boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne og dermed reducerer erhvervets udfoldelsesmuligheder.

Områder med lettere erhverv med bolig findes i dele af: Boldesager, Jerne, Stengårdsvej, Østerbyen, Gammelby, Indre by, Sædding, Gjesing, Guldager, Bryndum, Vester Nebel, Skads, Tjæreborg, Bramming, Vejrup, Gørding, St. Darum, Jernvedlund, Gredstedbro, Farup Kirkeby og Egebæk-Hviding.

Øvrige områder til lettere erhverv udlægges uden mulighed for at etablere boliger.

Håndværkserhverv

Håndværkserhverv defineres som virksomheder, der fremstiller og sælger varer og tjenesteydelser, der er fremstillet ved ét eller flere håndværk.

Begrebet håndværkserhverv vil typisk omhandle virksomheder indenfor bygge og anlæg som tømrer, murer, maler og vvs. Håndværkserhverv kan være enkeltmandsvirksomheder, men er, især indenfor bygge og anlæg, større virksomheder, der godt kan have en miljøpåvirkning på omgivelserne.

Når der er tale om små håndværkserhverv vil der ofte være tilknyttet en mindre butik, hvor virksomhedens produkter afsættes direkte til kunden. Det kan være små håndværkserhverv som møbelpolstrere, skomagere, skræddere eller forskellige typer af kunsthåndværkere.

Branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen stor betydning for virksomhedens miljøpåvirkning. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af håndværkserhverv, der findes i Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af erhverv for at undgå miljøkonflikter.

Engroshandel

Engroshandel defineres som handel mellem virksomheder for eksempel handel med råvarer mellem producent og fabrikant eller med færdigvarer mellem fabrikant og detailhandel.

Engroshandelen er en hjælp for de næringsdrivende – hvad enten det er detailhandel eller virksomheder – ved at holde lager og fremskaffe de varer, der forlanges, og til den tid, de skal bruges. Engroshandelen er herudover en støtte for industrien ved at kunne aftage store partier og videreformidle disse. Engroshandel kan fremstå som transporttungt erhverv.

Engroshandel sælger ikke eller sælger kun sekundært varer til private. Hvis en engrosvirksomhed har et mere end ubetydeligt salg til private, skal den behandles efter planlovens regler om planlægning til butiksformål.

ER. 7 Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv

Der udpeges områder til lettere erhverv, der er fastlagt til serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv.

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan indgå som anvendelse i områder til erhverv, detailhandel og offentlige formål.

Redegørelse

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv defineres som private erhverv, der ikke producerer varer, men tjenesteydelser indenfor brancher som: motion, forlystelse, skønhed, kultur, uddannelse, personaleformidling, IT, kommunikation, rådgivning, jura, finans og transport. Der kan være tale om enkeltmandsvirksomheder eller om virksomheder med ansatte.

Størstedelen af aktiviteten i serviceerhverv og liberalt erhverv fremtræder som kontorarbejde eller anden indendørs aktivitet. I de tilfælde, hvor disse aktiviteter samles i domicilbyggeri, er der tale om kontorerhverv. Den udendørs aktivitet ved denne type arbejdspladser består næsten udelukkende af parkering.

Serviceerhverv indenfor transportbranchen adskiller sig fra øvrige serviceerhverv ved, at den primære aktivitet på tankstationer, vaskehaller og hos taxavognmænd foregår udendørs eller væk fra den matrikel, hvor virksomheden har hjemme.

I offentlige institutioner som plejecentre, undervisningstilbud og lignende, kan der tillades serviceerhverv og liberale erhverv under forudsætning af, at disse varetager funktioner, der naturligt støtter op om driften af den offentlige institution. Det kan være erhverv som socialrådgivning, fitnesscentre og frisører.

Branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen stor betydning for virksomhedens miljøpåvirkning. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af erhverv, der findes i

Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af erhverv for at undgå miljøkonflikter.

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan fremtræde som en egen rammeanvendelse eller som en mulig anvendelse i både erhvervsområder, centerområder og offentlige områder. I de tilfælde hvor der tillades tilknyttede kontorfaciliteter er der udelukkende tale om de kontorer, der måtte henhøre til driften af et erhverv i en tung erhvervsklasse. Tilladelsen til tilknyttede kontorfaciliteter tillader således ikke etablering af særskilte kontorerhverv.

ER. 8 Lettere erhverv i offentlige områder

Sundhedserhverv, serviceerhverv og liberale erhverv, som naturligt understøtter funktioner af offentlige institutioner, kan tillades i offentlige områder.

Redegørelse

I offentlige institutioner som plejecentre, undervisningstilbud og lignende, kan der tillades sundhedserhverv, serviceerhverv og liberale erhverv under forudsætning af, at disse varetager funktioner, der naturligt støtter op om driften af den offentlige institution ligesom virksomhedens tjenesteydelser skal være målrettet direkte til brugerne af det offentlige tilbud.

ER. 9 Lettere erhverv i boligområder

Der sikres mulighed for serviceerhverv og liberalt erhverv i en boligejendom.

Redegørelse

Serviceerhverv og liberalt erhverv i en boligejendom er selvstændige enkeltmandsvirksomheder, der kan bedrives fra privatadressen, når følgende betingelser er opfyldt:

- Boligen skal bebos af den ejer, der ønsker at etablere virksomheden.
- Virksomheden må ikke have ansatte.
- Virksomheden må ikke give anledning til støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
- Parkering til kunder og egen husstand skal kunne etableres på egen grund.
- Virksomheden skal være forenelig med områdets karakter af boligområde.

Branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen betydning for virksomhedens miljøpåvirkning. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af erhverv, der findes i Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af erhverv for at undgå miljøkonflikter.

ER. 10 Lettere erhverv langs primærveje i lokalbyer og landsbyer

I lokalbyer og landsbyer kan der langs primærveje tillades lettere erhverv.

Redegørelse

Langs primærveje i lokalbyer og landsbyer skal det være muligt at etablere erhverv op til klasse 3, i henhold til bestemmelserne i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004).

Erhvervsvirksomheden skal ligge helt op til vejen, så ud- og indkørsel foregår til vejen. Det er således en forudsætning for placeringen, at der kan tillades ud- og indkørsel til primærvejen.

Hensigten med bestemmelsen er at understøtte fortsat erhvervsudvikling i lokalbyer og landsbyer. Når erhverv op til klasse 3, som håndværksprægede erhverv og visse serviceerhverv, liberale erhverv og kontorerhverv, placeres langs de, i disse byer mest støjbelastede veje, sikres de synlighed i lokalsamfundet samtidig med, at gener fra primærvejen samt fra trafik til og fra virksomheden ikke belaster mere følsomme områder i disse byer.

ER. 11 Fritids- og oplevelseserhverv

I udpegede områder kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Fritids- og oplevelseserhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Fritids- og oplevelseserhverv er serviceerhverv, der producerer tjenesteydelser med fokus på bevægelse, samvær og forlystelse f.eks. i form af fysisk træning, legemuligheder og/eller fællesskabsorienterede tilbud.

Fritids- og oplevelseserhverv skal overholde kommuneplanens krav om placering af fritidskulturelle tilbud. Placeringen kræver altid en konkret vurdering af støjforholdene især set i forhold til eventuelle støjfølsomme omgivelser. Bygninger og anlæg til fritids- og oplevelseserhverv kan placeres i offentlige områder, centerområder eller erhvervsområder. Større fritids- og idrætsanlæg udlægges som øvrige tekniske anlæg i områder til tekniske anlæg.

Fritids- og oplevelseserhverv understøtter Esbjerg Kommunes fokus på bosætning ved at tilføre det fritidskulturelle område nye attraktive muligheder. Udvikling af fritids- og oplevelseserhverv indgår ikke i kommunens sektorplanlægning på fritidsområdet, da denne beskæftiger sig med fritidskulturelle aktiviteter og tilbud i regi af det offentlige og foreningslivet.

ER. 12 Støv- og lugtgener i forhold til særligt pladskrævende varegrupper

I erhvervsområder med mulighed for særligt pladskrævende varegrupper, kan der ikke, uanset miljøklasse, etableres erhverv med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.

Redegørelse

Særligt pladskrævende varegrupper er detailhandel, der kun forhandler pladskrævende varegrupper som f.eks. biler, tømmer eller campingvogne.

Erhverv med særligt pladskrævende varegrupper benytter typisk deres udendørs arealer som salgs- og udstillingsarealer, der er følgelig behov for at sikre disse arealer mod placering sammen med f.eks. støvende betonvarer eller lugtende fødevareproduktion og lakfabrikker.

Bestemmelsen giver således mulighed for gennem planlægning at forebygge umiddelbare og fremtidige konflikter i

forhold til naboarealernes eksisterende og fremtidige anvendelse.

Erhvervsområde

ER. 13 Erhvervsområde

Erhvervsudviklingen sikres med udlæg af velbeliggende og tilstrækkelige erhvervsområder.

I erhvervsområder gives mulighed for at etablere og drive erhverv med miljøbelastning svarende til klasse 3-5 i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004).

Erhvervsområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Områder til erhverv har en bred vifte af anvendelsesmuligheder, der giver mulighed for håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der tillades erhverv i miljøklasserne 3-5, der dog ikke, uanset miljøklasse, må have udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag. De udlagte erhvervsområder skal sikre udviklingen af alle typer af erhverv i Esbjerg Kommune. For alle typer af erhvervsudvikling er det væsentligt, at der ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til de omgivende virksomheder. Derfor anvendes støjisolinjer som et vigtigt værktøj til at indrette og planlægge for områder til erhverv.

For at sikre erhvervets udfoldelsesmuligheder er boliger ikke tilladt i erhvervsområder. I de fleste tilfælde vil afstand mellem erhvervsområdet/den enkelte virksomhed og boligbebyggelse herudover vægte tungt i planlægningen. I bymæssig bebyggelse kan grønne områder, parkeringsarealer og lignende anvendes som 'ingenmandsland' mellem erhvervsområder og boligområder. Områder med 'ingenmandsland' betragtes følgelig ikke som støjfølsomme.

ER. 14 Tungt erhverv

Erhvervsudviklingen sikres med udlæg af velbeliggende og tilstrækkelige områder til tungt erhverv.

I områder til tungt erhverv gives mulighed for at etablere og drive erhverv med miljøbelastning svarende til klasse 5-7 i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004).

Redegørelse

Områder til tungt erhverv giver udelukkende mulighed for industrierhverv og engroshandel. Mere specielle typer af erhverv som produktionserhverv, arealkrævende erhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder klassificeres alle med en så høj miljøklasse, at de også kun kan etableres i områder til tungt erhverv. Der gælder en række forskellige krav til disse specielle erhvervstyper, men helt generelt gælder det for tunge erhvervsområder, at der trods en eventuel blanding af forskellige erhvervstyper, ikke må etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til de omkringliggende virksomheder. Områder til tungt erhverv søges følgelig altid placeret med en bufferanvendelse som f.eks. områder til erhverv eller områder til lettere erhverv for at sikre en god afstand til boligmæssig bebyggelse.

For alle typer af erhvervsudvikling er det væsentligt, at der ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til de omgivende virksomheder. Derfor anvendes støjisolinjer som et vigtigt værktøj til at indrette og planlægge for områder til tungt erhverv.

For at sikre erhvervets udfoldelsesmuligheder er boliger ikke tilladt i områder til tungt erhverv. I de fleste tilfælde vil afstand mellem erhvervsområdet/den enkelte virksomhed og boligbebyggelse herudover vægte tungt i planlægningen. I bymæssig bebyggelse kan grønne områder, parkeringsarealer og lignende anvendes som 'ingenmandsland' mellem erhvervsområder og boligområder. Områder med 'ingenmandsland' betragtes følgelig ikke som støjfølsomme.

De udlagte områder til tungt erhverv skal således sikre udviklingen af alle typer af erhverv. Størstedelen af områderne til tungt erhverv anvendes af industrierhverv.

Industrierhverv

Industrierhverv er fællesbetegnelsen for den del af samfundets vareproduktion, der sker uden for bygge og anlæg samt landbrugssektoren. Industrien vedrører råvareforædling og varefremstilling indenfor en lang række brancher som fødevarer, tekstil, plast, maskiner, beton, energi, metal, medicin, elektronik og møbler. På tværs af disse brancher er industrierhverv dog karakteriseret ved at være virksomheder, der masseproducerer helt eller delvist forarbejdede varer eller produkter.

Branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen stor betydning for den enkelte virksomheds miljøpåvirkning i form af støj-, luft- eller lugtgener. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af erhverv, der findes i Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af industri for at undgå miljøkonflikter.

For at sikre, at der fortsat vil være plads til udvikling af industrierhverv, er der fastsat bestemmelser, som sikrer, at erhvervsområder ikke bebygges med erhverv, der bør placeres i lettere erhvervsområder. Det sker ved, at der i erhvervsområder er fastlagt bestemmelser om, at der ikke kan placeres erhverv, der i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004) klassificeres lavere end klasse 5 ligesom der ikke må placeres erhverv, der skærper miljøkravene for de omgivende virksomheder.

ER. 15 Zonering af erhverv

Gennem zonering skal der sikres udfoldelsesmuligheder for erhverv med forskellig miljøbelastning og miljøklasse.

Virksomheder der kan udgøre en særlig forureningsrisiko for grundvandet, skal henvises til erhvervsområder, hvor der ikke er drikkevandsinteresser.

Redegørelse

Zonering sikrer en opdeling af erhverv i grupper alt efter deres miljøbelastning og miljøklasse. En opdeling har helt generelt til formål at adskille forurenende fra mindre forurenende eller miljøfølsomme aktiviteter. En målrettet zonering af erhvervsområderne kan bidrage til at fremtidssikre erhvervenes udfoldelsesmuligheder i områderne samtidig med, at nabokonflikter i forhold til boliger undgås.

Generelt skal zonering sikre, at de mest miljøbelastende virksomheder ligger længst fra byen – at der således sker en aftrapning med de mindst miljøbelastende virksomheder tættest ved bymæssig bebyggelse.

Kernen i zoneringsplanlægningen handler om at sikre den mest velegnede placering til de enkelte virksomheders behov. Det gælder zonering af havnerelaterede erhverv, der skal have adgang til vand, og af arealer til virksomheder, i de tungere miljøklasser med særlig store arealbehov og behov for nærhed til væsentlig infrastruktur, som elnettet og adgang med tung trafik.

Zoneringsplanlægning udgør således en stabil og forudsigelig kommunal planlægning, der kan give den maksimale investeringssikkerhed for interesserede virksomheder.

På sigt vil zoneringsplanlægningen medføre, at det større sammenhængende erhvervsområde i Kjersing ændres fra i dag at indeholde en blanding af erhvervstyper, også ganske tunge erhvervstyper, til at rumme lettere erhverv – her gerne med erhverv, der facademæssigt kan bidrage til at gøre adgangen fra motorvejen til aflastningscentret Esbjerg Nord til en kønnere og mere harmonisk oplevelse.

ER. 16 Produktionserhverv

Der udpeges erhvervsområder, der er forbeholdt produktionserhverv.

I områder med produktionserhverv, eller indenfor konsekvensområderne af produktionserhvervene, må der ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse medmindre området er udpeget som transformationsområde eller lugtbelastet areal.

Redegørelse

Produktionserhverv defineres som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelser eller om regelmæssige tilsyn som beskrevet i 'Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen' (2017).

Begrebet produktionserhverv omfatter transport- og logistikvirksomheder samt produktionsvirksomheder indenfor et bredt spekter af brancher: fødevarer, medicin, foder, fisk, metal, plast, papir, råstofudvinding og energi.

Produktionserhverv har støj-, luft- eller lugtgener, men branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen stor betydning for den enkelte virksomheds miljøpåvirkning. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af produktionserhverv, der findes i Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af produktionserhverv for at undgå miljøkonflikter.

For at sikre, at der fortsat vil være plads til disse typer erhverv er der fastsat bestemmelser, som sikrer, at arealer udlagt til produktionserhverv ikke bebygges med erhverv, der kan placeres i andre erhvervsområder. Det sker ved, at der i de fleste områder er fastlagt bestemmelser om, at der i disse områder ikke kan placeres erhverv, der i 'Håndbog om Miljø og Planlægning' (2004) klassificeres lavere end klasse 5 ligesom der ikke må placeres erhverv, der skærper miljøkravene for de omgivende virksomheder.

Med kommuneplanens udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv synliggøres områder, hvor det er særligt attraktivt for produktionserhverv med en vis miljøpåvirkning at etablere sig ligesom udpegningen kan sikre udfoldelsesmulighederne for eksisterende produktionserhverv.

Det kan være en udfordring at udpege områder forbeholdt til produktionserhverv indenfor eksisterende erhvervsområder, da de er udlagt og udviklet under tidligere lovgivning, der har givet mulighed for en bredere anvendelse af erhvervsområder. Generelt vil områder til tungt erhverv samt områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav dog være velegnede til formålet.

ER. 17 Lugtkonsekvenszone

Der kan udpeges områder til lugtkonsekvenszone fra produktionserhverv.

Indenfor konsekvensområder af produktionserhverv, må der ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse, medmindre området er udpeget som transformationsområde.

Lugtkonsekvenszone fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der kan udpeges lugtkonsekvenszoner omkring erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv. Ved udpegning af lugtkonsekvenszoner gøres der særligt opmærksom på, at der på arealer beliggende inden for konsekvensområdet kun må lokalplanlægges for følsom anvendelse, når der i lokalplanlægningen fastlægges bestemmelser, der sikrer den fremtidige anvendelse mod gener jævnfør planlovens §§ 15a og 15b.

Grundlaget for afgrænsning af lugtkonsekvenszoner kan f.eks. basere sig på:

- konsekvensområder omkring udpegede virksomheder med særlige beliggenhedskrav,
- tilsvarende eksisterende godkendte miljøforhold og gældende planlægning, eller
- produktionsvirksomhedens ønske til udfoldelsesmuligheder.

I Esbjerg Kommune er der planlagt særskilt for ét område med lugtkonsekvenszone fra produktionserhverv. Planlægningen gælder en virksomhed ved Esbjerg Havn, der afkaster en lugtkonsekvenszone. Konsekvenszonen er beregnet ud fra de faktiske forhold.

Virksomheden er beliggende bynært i et område, der er under transformation med blandt andet byfortætning. I planloven er der givet mulighed for at udlægge transformationsområder indenfor konsekvenszoner så byudvikling i de tætteste dele af byen kan ske uden konsekvens for den enkelte produktionsvirksomhed.

ER. 18 Lugtbelastet areal

Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

Lugtbelastet areal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I planloven er der givet mulighed for at udlægge op til to lugtbelastede arealer indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, i den fireårige planperiode.

Udpegningen af lugtbelastet areal giver mulighed for at planlægge for boliger i varigt lugtbelastede områder, hvis en række betingelser er opfyldt. Formålet med bestemmelsen om lugtbelastet areal er at byudvikling i de tætteste dele

af byen kan ske uden konsekvens for den enkelte produktionsvirksomhed.

ER. 19 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Der udpeges områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Redegørelse

Der skal ifølge loven udlægges områder til virksomheder, hvortil der af hensyn til forebyggelse af støj-, luft- eller lugtforurening må stilles særlige beliggenhedskrav. Begrebet 'virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav' skal ses i sammenhæng med Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5. Udover særligt forurenende industrierhverv kan der være tale om særligt miljøbelastende tekniske anlæg.

Alt efter den enkelte virksomheds særlige miljøbelastning kan udpegningen af områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav ske på baggrund af støj-, luft-, spildevands- og grundvandsforhold.

Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav udlægges med en konsekvenszone på 500 m og generelt i erhvervsområder med god afstand til boligbebyggelse.

Udover den lovpligtige udpegning af områder til de stærkt forurenende virksomheder henregner Esbjerg Kommune også transporttunge serviceerhverv og havnerelaterede erhverv som virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Ikke fordi de som udgangspunkt udgør en særlig miljøbelastning for deres omgivelser, men fordi begge disse erhvervstyper har særlige krav til deres omgivelser.

ER. 20 Transporttungt serviceerhverv

Områder til transporttungt serviceerhverv udlægges kun i tilknytning til overordnet trafikinfrastruktur.

Transporttungt serviceerhverv betragtes som virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Redegørelse

Transporttungt serviceerhverv kan omfatte engroshandel, distributionserhverv, vognmandsvirksomheder, tankstationer og vaskehaller til lastbiler, garageanlæg, redningsstationer og lignende serviceerhverv, hvor der kan være aktiviteter hele døgnet rundt. Til- og frakørselsforhold til områder med transporttungt serviceerhverv skal være dimensioneret til lastbiler.

Udpegning af områder til transporttungt serviceerhverv kan i henhold til planloven ske langs blandt andet motorveje, det vil sige i områder, hvor der er god adgang til det overordnede vejnet. Andre erhverv, hvor motorvejsnærhed ikke er nødvendig, må ikke tage plads og skæmme arealerne langs motorvejene.

Branchetypen og virksomhedens størrelse har tilsammen stor betydning for virksomhedens miljøpåvirkning. I kommuneplanen tages der udgangspunkt i den sondring mellem forskellige kategorier af erhverv, der findes i Håndbog om Miljø og Planlægning. Sondringen bestemmer f.eks. hvilken afstand, der skal holdes til miljøfølsom arealanvendelse og til andre typer af erhverv for at undgå miljøkonflikter.

Det transporttunge serviceerhvervs behov for en placering ved hovedfærdselsårer, hvilket primært vil sige langs

motorvejen, betyder, at erhvervet betragtes som et erhverv med særlige beliggenhedskrav.

ER. 21 Arealkrævende erhverv

Der udpeges områder til arealkrævende erhverv.

Redegørelse

Muligheden for at udlægge arealkrævende erhverv har meget stor betydning for udviklingen af Esbjerg som Nordeuropas digitale knudepunkt samt for Esbjerg Kommunes grønne omstilling.

Grundlæggende er der tale om to helt forskellige typer af arealkrævende erhverv.

Servervirksomheder og andre typer af IT-infrastrukturvirksomheder er interesserede i området fordi store internationale kabelprojekter dels bringer store mængder af strøm ind gennem området og dels fordi Esbjerg-området er den første landfaste mulighed i Nordeuropa for at koble sig op på de nye transatlantiske fiberoptiske kabler fra USA. Virksomhederne efterspørger især placeringer så tæt på de store kabelføringer som muligt – det vil sige i et strøg mellem Esbjerg Havn og nord på mod Endrup. Da der samtidig er tale om arealmæssigt meget krævende virksomheder, sprænger de skalaen for almindelige udlæg af erhvervsarealer og kan ikke indpasses i Esbjerg Kommunes nuværende erhvervsområder.

Samtidig med disse udlæg til et kommende tyngdepunkt i Esbjergs erhvervsprofil er Esbjerg Kommune i gang med en stor grøn omstilling af energi- og varmeforsyningen til kommunens borgere og virksomheder. De nye forsyningsvirksomheder er arealkrævende erhverv, hvor en kystnær eller havnenær placering er afgørende for driften af anlæggene.

ER. 22 Risikoerhverv

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.

Risikoerhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Virksomheder, der arbejder med eller opbevarer farlige stoffer på grund af sundhedsfare, fysiske farer eller miljøfare og af en vis mængde, er, som risikovirksomhed, omfattet af Risikobekendtgørelsen.

Nye risikovirksomheder kan placeres i områder udlagt til risikoerhverv, og i de erhvervsområder, der er udlagt til erhverv med særlige beliggenhedskrav svarende til klasse 6-7 i 'Håndbog og Miljø og Planlægning' (2004).

Eksisterende risikovirksomheder sikres udfoldelsesmuligheder ved udlægning af zoner omkring virksomheden.

Lokalisering af nye risikovirksomheder skal foretages på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens sikkerhedsniveau.

ER. 23 Isolinje for risikoerhverv

Der må ikke udlægges nye områder til miljøfølsom anvendelse indenfor risikoisolinjen.

ISO risikoerhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der fastlægges en risiko-isolinje på minimum 500 m omkring områder til risikoerhverv. Dette sikrer, at der ikke udlægges nye områder til miljøfølsom anvendelse indenfor risiko-isolinjen.

Hvor der indenfor risiko-isolinjen i forvejen er miljøfølsom anvendelse, vil afstanden til området til risikoerhverv være kortere og fremtidige virksomheder vil her derfor skulle opfylde strengere krav.

ER. 24 Risikoerhverv i det åbne land

Risikoerhverv kan kun placeres i det åbne land såfremt risikoerhvervet af sikkerhedsmæssige eller logistiske hensyn ikke kan placeres i et erhvervsområde.

Redegørelse

Fyrværkerilagre og andre lignende risikoerhverv etableres i det åbne land og i den krævede afstand fra boligområder og anden følsom arealanvendelse.

Biogasanlæg, raffinaderier og lignende risikoerhverv kan af logistiske hensyn placeres i det åbne land og i den krævede afstand fra boligområder og anden følsom arealanvendelse.

Placering foretages på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens sikkerhedsniveau.

ER. 25 Administrationszone for risikovirksomhed

Der er fastlagt bindinger i form af en administrationszone for risikovirksomhed.

Administrationszone for risikovirksomhed fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der fastlægges en administrationszone omkring eksisterende risikovirksomhed for at sikre, at risikovirksomheden ikke hindres af følsom anvendelse i området.

Indenfor 500 meter fra en risikovirksomhed kan der, på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens sikkerhedsniveau, planlægges for:

- Områder hvor der samles mange mennesker, herunder f.eks. offentlige arealer, rekreative områder, særlig interessante eller følsomme områder, erhverv, større veje og andre transportanlæg, boligområder, serviceerhverv, liberale erhverv, kontorerhverv samt områder, der er svære at evakuere.
- Bygninger hvor der samles mange mennesker, herunder f.eks. offentlige bygninger, hoteller, plejehjem, dagtilbud, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger som er svære at evakuere.

Hvis der sker ændringer indenfor administrationszonen, skal planmyndigheden foretage en forudgående høring af risikomyndighederne.

ER. 26 Planlægningszone for risikovirksomhed

Der er fastlagt bindinger i form af planlægningszone for risikovirksomhed.

Planlægningszone for risikovirksomhed fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der fastlægges en planlægningszone omkring eksisterende risikovirksomhed for at sikre, at risikovirksomheden ikke hindres af følsom anvendelse i området.

Indenfor planlægningszonen må der ikke planlægges for:

- institutioner med svært evakuerbare personer (f.eks. hospitaler) og
- institutioner, der indgår i det offentlige beredskab (brand- og politistationer).

Indenfor planlægningszonen kan der på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens sikkerhedsniveau, planlægges for:

- Områder hvor der samles mange mennesker, herunder f.eks. offentlige arealer, rekreative områder, særlig interessante eller følsomme områder, erhverv, større veje og andre transportanlæg, boligområder, serviceerhverv, liberale erhverv, kontorerhverv samt områder, der er svære at evakuere.
- Bygninger hvor der samles mange mennesker, herunder f.eks. offentlige bygninger, hoteller, plejehjem, dagtilbud, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger som er svære at evakuere.

Hvis der sker ændringer indenfor planlægningszonen, så skal planmyndigheden foretage en forudgående høring af risikomyndighederne.

ER. 27 Sikkerhedszone for risikovirksomhed

Der er fastlagt bindinger i form af sikkerhedszone for risikovirksomhed.

Sikkerhedszone for risikovirksomhed fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der fastlægges sikkerhedszone omkring eksisterende risikovirksomhed for at sikre, at risikovirksomheden ikke hindres af følsom anvendelse i området.

Der er fastlagt sikkerhedszoner omkring eksisterende risikovirksomheder, hvis der er lavet en konkret beregning, som viser, at sikkerhedszonen strækker sig ud over egen grundgrænse. Sikkerhedszonen er en indikator på, at der kan være en konkret fare i forbindelse med et eventuelt uheld på risikovirksomheden.

Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres:

- ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, kontorer, forretninger, institutioner, hoteller eller steder, hvor der jævnligt opholder sig mange mennesker (f.eks. banegårde, større parkeringsanlæg og idrætsanlæg).
- nye anlæg/virksomheder, der medfører øget risiko for dominoeffekt over for andre risikovirksomheder.

Hvis der sker ændringer indenfor sikkerhedszonen, skal planmyndigheden foretage en forudgående høring af risikomyndighederne.

Havneområde

ER. 28 Havneområde - Esbjerg Havn

Der sikres muligheder for at udvikle Esbjerg Havn som dynamo for den grønne omstilling.

Esbjerg Havns position som trafikalt knudepunkt og centrum for Nordsøens offshore-aktiviteter understøttes.

Havneområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Hele Esbjerg Havn, herunder også de sejlbare arealer, er udlagt som havneområde. Havneområdet skal anvendes til havneorienterede erhverv og havneområdet friholdes fra aktiviteter uden relation til havnen og havet, eller fra miljøfølsomme anvendelser, der forhindrer eller vanskeliggør erhvervsaktiviteterne på havnen.

Esbjerg Havn er Danmarks port mod vest med Danmarks arealmæssigt største havn. Havnen er centrum for Nordsøens offshore-aktiviteter og virksomheder og aktiviteter, der relaterer sig til den grønne omstilling.

Med sigte på at udvikle Esbjerg Havn som dynamo for det regionale erhvervsliv, og som arbejdsplads for regionens arbejdstagere, vil Esbjerg Byråd arbejde for at søtransport, blandt andet på baggrund af EU's anbefalinger af omlægninger af bil- og togtransport til skibstransport, prioriteres på den nationale dagsorden for transport og infrastruktur. Og ikke mindst, at koblingen af det nationale transportknudepunkt i Esbjerg med den nationale transportstruktur styrkes og fremmes.

For at udnytte Esbjerg Havns potentiale for godshåndtering fuldt ud, er det væsentligt at elektrificeringen af den øst-vestgående jernbaneforbindelse føres direkte til en veludbygget og tilstrækkeligt stor godsbaneterminal på Esbjergs Østhavn.

Esbjerg er en stor udskibningshavn med kompetencer inden for container og ro-ro området til England samt andre europæiske havne. Herunder: Göteborg, Rotterdam, Antwerpen, Immingham, Bilbao, Valencia, Palermo, Alexandria og Limassol.

Esbjerg Havns energi- og offshore-aktiviteter understøttes og fremmes ved hjælp af:

- ovennævnte infrastrukturtiltag.
- en sikring af gode udviklingsmuligheder for energierhverv blandt andet via brede samarbejder.
- et godt, sammenhængende og relevant uddannelsesudbud inden for sektoren, hvor især samarbejdet mellem erhvervet og uddannelsesinstitutionerne tillægges meget stor vægt.
- styrkelse af Esbjergs internationale profil som et bosætningselement.

Samarbejder er væsentlige for at sikre en samlet planlægning, der kan håndtere de mange og komplekse sammenhænge, som kan understøtte og fremme Esbjergs Havns vækst og udvikling.

ER. 29 Havnebassin og -værker

Arealer ved Esbjerg Havn er udlagt til havneområde med havnebassin og -værker.

Redegørelse

Havneområdet omfatter havnebassiner og -værker på Esbjerg Havn. Det vil sige, sejlbare vandarealer, kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende i vandarealet.

Formålet med udpegningen er at sikre sejlbarheden i havnebassinerne. De mere specifikke rammebestemmelser i disse rammer omhandler anvendelserne på de broer, ramper eller andet der findes i vandet samt anvendelserne på de eventuelle arealer, der måtte blive resultatet, hvis hele eller dele af et havnebassin opfyldes.

Vandarealets omgivende kajer ligger i byzone. Rammeafgrænsningen af det sejlbare vandareal følger således byzoneafgrænsningen.

ER. 30 Lettere havneerhverv

Udpegede havneområder anvendes til lettere havneerhverv.

Der må ikke etableres boliger i erhvervsområder i havneområde.

Redegørelse

Havneområdet skal anvendes til havneorienterede erhverv og havneområdet friholdes fra aktiviteter uden relation til havnen og havet, eller fra miljøfølsomme anvendelser, der forhindrer eller vanskeliggør erhvervsaktiviteterne på havnen.

I områder til lettere havneerhverv kan der etableres håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel såfremt disse erhverv er havneorienterede. I disse områder kan der herudover etableres sundhedserhverv. I områder til lettere havneerhverv kan der placeres virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret mellem klasse 4 og 5. Der kan følgelig ikke placeres boliger i områderne.

ER. 31 Havneerhverv

Udpegede havneområder anvendes til havneerhverv.

Der må ikke etableres boliger i erhvervsområder i havneområde.

Redegørelse

Havneområdet skal anvendes til havneorienterede erhverv og havneområdet friholdes fra aktiviteter uden relation til havnen og havet, eller fra miljøfølsomme anvendelser, der forhindrer eller vanskeliggør erhvervsaktiviteterne på havnen.

Områder til havneerhverv er udlagt i størstedelen af Esbjerg Havns havneområde og består af en blanding af havneorienterede erhverv, her især transporttunge serviceerhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav og havneorienterede industrierhverv. Der er herudover mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel og service. I områder til havneerhverv kan der placeres virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret mellem klasse 4 og 7. Der kan følgelig ikke placeres boliger i

områderne.

Grønt område

En grøn kommune med plads til sammenhængende naturområder og grønne rekreative oplevelser

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

De grønne områder skal bidrage til attraktive bosætningsmuligheder og skal understøtte et aktivt fritids- og friluftsliv.

Byudvikling og eksisterende byområder styrkes gennem etablering og vedligehold af grønne rekreative områder.

Grønne områder i og ved byer og lokalsamfund skal være let tilgængelige, trygge og varierede.

De grønne områder og klimatilpasning skal gå hånd i hånd.

Grønt danmarkskort skal udgøre store sammenhængende levesteder for dyr og planter.

Naturpleje og naturgenopretningsprojekter målrettes arealer indenfor det grønne danmarkskort.

Planlægning - et resumé

De grønne områder i Esbjerg Kommune rummer de grønne rekreative områder, kolonihaverne, kirkegårdene, de grønne lokalområder og det grønne danmarkskort. Samlet set spiller de grønne områder en væsentlig rolle i forhold til skabelse af attraktive bosætningsmuligheder, rekreation, sundhed, landskab og mere natur.

De grønne rekreative områder og de grønne lokalområder ønskes bevaret, udbygget og transformeret så de er tidssvarende. Gennem hensigtsmæssigt planlagte grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer opnås arkitektoniske helheder og differentierede bybilleder, hvori der inviteres til ophold, fordybelse og fysisk aktivitet.

De grønne områder spiller en rolle i forhold til klimaforandringer og bæredygtig planlægning. Det vil sige, at de grønne kiler i Esbjerg by eksempelvis inddrages i planlægningen for afledning og forsinkelse af regnvand. Ved nyplantning af træer sikres så gode forhold for træerne, at de får en reel klimaforbedrende effekt.

Kolonihaverne indgår som en del af kommunens grønne områder, og er samtidig en del af den danske kulturarv. Det er derfor vigtigt, at kolonihaverne bevares ved de større byer.

Det grønne danmarkskort synliggør, beskytter og fremmer naturområderne og de økologiske forbindelser mellem områderne. Endvidere sikrer de sammenhængen med naturområder i nabokommunerne. Naturplejen målrettes arealer indenfor grønt danmarkskort og der arbejdes for en bedre offentlig adgang til naturen.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle retningslinjer

GR. 1 Typer af grønne områder

Grønne områder udlægges som:

- Grønt rekreativt område
- Grønt lokalområde
- Grønt danmarkskort

Redegørelse

Grønne rekreative områder

Grønne rekreative områder er grønne arealer, der har en mere intensiv drift og benyttelse. De rekreative områder er beliggende i byzone eller planlagt byzone. Grønne rekreative områder består af:

- Grønne rekreative områder
  Bynære skove, offentligt tilgængelige kvartersparker og pladser, bydelsparker og pladser samt byparker og pladser.

- Kolonihaver
  Nyttehaver og rekreative haver i klynger.

- Kirkegårde
  Begravelsespladser, der med deres grønne islæt også er steder for fordybelse og eftertanke.

- Campingpladser
  Typisk kystnære ferie og overnatningssteder med hytter, campingvogne og telte.

Grønt lokalområde

Grønt lokalområde sikrer grønne rekreative arealer i det åbne land herunder i landsbyer, det vil sige i lokalsamfund eller sammenhænge, der ikke ligger i byzone eller planlagt byzone.

Grønt danmarkskort

Grønt danmarkskort er naturområder og økologiske forbindelser samt områder, der på sigt kan udvikle sig til sådanne. Grønt danmarkskort er beliggende i landzone Grønt danmarkskort samler fire forskellige bindinger:

- Særligt værdifuld natur
  Eksisterende naturområder, der udgør et levested for vilde dyr og planter.

- Økologisk forbindelse
  Forbindelser, der sikrer dyr og planters mulighed for spredning mellem levesteder.
- Potentielt naturområde
  Områder, der på sigt kan udvikle sig til egentlige naturområder, og dermed blive levested for dyr og planter.
- Potentiel økologisk forbindelse
  Områder, der på sigt kan udvikle sig til en spredningskorridor for dyr og planter mellem levesteder.

GR. 2 Grønne kiler

Byernes grønne strukturer skal videreføres i forbindelse med byudvikling.

Større grønne kiler og tværgående grønne bånd skal sikre sammenhængen mellem byernes grønne områder samt adgangen til det åbne land.

Omfanget af nye større grønne kiler og tværgående grønne bånd skal afspejle den eksisterende grønne struktur og byernes størrelse.

Redegørelse

Adgangen til naturen og landskabet er en vigtig attraktion og et væsentligt bosætningsmotiv uanset lokalsamfundets størrelse. De grønne kiler i byerne er hovedsageligt knyttet til vandløbene og er særligt kendetegnende for Esbjerg. Kilerne består af både grønne rekreative områder og grønt danmarkskort. Kilerne adskiller de enkelte bydele og giver, gennem offentlige arealer og stier/veje på privat jord, adgang til det åbne land.

Adgangen til rekreative oplevelser i kilerne vægtes højt. Kilernes omfang giver oplevelsen af uforstyrrethed; at være væk fra bebyggelse og trafik. Kilernes funktion er dermed i rekreativ forstand, til en vis grad, analog med det åbne lands.

Fremtidige grønne kiler skal lokaliseres ud fra behovet for grønne rekreative områder, samt hensyn til byernes struktur, natur, landskab og klimatilpasning. Kilernes og eventuelle tværgående grønne bånds omfang skal afspejle byernes eksisterende grønne strukturer og byernes størrelse. Det er således hensigtsmæssigt at forlænge de større kiler og grønne bånd i Esbjerg og etablere nye af samme omfang.

Den videre adgang ud i det åbne land skal sikres gennem den kommunale planlægning så enhver byudvikling rummer mulighed for at komme fra eksisterende grønne områder og videre af stier/veje ud i det åbne land.

Også i kommunens mindre lokalsamfund skal samspillet mellem bebyggelse, natur og landskab styrkes. Udvalget for levedygtige landsbyer peger i deres afrapportering fra 2018 på, at netop adgangen til natur og landskab kan være et væsentligt parameter for, hvor tilflyttere ønsker at bosætte sig. Derfor bør der også arbejdes for at udbygge adgangen til netop naturen og landskabet i samarbejde med de lokale lodsejere.

GR. 3 Grøn byrand

Der skal være en klar afgrænsning mellem byen og det åbne land.

Afgrænsningen kan markeres af grønne elementer, hvor dette understøtter de stedlige, landskabelige og

kulturhistoriske værdier.

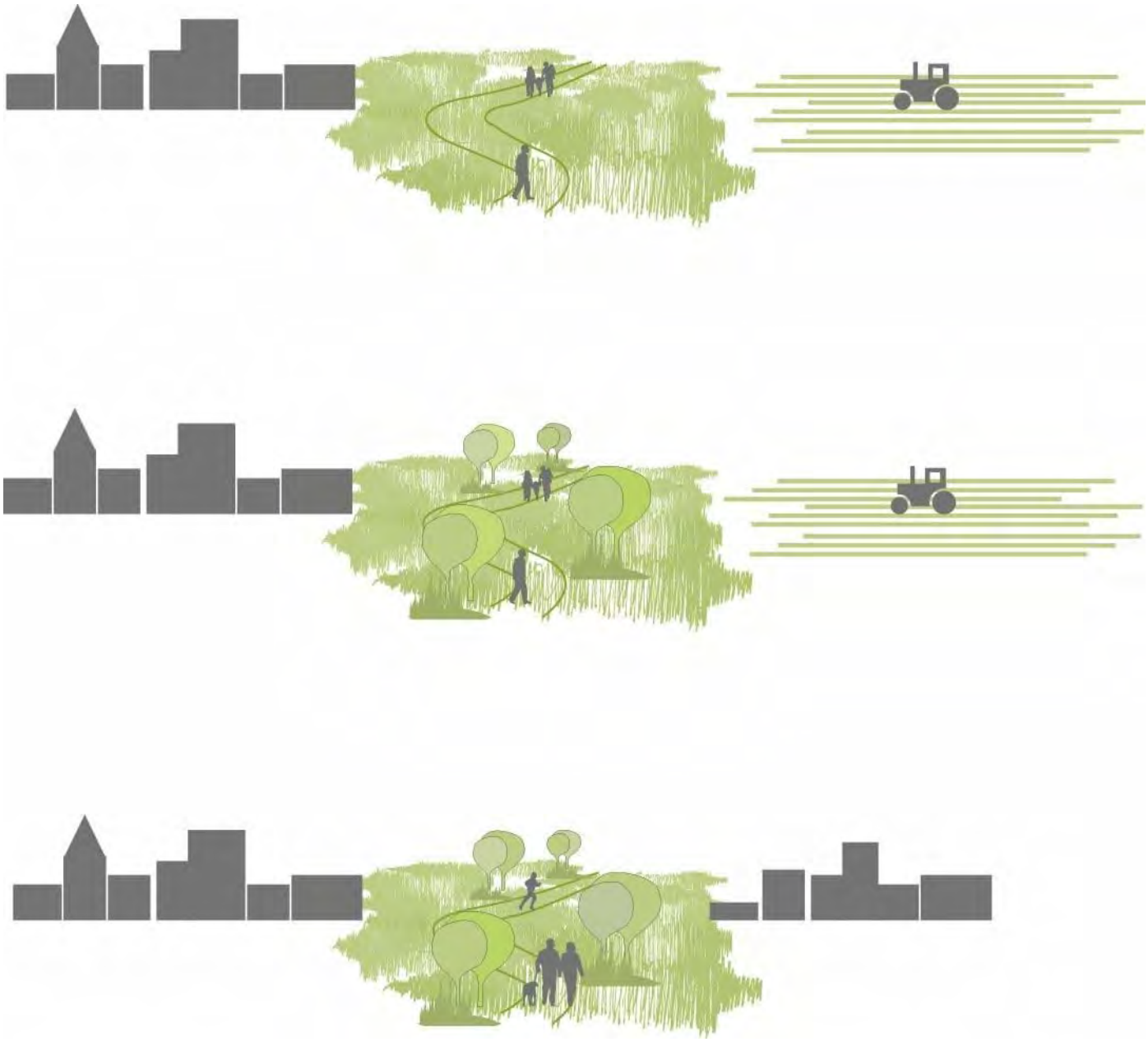
Offentlighedens adgang i byranden, og videre ud i det åbne land, skal sikres i planlægningen.

Redegørelse

Med Kommuneplan 2022-34 udlægges en ny ydre grøn ring omkring Esbjerg by. Ringen udlægges som en kombination af grønne rekreative områder og grønt danmarkskort. Med udpegningen er der lagt vægt på at skabe en sammenhængende, grøn forbindelse omkring Esbjerg. Udpegningen er blandt andet sket på baggrund af den nuværende viden om fremtidig oversvømmelsesrisiko således, at de tørreste arealer er friholdt til eventuel senere byvækst, mens den grønne ring mange steder er placeret, hvor der potentielt kan blive vådt i fremtiden.

Udformningen af de grønne byrande skal understøtte de stedlige landskabelige og kulturhistoriske værdier. Randene skal ikke nødvendigvis bestå af tæt beplantning, men kan nogle steder være en mosaik af åbne grønne arealer og spredt bevoksning, hvor der rummes mulighed for ind- eller udsigt til/fra den bagvedliggende bebyggelse. Andre steder er det ikke hensigtsmæssigt med beplantning som afslutning på byen, f.eks. omkring Ribe. Her er det byens fremtoning i landskabet, der skal fremhæves og understreges. Der kan ligeledes være steder, hvor byen har en markant, flot og arkitektonisk afslutning, f.eks. steder, hvor bebyggelsen afslutter og understreger en bakke.

Gennem hensigtsmæssig udformning af de grønne byrande styrkes overgangene mellem by og land.



De grønne byrande kan have forskellig karakter og funktion

Offentlighedens adgang til det åbne land er flere steder under pres. Det er derfor væsentligt, at der etableres rekreative muligheder for kommunens borgere i de grønne byrande og videre ud i det åbne land.

De grønne byrande kan med fordel indtænkes som elementer i klimasikringen.

GR. 4 Nedsivning af regnvand

De grønne områder skal, hvor det er muligt, fungere som bufferzoner i forbindelse med ekstremhændelser i form af nedbør og vandstandsstigninger.

I udvalgte områder, kan der placeres forsinkelsesbassiner, som kan etableres som søer, der indpasses naturligt i terrænet.

De grønne områder, herunder både grønne kiler, parker og pladser, skal gives en størrelse og funktion, så de kan rumme forsinkelsesbassiner og midlertidige regnvandsbassiner i forbindelse med ekstremhændelser i form af vandstandsstigninger og nedbør, således at oversvømmelser undgås.

Der skal findes steder, hvor vandet kan løbe hen, når det regner meget. Disse steder skal placeres så de ikke er til gene for borgere og infrastruktur. Lavtliggende arealer skal derfor forbeholdes nedsivning, og skal være med til at sikre bebyggede områder mod oversvømmelse i forbindelse med ekstremhændelser. Disse områder er i reglen områder, der i dagligdagen bruges til andre formål, så som boldbaner eller pladser i byen.

I udvalgte områder skal der indpasses forsinkelsesbassiner naturligt i terræn. Disse områder kan eksempelvis udformes som søer i de grønne områder. Her vil vandstanden variere alt efter, hvor meget vand der er brug for at lede væk.

GR. 5 Klimatilpasningszoner

Vest for kommunens bolig- og erhvervsområder, bør der så vidt muligt etableres beplantninger der kan dæmpe vindpåvirkningen og regulere temperaturen i fremtidens mere ekstreme vejrsituationer.

I tætbebyggede områder skal der arbejdes for, at der plantes flere træer og anlægges flere grønne tage, der kan hjælpe til at skabe et behageligere mikroklima.

Redegørelse

Ved nye bolig- og erhvervsområder bør der vest for disse, udlægges arealer til lægivende bevoksninger, der kan mindske vindhastigheden, hæve luftfugtigheden samt regulere temperaturen og dermed skabe bedre byer at leve og opholde sig i.

Træer og grønne tage er med til at skabe et behageligere mikroklima i bymiljøerne. Eksempelvis kan træer og planter regulere temperaturen, så det bliver køligere i varme perioder og varmere i kolde perioder. Derudover kan træer og planter binde luftens støv og forurenende partiklerDet grønne bidrager således til en renere luft i byerne.

I bymæssige bebyggelser skal der afsættes tilstrækkeligt med plads til, at træerne kan trives og dermed få en reel klimaforbedrende effekt.

Særlige retningslinjer for grønne rekreative områder

GR. 6 Grønt rekreativt område

Grønne rekreative områder skal udlægges i alle byer og skal have et omfang, der kan rumme nuværende og fremtidige rekreative behov.

Kommunens grønne rekreative områder skal:

- Sikre en overskuelig og klar deling af kommunens bebyggelser.
- Skabe varierede og attraktive arealer i bolig-, erhvervs- og centerområder.

Grønt rekreativt område fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ved lokalisering og nyanlæg/renovering af grønne rekreative områder skal der tages hensyn til landskab, terrænforskelle, udsigtsmuligheder og kulturhistoriske elementer samt nuværende og fremtidige behov for rekreative aktiviteter. Områderne skal derfor være så rummelige i størrelse og indhold, at de kan tilpasses skiftende tiders rekreative behov og tendenser.

Målsætningerne for etableringen af grønne rekreative områder i Esbjerg Kommunes 'Natur- og Parkpolitik' fra 2009 skal som udgangspunkt efterleves.

Vejledningerne fra 2008 i Esbjerg Kommunes 'Smukke Byområder, Vejledning for park- og vejelementer i lokalplanlægningen' skal som udgangspunkt efterleves for at understøtte Esbjerg som en grøn by.

De grønne rekreative områder skal finansieres af den pågældende bygherre i forbindelse med byggemodning af byudviklingsområder både i forbindelse med boligområder, erhvervsområder, centerområder og offentlige områder.

Der må ikke etableres parkeringspladser i de grønne rekreative områder ud over til områdets brug som rekreativt område.

GR. 7 Grønt lokalområde

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for grønt lokalområde.

Grønt lokalområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Grønne lokalområder er beliggende i landzone og er områder der har en væsentlig lokal betydning f.eks. grønninger, mindre grønne strøg i landsbyerne og grønne arealer med kulturhistorisk betydning.

Grønne lokalområder er for lokalsamfund i landzone det samme som grønt rekreativt område er for byer i byzone eller planlagt byzone.

GR. 8 Tryghed

Det skal tilstræbes, at det altid vil opleves trygt og sikkert at færdes i kommunens grønne rekreative områder.

Både i planlægning, anlæg og drift skal tryghedsfremmende hensyn indarbejdes.

Redegørelse

For at et område opleves trygt og sikkert at færdes i, er der tre kategorier af tryghed, der bør være opfyldt, og som der altid bør tages højde for i planlægningen og projekteringen af offentligt tilgængelige grønne rekreative områder:

Den fysiske tryghed

Et grønt rekreativt område skal overholde gældende regler og retningslinjer for den fysiske fremtræden. Eksempelvis skal legepladsen være sikker, trappen skal have et gelænder, inventaret skal være i en ordentlig stand, og befæstningen skal være uden huller. Derudover skal der ikke være konkrete muligheder for, at overfaldsmænd kan gemme sig. Stier og lignende skal være dimensioneret efter den konkrete brug således, at cyklister, motionsløbere og den stille vandrer eksempelvis ikke kæmper om den samme smalle sti.

Den visuelt oplevede tryghed

For at et rekreativt område er, og opleves, visuelt trygt skal området være indbydende, velplejet, overskueligt og let at aflæse både i dag- og aftentimerne.

Den visuelle tryghed vil oftest kunne ændres, forbedres og styrkes gennem en ændring af stedets drifts- og plejemålsætninger, ligesom den visuelle utryghed kan forøges gennem en manglende opfølgning eller en dårlig drifts- og vedligeholdelsesstandard.

Den psykisk oplevede tryghed

Om et grønt rekreativt område opleves psykisk trygt, kan være meget individuelt, men stedet skal som udgangspunkt være let aflæseligt i både form og funktion. Brugeren skal ikke være bange for at færdes der, og de påtænkte brugere skal kunne færdes i området uden at skabe utryghed hinanden imellem.

Den psykiske tryghedsoplevelse er tit bundet op på det visuelle indtryk. Den psykiske tryghed kan være oplevelsen af, at der er for få mennesker i området – eller for mange i forhold til det forventelige ud fra lokalitetens beliggenhed og karakter. For den psykiske tryghed er det vigtigt, at brugeren eksempelvis har oplevelsen af, at der er hjælp at hente, hvis brugeren falder eller bliver overfaldet.

GR. 9 Sundhed

De grønne områder skal gennem deres indretning invitere til ophold, fordybelse og fysisk aktivitet, og skal derigennem medvirke til styrkelse af børns motoriske udvikling samt til forebyggelse af livsstilssygdomme, stress og lignende.

Redegørelse

Sundhedsfremmende tiltag kan være tiltag, der styrker både den psykiske sundhed som den fysiske. De enkelte grønne områder skal indrettes derefter og kan, afhængig af områdets størrelse og indretning, ikke nødvendigvis

indeholde alle funktioner idet nogle funktioner er mere pladskrævende/intensive end andre. Hvert byområde bør dog indeholde funktioner, der tilgodeser både den psykiske og den fysiske sundhed.

Sundhedsfremmende tiltag kan f.eks. være nye stiforløb, rydning af beplantning for sikring af særlige udsigter, MTB-baner, opstilling af træningsredskaber, nye legepladser, shelters/bålhytter, sansehaver og grønne områder med særlig ro for både støj og trafik.

GR. 10 Erstatningsarealer

Områder udlagt til grønne rekreative områder samt grønne kiler i byen, kan kun ændre anvendelse til andre formål, såfremt der er væsentlige samfundsmæssige hensyn, der begrunder ændringen.

Inddrages de grønne rekreative områder eller de grønne kiler i byen, undtagelsesvist til andre formål, skal nærområdets forsyning af grønne rekreative områder vurderes, og om nødvendigt skal der findes erstatningsareal.

Redegørelse

Nedlæggelse af eksisterende grønne rekreative områder og grønne kiler i byen, kan kun komme på tale, når der er væsentlige samfundsmæssige hensyn, der begrunder ændringen, og andre anvendelige placeringer ikke kan lokaliseres.

I forbindelse med, en undtagelsesvis, inddragelse af et grønt rekreativt område, skal det vurderes hvorvidt den planlagte ændring vil påvirke de rekreative muligheder i nærområdet. Såfremt der er en væsentlig påvirkning, skal der, så vidt muligt, udlægges et erstatningsreal. Alternativt kan kvaliteten af et eksisterende grønt rekreativt område højnes.

GR. 11 Bebyggelse og anlæg i grønne rekreative områder

De grønne rekreative områder skal bevares og friholdes for bebyggelse, tekniske anlæg samt andre installationer, der ikke etableres til områdets drift.

Nødvendigt byggeri skal tilpasses området bedst muligt.

Redegørelse

Det er vigtigt for bevarelsen af de grønne rekreative områder og opfattelsen af deres uforstyrrethed, at områderne friholdes for bebyggelse, tekniske anlæg samt andre installationer, der ikke etableres til områdets drift. Byggeri til driften kan være friluftsfaciliteter i det åbne land og andre rekreative installationer som legepladser, bålhytter, shelters, fugletårne, MTB-baner og lignende.

I særlige tilfælde kan det være nødvendigt at etablere byggeri til andet end områdets drift. Byggeriet kunne være pumpehuse for drikkevandsforsyning, omformere og lignende. Byggeriet skal gennem placering, arkitektur og materiale/farvevalg tilpasses området bedst muligt

GR. 12 Byudvikling og rekreative byrum

Ved byudvikling skal planlægningen for det enkelte område indeholde overvejelser om grønne rekreative områder og

grønne enkeltelementer.

Ved byfortætning, skal der i planlægningen tages stilling til begrønning. Begrønning skal prioriteres, når fortætningen medfører fjernelse af grønne områder og grønne enkeltelementer.

Redegørelse

Ved byudvikling i bolig-, erhvervs-, center- og offentlige områder skal grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer, så vidt muligt, indtænkes i planlægningen for det enkelte område.

Grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer er væsentlige for byernes udtryk, rekreation og det lokale klima, hvilket bidrager til attraktive bosætningsmuligheder og forøget livskvalitet.

Etablering, bevarelse og udbygning af grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer er derfor vigtig. Særligt i indre by i Esbjerg, hvor der er en begrænset mængde grønne rekreative områder og hvor den største byfortætning sker. Der bør derfor, både i den overordnede planlægning samt i planlægningen for enkeltprojekter, indtænkes nye kvarterspladser, mindre grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer.

Oversigt over indre bys parker og pladser

Ved byfortætning sker der ofte en transformation af større dele af et byrum. Dette kan blandt andet have konsekvens for de grønne områder og for grønne enkeltelementer. Det er derfor hensigtsmæssigt at prioritere nye grønne arealer

og enkeltelementer som supplement eller erstatning for nedlagte grønne områder eller enkeltelementer.

Når der ved byfortætning skal lokaliseres muligheder for begrønning, kan forarealer, facader, tagflader og de nærmeste byrum inddrages i planlægningen. Herigennem opnås arkitektoniske helheder og differentierede bybilleder.

Undtaget for bestemmelserne er Ribes bykerne, idet middelalderbyen historisk ikke har haft gadetræer, men bagvedliggende gårdrum, anlæg og pladser kan begrønnes.

Begrønning betragtes som det overordnede begreb for etablering af grønne arealer og grønne enkeltelementer.

GR. 13 Park

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmulighed for park.

Park fremgår af kommuneplankortet

Redegørelse

En park er et større havelignende anlæg med beplantning og gangstier. Offentlige parker findes integreret i kommunens lokalsamfund.

På kommuneplanens kort er der udpeget arealer, hvor der i planlægningen skal sikres areal til parker for at sikre attraktive grønne byrum i hver af de større byers bydele.

GR. 14 Kolonihaver

Kolonihaver kan udlægges ved Esbjerg, Bramming og Ribe.

Områder udlagt til kolonihaver kan kun ændre anvendelse til andre formål, hvis der er væsentlige samfundsmæssige hensyn, der begrunder ændringen.

Kolonihaver fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

En kolonihave defineres i loven som et havelod i et kolonihaveområde. Et område med mindst fem kolonihavelodder kan defineres som et kolonihaveområde. I kolonihaveområder etableret efter 2001 må havelodderne højst være 400 m^2. Langt de fleste kolonihaveområder er etableret før 2001 og har status af varige kolonihaveområder, det vil sige, at de kun kan nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt. I så fald skal kommunen stille erstatningshaver til rådighed.

På kolonihavelodder må der normalt opføres huse til dag- og natophold, men ikke til helårsbeboelse. Derudover kan der på haveloddet bygges mindre bygninger til opbevaring af redskaber og lignende.

Kolonihaver henvender sig primært til den del af befolkningen, der ikke har adgang til en have ved deres bolig. Den største koncentration af lejeboliger uden tilhørende have findes i Esbjerg, Ribe og Bramming. Det er her behovet for kolonihaver er størst, og det er følgelig også kun her, der kan udlægges kolonihaver.

Kolonihaverne indgår som en del af kommunens grønne områder, og de er samtidig en del af den danske kulturarv. Det er derfor vigtigt, at kolonihaverne bevares ved de større byer.

GR. 15 Kirkegård

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.

Kirkegårde kan udlægges ved Esbjerg, Bramming og Ribe og på øvrige velbegrundede lokaliteter.

Områder udlagt til kirkegård kan kun ændre anvendelse til andre formål, hvis der er væsentlige hensyn, der begrunder ændringen.

Kirkegård fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kirkegårdenes primære opgave er at stille et bredt udvalg af begravelsespladser til rådighed for byens borgere. Der skal sikres plads til de nødvendige tilknyttede funktioner såsom kapel, parkeringspladser, graverhus m.m. Der kan udlægges kirkegårde ved Esbjerg, Bramming og Ribe. Øvrige velbegrundede lokaliteter for kirkegårde kan være i de mindre lokalsamfund eller som natur-/skovkirkegårde, såfremt det er i overensstemmelse med øvrig planlægning.

Kirkegårdene er også grønne åndehuller i byen, hvor man, uanset årstiden, kan få en naturmæssig og kulturhistorisk oplevelse. Særlige er kirkegårdene i Fovrfeld/Gravlunden, hvor der er mindelund for fiskere, faldne esbjergensere fra 2. verdenskrig samt allierede flyvere. I.C. Møller Parken i indre by i Esbjerg er en gammel kirkegård, der, grundet dens placering og brug, tidligere er overgået fra kirkegård til offentlig park, men hvor kirkegårdselementer er bibeholdt som en identitetsmarkør for parken.

Særlige retningslinjer for grønt danmarkskort

Gr. 16 Grønt danmarkskort

Indenfor grønt danmarkskort er natur og naturbeskyttelse prioriteret over øvrige interesser.

Indenfor grønt danmarkskort skal planlægning og forvaltning understøtte og udvikle det grønne danmarkskort som levested og spredningskorridor for vilde dyr og planter.

Grønt danmarkskort fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Grønt danmarkskort er Esbjerg Kommunes langsigtede vision for, hvor naturen på sigt skal fremmes. Udpegningen rummer derfor både eksisterende værdifuld natur og økologiske forbindelser samt potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser til senere udvidelser af naturen.

Formålet med grønt danmarkskort er at skabe mere plads og bedre sammenhæng i naturen. Derfor lægges der her særlig vægt på at beskytte og forbedre naturen, herunder at genoprette eller skabe nye levesteder for vilde dyr og planter. Områder udlagt til grønt danmarkskort kan derfor heller ikke udlægges som udviklingsområder eller lignende.

Grønt danmarkskort er oprindeligt baseret på Natura 2000-områder, § 3-beskyttet natur og fredskov. Områderne blev samlet i et kort og forsynet med en buffer for at vise, hvor der kunne skabes sammenhæng, og hvor de enkelte naturområder kunne udvides. I de dele af udpegningen, hvor andre planmæssige interesser vægtede tungere, og hvor naturen lå som små isolerede øer uden sammenhæng med anden natur, er der efterfølgende sket en reduktion. Enkelte steder blev udpegningen dog udvidet. Det skete de steder, hvor der er registret sjældne eller truede arter af dyr og planter. Med Kommuneplan 2022-34 er kortet revideret på baggrund af Naturrådets anbefalinger. Det betyder blandt andet, at grønt danmarkskort er reduceret omkring en del større landbrug.

Digitale naturkort og Esbjerg Kommunes egne data har været anvendt til at kvalificere udpegningen og afgrænsningen af det grønne danmarkskort. Særligt HNV-scoren for skov (High Nature Value) har bidraget til at vurdere, hvilke fredskove, som har en naturværdi, der kan begrunde en udpegning som grønt danmarkskort.

Kommuneplan 2018-30, var den første kommuneplan, der udlagde arealer til grønt danmarkskort. Her blev knap 34.000 ha udlagt. Med Kommuneplan 2022-34 er udpegningen revideret, og der er nu udlagt 30.611 ha.

Dele af Forsvarets arealer er registreret som Natura 2000 og er derfor udlagt som grønt danmarkskort. Her gives der særligt vide rammer for aktiviteter og anlæg, der er nødvendige for Forsvaret.

GR. 17 Planlægning for grønt danmarkskort

Ved planlægning for grønt danmarkskort skal eksisterende Natura 2000-områder indgå i udpegningen. Der skal desuden anvendes følgende nationale kriterier i prioriteret rækkefølge:

- Eksisterende værdifuld natur
- Nye naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder

- Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning, forbedring af vandmiljøet eller rekreation

Ved revision af grønt danmarkskort skal Naturrådets anbefalinger i videst muligt omfang følges.

Der skal sikres sammenhæng med nabokommunernes udpegninger til grønt danmarkskort.

Redegørelse

Grønt danmarkskort skal – på tværs af kommunegrænser og andre administrative inddelinger – vise, hvordan nuværende natur sammen med ny natur kan bindes sammen i ét landsdækkende netværk. Staten leverer digitale naturkort, som, sammen med kommunens egne registreringer, skal anvendes i planlægningen.

Grønt danmarkskort skal indeholde natur- og skovområder, herunder alle Natura 2000-områder og økologiske forbindelser, som fungerer som spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der skal i planlægningen lægges særlig vægt på at sikre og forbedre sammenhængen mellem naturområder, hvor kommunen har registreret et værdifuldt indhold af plante- eller dyrearter. Små og isolerede naturarealer med et lavere indhold af plante- eller dyrearter, og hvor der ikke vurderes at være reel mulighed for at skabe bedre forbindelser til andre naturområder, skal ikke indgå i udpegningen.

Landbrugsarealer i omdrift kan udlægges som grønt danmarkskort, hvor de grænser op til eller sammenbinder eksisterende naturarealer. Landbrugsarealer beliggende i Natura 2000-områder skal indgå i grønt danmarkskort. Hensigten med at udpege disse arealer er at beskytte de eksisterende naturarealer og give mulighed for at skabe bedre forbindelse mellem dem, så de kan fungere som spredningsveje for dyr og planter.

Omkring vandløbene er der ofte mange eng- og moseområder, som gennem tiden er blevet drænet og dyrket op. Disse områder bør derfor udlægges som en del af det sammenhængende netværk i grønt danmarkskort. Landbrugsarealer indenfor grønt danmarkskort er ofte omfattet af udpegningerne til potentiel natur eller potentiel økologisk forbindelse.

Esbjerg Kommune nedsatte i samarbejde med de øvrige vadehavskommuner et Naturråd i 2018. Naturrådet var sammensat af interessenter fra henholdsvis jordbrugserhvervene samt natur- og friluftsorganisationer. Naturrådets formål var at rådgive kommunerne om udpegningen og revisionen af grønt danmarkskort. Naturrådet afsluttede deres arbejde med en række anbefalinger til kommunerne. Ved revision af det grønne danmarkskort skal Naturrådets anbefalinger og principper for udpegning søges efterlevet for at sikre en balance mellem naturbeskyttelsesinteresser og erhvervsinteresser.

Arealer udpeget til grønt danmarkskort er i vid udstrækning forbundet med arealer i nabokommunerne. Også ved fremtidige udpegninger eller revisioner af grønt danmarkskort, skal der sikres sammenhæng på tværs af kommunegrænsen for at det overordnede formål med udpegningen kan opnås.

GR. 18 Prioritering af naturplejeindsatsen indenfor grønt danmarkskort

Esbjerg Kommune prioriterer naturpleje og naturgenopretning højest på arealer indenfor grønt danmarkskort.

Der lægges særlig vægt på projekter, som understøtter forvaltningen af Natura 2000-områder, og på projekter, som

kan bidrage til at sikre, forbedre eller udvide naturarealer af høj værdi, herunder levesteder for truede eller sjældne arter.

Redegørelse

Formålet med grønt danmarkskort er at skabe større og bedre naturområder, der hænger bedre sammen, så vilde dyr og planter i højere grad kan sprede sig. En gradvis etablering af et netværk af naturområder indenfor udpegningen af grønt danmarkskort skal sikre, at den mest værdifulde natur ikke ligger som isolerede øer i omgivelser af intensivt dyrkede marker, motorveje og andre tekniske anlæg.

Naturforvaltningen skal målrettes områder, hvor den gør størst nytte. En omkostningseffektiv indsats for biodiversiteten vægter beskyttelsen af den eksisterende værdifulde natur først. Det vil sige, at projekter i første omgang bør rettes mod naturarealer med et højt indhold af følsomme, truede eller sjældne arter. Først når der er sikret en god tilstand af den eksisterende natur, bør indsatsen rettes mod at skabe ny natur på for eksempel intensivt drevet landbrugsjord. Ved indsatser på landbrugsjord bør indsatsen målrettes arealer med et højt potentiale, såsom lavbundsarealer, eller arealer, hvor eksempelvis nyetablerede vandhuller vil kunne fungere som trædesten for arter i sådanne intensivt udnyttede landskaber.

Da der på baggrund af Naturrådets anbefalinger er foretaget en ny udpegning af grønt danmarkskort, er det ikke muligt at angive, hvor stor en andel af grønt danmarkskort der er realiseret siden vedtagelsen af Kommuneplan 2018-30. Naturindsatsen i den forgangne planperiode har været prioriteret inden for grønt danmarkskort med særlig vægt på projekter i Natura 2000 og øvrig særlig værdifuld natur. Ud over vedligehold af den eksisterende Natura 2000-indsats kan konkret nævnes følgende projekter:

- Ved Endrup er der gennemført et tværkommunalt naturplejeprojekt i Sneum Ådal med rydning, hegning og afgræsning af værdifulde rigkær og overdrev.
- Ved Hviding er der realiseret et naturplejeprojekt på 3,5 ha i et særligt værdifuldt naturområde med flere arter af orkideer i samarbejde med den private lodsejer.
- På Mandø realiseres i sommeren/efteråret 2021 et naturgenopretningsprojekt på 187 ha på fonds- og privatejede arealer.
- I Kongeåmarsken er et større vådområdeprojekt under planlægning i tæt samarbejde med lodsejerne inden for et område på 650 ha. Vådområdeprojektet vil medføre en ekstensivering af omdriftsarealer til natur.

GR. 19 Byggeri indenfor grønt danmarkskort

Det grønne danmarkskort skal friholdes for ny bebyggelse og tekniske anlæg.

Redegørelse

Udpegningen til grønt danmarkskort skal medvirke til at sikre, at områderne friholdes for byggeri og anlæg, der er uforenelige med de naturmæssige og landskabelige interesser og som kan forhindre, at området senere kan udvikle sig til egentlig natur. Indenfor grønt danmarkskort kan der derfor ikke forventes tilladelse til byggeri, anlæg og andre projekter, der ikke er forenelige med naturbeskyttelsesinteresserne.

Udpegningen af grønt danmarkskort er ikke til hinder for, at lovligt etablerede jordbrug kan fortsætte, og at der kan

opføres byggeri, der er nødvendigt for driften af en jordbrugsejendom. Ligeledes kan der etableres byggeri, der er nødvendigt for driften af det pågældende område.

Vindmøller kan placeres indenfor grønt danmarkskort såfremt væsentlige funktionelle og planlægningsmæssige interesser taler for.

GR. 20 Tilgængelighed og offentlig adgang

Den offentlige adgang til arealer indenfor grønt danmarkskort skal understøttes og udbygges under hensyntagen til naturbeskyttelsesinteresserne.

Redegørelse

Naturen skal i højere grad være tilgængelig for borgerne. Adgang til naturen er en forudsætning for et aktivt friluftsliv og for gode naturoplevelser både for lokale og turister.

I de enkelte lokalsamfund er muligheden for at komme ud og opleve naturen og landskabet et vigtigt aktiv, der kan være med til at understøtte bosætningen i området. Adgang til naturen er ligeledes væsentlig for forståelsen for vores fælles naturværdier og vigtigheden af at passe på dem.

Adgangen til de udpegede områder skal derfor søges opretholdt og forbedret blandt andet gennem planlægning for rekreative stier i samarbejde med lokale lodsejere.

I forbindelse med naturgenopretningsprojekter, skovrejsning og lignende skal den offentlige adgang søges styrket under hensyntagen til naturbeskyttelsesinteresserne.

Jordbrugsområde

Gennem planlægning styrkes samspillet mellem jordbrug og natur

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Jordbrugsområder skal bidrage til en bæredygtig produktion af fødevarer og biomasse.

Jordbrugserhverv har førsteprioritet indenfor de udlagte jordbrugsområder.

Balancen mellem vækst og beskyttelse styrkes gennem tydelig planlægning, hvor jordbrugserhvervet sikres gode og sammenhængende dyrkningsflader.

Planlægning - et resumé

Jordbrugsområder består af landbrugsområder, skovområder og områder til gartneri og dambrug. I relation til jordbrugserhvervene er landbruget det markant største og økonomisk dominerende erhverv.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Jordbrugsområde

JO. 1 Jordbrugsområde

Jordbrugsområder skal primært anvendes til jordbrugserhverv.

Jordbrugsområder skal planlægges i landzone.

Jordbrugsområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Jordbrugsområder udgøres af de arealer i Esbjerg Kommune, hvor den primære anvendelse af arealerne er landbrug, skovbrug eller gartneri og, hvor det også i fremtiden forventes at være jordbrugserhvervene, der er dominerende.

Planlægningen baseres på den nyeste jordbrugsanalyse fra 2017.

Jordbrugserhvervene forvalter størstedelen af landarealet i kommunen. Landbruget er i den sammenhæng den største arealforvalter foran skovbrugs- og gartnerierhvervene. Hovedparten af landbrugsområderne anvendes til planteavl med etårige afgrøder samt husdyrproduktion.

Landbrugsdrift er den mest dominerende arealanvendelse og optager på nuværende tidspunkt cirka 68 % af kommunens samlede areal.

Esbjerg Kommune er karakteriseret ved at have mange kvægbrug. Således er 64% af de erhvervsmæssige dyrehold specialiseret indenfor kvægbrug. Frem til 2020 har der også været en betydelig minkproduktion, svarende til knap 15% af de erhvervsmæssige dyrehold.

Den igangværende strukturudvikling i landbruget medfører fortsat en gradvis reduktion i antallet af landbrug samtidig med, at der er en tendens til, at landbrugene bliver større i både areal og produktionsenheder.

Skovbruget optager ca. 7,4 % af Esbjerg Kommunes areal. De mest intensivt drevne skove planlægges som jordbrugsområder, mens de med et betydeligt naturindhold eller rekreativ værdi ligger inden for de grønne områder.

Der er få registrerede aktive erhvervsgartnerier i Esbjerg Kommune. Da erhvervsgartnerier har mulighed for at etablere sig indenfor jordbrugsområderne, er der ikke udlagt arealer specielt til gartnerier.

JO. 2 Inddragelse af jordbrugsområder til andre formål

Der kan kun inddrages jordbrugsområder til andre formål end jordbrugserhverv, såfremt det sikres:

- at arealforbruget begrænses mest muligt,
- at arealerne så vidt muligt ikke berører de bedst egnede dyrkningsjorder,
- at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området,
- at der tages hensyn til foretagne investeringer i bygninger og øvrige anlæg på de berørte ejendomme, og
- at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål, før overgangen til anden anvendelse.

Redegørelse

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevare- og energiproduktion, og det er derfor vigtigt i videst muligt omfang at sikre landbrugsjorden mod anden anvendelse. Der er imidlertid også andre arealinteresser, hvortil der er knyttet vægtige samfundsmæssige interesser. Derfor skal der foretages en afvejning mellem landbrugsinteresserne og andre relevante arealinteresser, f.eks. naturen, miljøet, drikkevandsforsyning, håndtering af overfladevand og byudvikling, inden jordbrugsområder inddrages til andre formål end jordbrugserhverv.

JO. 3 Gældende tillæg fra Regionplan 2012 og 2016

Følgende regionplantillæg er fortsat gældende: Tillæg nr. 13 til Regionplan 2016, samt tillæg nr. 1 og 9 til Regionplan 2012.

Følgende regionplantillæg er kun gældende i det omfang, at de meddelte miljøgodkendelser efter husdyrloven ikke er udnyttet:

Tillæg nr. 17 til Regionplan 2016, samt tillæg nr. 45 til Regionplan 2012.

Redegørelse

For at opretholde gyldigheden af disse regionplantillæg, skal de være nævnt i kommuneplanen. Tillæggene er alle udarbejdet inden 'Lov om miljøgodkendelse, m.v. af husdyrbrug' trådte i kraft den 1. januar, 2007.

Alle tillæggene omhandler udvidelser af husdyrbrug.

Offentligt område

Der skal være tilstrækkelige og velbeliggende områder til offentlige formål

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Områder til offentlige institutioner skal medvirke til at skabe gode rammer for de kommunale og offentlige institutioner.

De offentlige områder skal være attraktive for regionale og landsdækkende funktioner.

Udlæg af offentlige områder og placering af offentlige institutioner sker i samspil med sektorplanlægningen.

Miljøvenlighed, klimabevidsthed, høj udnyttelsesgrad og lavt ressourceforbrug kendetegner Esbjerg Kommunes offentlige institutioner.

Planlægning - et resumé

Offentlige områder udlægges til brug for offentlige institutioner, det være sig skoler, sundhedstilbud, dagtilbud, plejehjem eller fritids- kulturelle tilbud.

Planlægningen af offentlige områder sker i samspil med sektorplanlægningen for hermed at sikre, at der udlægges tilstrækkelige arealer til udfoldelses- og udbygningsmuligheder for de forskellige institutioner. Esbjerg Kommune skal til stadighed have tidssvarende og attraktive tilbud til borgerne for at kunne sikre en fortsat byudvikling.

Ved byggeri af offentlige institutioner vælges miljøvenlige og klimarigtige løsninger. Institutionerne tænkes som fleksibelt byggeri med fokus på en høj udnyttelsesgrad også på længere sigt. Placeringen af institutionerne skal fungere i forhold til øvrige byfunktioner. Institutionernes bygninger skal være tilpasset stedet og skal opføres med tilstrækkelige og velbeliggende opholdsarealer.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

OF. 1 Offentligt område

Offentligt område skal anvendes til offentlige institutioner.

Offentligt område skal planlægges i byzone.

Offentligt område fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I offentligt område kan der placeres institutioner af almennyttig karakter. Det vil sige,

Undervisnings- og uddannelsesinstitutioner som:

- skoletilbud
- gymnasium
- andre uddannelsestilbud

Sundheds- og omsorgsinstitutioner som:

- sygehus
- sundhedscenter og sygeplejeklinik
- lægehus
- plejehjem
- ældrebolig

Sociale institutioner som:

- dagtilbud
- døgntilbud
- sociale institutioner for voksne
- botilbud

Fritidskulturelle tilbud som:

- teater
- museum
- bibliotek
- anden kulturel institution
- svømmehal
- idrætshal

Det afgørende for kategoriseringen af en institution som offentlig er dens almennyttige karakter – ikke dens ejerforhold.

Hvor det skønnes hensigtsmæssigt, kan et område i kommuneplanens rammedel helt eller delvist forbeholdes, reserveres eller på anden måde sikres til et bestemt formål.

Der kan i offentlige områder placeres sundhedserhverv og private serviceerhverv og liberale erhverv i det omfang, at den enkelte virksomheds tjenesteydelser er målrettet direkte til brugerne af det offentlige tilbud i området.

OF. 2 Tilstrækkelige arealer

Samspillet med sektorernes sektorplanlægning sikrer, at der udlægges tilstrækkelige arealer til offentlige institutioner.

Redegørelse

Der skal i kommuneplanen være udlagt tilstrækkelige arealer til alle funktioner i byen – herunder områder til offentlige institutioner. Områder til offentlige institutioner har anvendelsesmæssigt en stor spændvidde og supplerer på den måde byernes center- og boligområder med de offentlige tilbud som borgerne forventer at finde i bymæssige områder. Tilstrækkelige arealer til offentlige institutioner sikrer herudover, at byen til stadighed har mulighed for udvikling.

Et tilstrækkeligt areal er defineret af den eller de reservationer, som findes i det enkelte område. Reservationernes arealbehov defineres i sektorplanlægningen.

OF. 3 Opholdsarealer til offentlige institutioner

I tilknytning til offentlige institutioner skal der sikres tilstrækkelige, anvendelige og velbeliggende opholdsarealer. Udformningen skal være direkte målrettet til den pågældende brugergruppe.

Redegørelse

Opholdsarealer, til offentlige institutioner, skal som udgangspunkt have en anvendelig størrelse og være velbeliggende i forhold til både institution og omgivelser.

Med velbeliggende opholdsareal menes, at der skal være adgang direkte fra til institutionen til opholdsarealet, og at en del af opholdsarealet skal være solbeskinnet.

Med anvendelig menes, at opholdsarealet skal kunne bruges til de formål der er brug for i tilknytning til den enkelte institution. Som eksempel kan det ved en børnehave eller skole være en legeplads, ved et ældrecenter en dufthave.

Opholdsarealer kan være hævede gårdarealer, altaner eller tagterrasser, som er egnede til ophold. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes så de kan benyttes af personer med fysisk handicap.

For yderligere at sikre anvendelige og velbeliggende opholdsarealer til skoler og børneinstitutioner, er der i kommuneplanens rammedel indarbejdet bestemmelser for opholdsarealer.

Opholdsarealer kan ikke udgøres af adgangsarealer, parkeringspladser samt de til parkeringspladsens nødvendige manøvrearealer.

OF. 4 Klimarigtigt byggeri

Ved nybyggeri og renovering af offentlige bygninger prioriteres klimarigtige løsninger.

Ved nybyggeri og renovering af offentlige bygninger anvendes energibesparende foranstaltninger og miljørigtige materialer.

Redegørelse

Ved at træffe klimarigtige valg, når der skal bygges nyt eller renoveres, skabes en by og en verden, der bliver sundere og bedre at opholde sig i.

Klimarigtigt byggeri handler også om at placere og udforme byggeriet så det er tilpasset en fremtid med mere regn og flere oversvømmelser.

Energibesparende foranstaltninger nedsætter bygningernes energiforbrug og giver dermed mindre forurening ved el- og varmeproduktionen. Anvendelsen af miljørigtige materialer til byggeriet, herunder materialer, der har en lang levetid og er af uudtømmelig art, sikrer, at der også er ressourcer til fremtidige generationer.

OF. 5 Udnyttelse af ledige faciliteter

Esbjerg Kommunes ledige faciliteter stilles til rådighed for lokale fritidskulturelle aktiviteter.

Redegørelse

Vision 2025 – Velfærd har 'Energi til det gode liv' som overordnet målsætning for unge og ældre og for by og land. Derfor er der fra kommunens side en interesse i at understøtte lokale aktiviteter ved at stille ledige faciliteter til rådighed. Ofte knytter disse ledige faciliteter sig til skolerne. Det kan være boldbaner, klasselokaler og andre faciliteter, der er eller bliver ledige udenfor skolernes funktionstid eller som bliver ledige som følge af et vigende elevgrundlag.

Ved at tilbyde ledige faciliteter understøttes foreningerne i det lokale kultur- og fritidsliv, herunder fritidsaktiviteter for unge og ældre både i byerne og på landet. Ved at udnytte skolernes faciliteter også udenfor skolernes funktionstid bliver de naturlige mødesteder, der skaber aktivitet i nærområderne.

Esbjerg Kommune bygger og indretter så vidt muligt kommunens ejendomme så fleksibelt som muligt, så de eksisterende faciliteter kan anvendes mest muligt af så mange forskellige grupper som muligt. Fleksibiliteten skal ligeledes på sigt minimere behovet for nedrivning og etablering af nyt byggeri, når en bygnings anvendelse ændres til andre og nye målgrupper.

Koordineringen af kommunens ledige faciliteter sker via Esbjerg Kommunes Lokalegruppe.

Placering og udlæg af offentlige institutioner

OF. 6 Institutioner

Institutioner skal som udgangspunkt placeres i offentlige områder.

Institutioner kan alternativt placeres i centerområder, og boligorienterede institutioner kan placeres i boligområder.

Institutioner fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Institutioner skal, som udgangspunkt, placeres i offentlige områder. Institutioner, der i størrelse og funktion kan indpasses, kan placeres i et centerområde.

Boligorienterede institutioner kan alternativt placeres i boligområder. Boligorienterede institutioner er eksempelvis en mindre børnehave eller et mindre botilbud, der vil indgå naturligt i et boligområde.

OF. 7 Placering af institutioner i boligområder

I boligområder skal institutioner placeres således, at trafik og støj ikke er til gene for beboerne i området.

Placering af institution i boligområder

Redegørelse

Ved opførelse af institutioner i boligområder skal disse placeres i forbindelse med overordnede veje i området så unødig trafik gennem området undgås, og så boligområdet ikke påvirkes af støj fra trafikken eller fra støj hidrørende fra institutionen.

OF. 8 Indpasning i lokalområdet

Ved opførelse af offentlige institutioner skal der sikres det bedst mulige samspil mellem byggeri og omgivelser.

Redegørelse

Der skal gennem sektorplanlægning og lokalplanlægning sikres samspil mellem funktion og æstetik i offentligt byggeri. Der skal være det bedst mulige samspil mellem bygninger, veje og pladser.

Offentlige bygningers tilpasning til stedet sker med udgangspunkt i Esbjerg Kommunes lokalområdebeskrivelser.

OF. 9 Nyudlæg ved byzone

Nye arealer til offentlige institutioner må kun udlægges i forbindelse med eksisterende byzone ved Esbjerg, Bramming og Ribe og ved lokalbyerne.

Redegørelse

Institutioner ønskes placeret bynært, da institutioner er funktioner, der er tilknyttet byen og som derfor skal være let tilgængelige for borgerne. Samtidig er der ofte et stort samarbejde mellem forskellige institutioner, eksempelvis mellem et dagtilbud, en skole og en idrætshal, og det er derfor ønskeligt, at institutioner placeres i tæt forbindelse til allerede eksisterende institutioner.

Område til tekniske anlæg

Der skal være tilstrækkelige og velplacerede områder til tekniske anlæg

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Områder til tekniske anlæg skal dække behovet og give mulighed for udvikling.

Områder til tekniske anlæg skal være placeret rigtigt i forhold til byområder og landskab.

Planlægning - et resumé

Områder til tekniske anlæg udlægges til brug for tekniske anlæg som store sportsanlæg, vandværker, vandrensningsanlæg, affaldsanlæg, genbrugspladser, materielgårde og energiforsyningsanlæg.

Områder til tekniske anlæg anvendes af mange forskellige sektorer, og nyudlæg er derfor koordineret på tværs af de forskellige sektorer i forhold til udvidelses- og afviklingsbehov.

Det er i forbindelse med udlæg af områder til tekniske anlæg vigtigt at udlægge tilstrækkelige arealer for at sikre den samfundsmæssige infrastruktur.

Tilgængelighedsbehov, forbindelse til tilhørende ledningsnet og genevirkninger fra de enkelte anlægstyper indgår i vurderingen af, hvor tekniske anlæg placeres.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

TE. 1 Område til tekniske anlæg

Områder til tekniske anlæg er forbeholdt tekniske anlæg.

Redegørelse

I områder til tekniske anlæg kan der placeres

Forsyningsanlæg som:

- Vandværker
- Varmeværker og kraftvarmeværker, herunder affaldsforbrændingsanlæg
- Naturgasanlæg
- Biogasanlæg
- Solenergianlæg
- Transformeranlæg
- Kommunikationsanlæg

Deponeringsanlæg som:

- Deponi
- Genbrugsplads
- Affaldshåndteringsanlæg
- Renovations- og slamværk

Spildevandsanlæg som:

- Renseanlæg
- Regnvands- og klimaanlæg
- Nedsivningsanlæg
- Pumpestation

Trafikanlæg til landbaseret trafik som:

- Jernbane og station
- Rangeranlæg
- Godsbaneterminal
- Lufthavn
- Transportcenter
- Parkeringsareal
- Sporbetjente arealer

Øvrige tekniske anlæg som:

- Motorsportsanlæg
- Streetrace bane
- Skydebane
- Stort idrætsanlæg
- Materielgård

Hvor det skønnes hensigtsmæssigt, kan et område i kommuneplanens rammedel helt eller delvist forbeholdes, reserveres eller på anden måde sikres til et bestemt formål.

TE. 2 Tilstrækkelige arealer

Der skal udlægges tilstrækkelige og velbeliggende arealer til tekniske anlæg.

Redegørelse

Der skal i kommuneplanen være udlagt tilstrækkelige arealer til alle funktioner i byen – herunder områder til tekniske anlæg. Tekniske anlæg har for langt hovedpartens vedkommende infrastrukturelle funktioner, som opfylder helt nødvendige dagligdags behov for borgere, virksomheder og institutioner. Derfor er det af samfundsmæssig interesse, at der er udlagt tilstrækkelige arealer til fremtidig anvendelse.

Et tilstrækkeligt areal er defineret af den eller de reservationer, som findes i det enkelte område. Reservationernes arealbehov defineres via en tæt dialog med eksterne interessenter samt via kommunens egen sektorplanlægning.

Områder til tekniske anlæg har anvendelsesmæssigt en stor spændvidde og som følge deraf også en meget forskellig påvirkning af omgivelserne. Visse tekniske anlæg er under stadig udvikling og udbygning, mens andre indgår i en fast og etableret infrastruktur, der sjældent ændres. I begge tilfælde skal det sikres, at arealer til de enkelte typer af tekniske anlæg er velbeliggende for at kommunens samlede udvikling understøttes bedst muligt.

TE. 3 Opholdsarealer

I områder til tekniske anlæg skal der være rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Redegørelse

Størrelsen og indretning af opholdsarealer afhænger af typen af teknisk anlæg. For idrætsanlæg vil selve anlægget i visse tilfælde fungere som opholdsareal. Ved parkeringsanlæg er opholdsarealer mest relevant for raste- og samkørselspladser i det åbne land, hvor der er brug for arealer til ophold og hvil. For tekniske anlæg som vandværker etc. skal der være opholdsarealer for personalet.

Fem kategorier af tekniske anlæg

TE. 4 Forsyningsanlæg

Forsyningsanlæg med tilhørende ledningsstruktur skal placeres i byernes randområder.

Forsyningsanlæg med særlige krav til råstofforsyning kan placeres i det åbne land. Omkostningseffektivitet og genepåvirkning skal indgå i vurderingen af en sådan placering.

Forsyningsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Forsyningsanlæg opfylder vigtige samfundsmæssige behov for vand, varme, elektricitet, signaler til telefoni og internet, etc. og omfatter en bred vifte af anlæg: Varmeværker, kraftværker, vandværker, naturgasanlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg, solenergianlæg og lignende.

Anlæggene er meget forskellige i deres pladskrav og i forhold til deres fysiske udformning.

Forsyningsanlæg er karakteriserede ved, at de oftest er tilkoblet et distributionsnet, som sikrer forsyningen ud til forbrugerne. Dette kan stille krav til placering af anlæggene, fordi der ofte, af effektivitetshensyn, vil være et ønske om at minimere ledningsnettets længde. Disse hensyn skal ligeledes indgå i vurderingen, når der udlægges nye arealer til byudvikling. Oftest vil en placering tæt på de byområder, der skal forsynes via anlægget, være hensigtsmæssigt.

For de store kraftvarmeværker kan der, af hensyn til forsyning af brændsel, være behov for en havnenær placering.

Transformatorstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg med en vis arealmæssig udstrækning og/eller miljømæssig påvirkning af omgivelserne udlægges som tekniske anlæg. De forbindende strækningsanlæg som højspændingsledninger, spildevandsledninger og gasledninger er sikret med bindinger og udlægges ikke som tekniske anlæg.

Tekniske anlæg kan medføre gener for omgivelserne. Det kan handle om lugt fra biogasanlæg med driftsforstyrrelser. Fra kraftvarmeværker og varmeværker kan der forekomme gener i form af emissioner af forurenende stoffer, men disse vil som regel forekomme i lang afstand fra anlæggene og på den måde ikke være udslagsgivende for placering af disse.

For de øvrige forsyningsanlæg vil oplevede gener hovedsageligt bestå i den visuelle påvirkning, som anlæggene kan medføre ved deres fremtræden i landskabet. Anlæggene kan også medføre støjgener, hvorfor anlæggene afkaster en støjisolinje.

TE. 5 Deponeringsanlæg

Genbrugspladser skal placeres med god trafikal tilgængelighed for byens og oplandets borgere.

Øvrige deponeringsanlæg skal placeres i byernes randområder.

For deponeringsanlæg med risiko for udsivning af forurenende perkolat, skal der ved placering sikres mulighed for

tilstrækkelig beskyttelse mod udsivning.

Deponeringsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kategorien omfatter deponeringsanlæg som deponi, genbrugsplads, affaldshåndteringsplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil.

Deponeringsanlæg, herunder affaldshåndteringsanlæg, opfylder vigtige samfundsmæssige behov for en hensigtsmæssig håndtering og bortskaffelse af affald.

Anlæggene er oftest meget pladskrævende og kan medføre støjgener ved håndtering og behandling af det tilførte affald. De kan i visse tilfælde være forbundet med lugtgener, og der kan, især ved ældre anlæg med deponering af organisk affald, være risiko for udsivning af perkolat og gasdannelse. Perkolat er regnvand, der er blevet forurenet efter at have været i kontakt med miljøfremmede stoffer på et deponeringsanlæg.

Genbrugspladser skal placeres, så de er trafikalt tilgængelige for mange mennesker, som selv fragter genbrugeligt affald til pladserne i bil.

Affaldshåndteringsanlæg, og deponeringsanlæg i øvrigt, skal placeres, så de er trafikalt tilgængelige for større køretøjer, som indsamler affald hos private husstande og hos virksomheder og eventuelle omlastestationer.

TE. 6 Spildevandsanlæg

Spildevandsanlæg i form af rensningsanlæg skal søges placeret i byernes randområder.

Øvrige spildevandsanlæg skal placeres ud fra tekniske og rekreative hensyn.

Spildevandsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kategorien spildevandsanlæg omfatter rensningsanlæg og øvrige spildevandsanlæg som overløbsbassin, nedsivningsanlæg, pumpestationer og lignende.

Spildevandsanlæg opfylder vigtige samfundsmæssige behov for en hensigtsmæssig og hygiejnisk afledning af spildevand fra husstande, virksomheder og institutioner.

Spildevandsanlæg bør placeres i hensigtsmæssig afstand til det ledningsnet, der skal servicere husstande, virksomheder og institutioner.
Der kan ved driftsforstyrrelser forekomme lugtgener fra renseanlæg.

Pladskravet varierer efter hvilken type spildevandsanlæg, der er tale om. Et egentligt renseanlæg er forholdsvis pladskrævende, mens et forsinkelses- eller overløbsbassin tager mindre plads. Alt efter område og udformning kan forsinkelsesbassiner have en arealmæssig dobbeltfunktion som rekreativt og grønt indslag i området.

TE. 7 Trafikanlæg

Trafikanlæg skal placeres, så de opfylder behovet for mobilitet og transport for mennesker og gods.

Trafikanlæg i det åbne land skal placeres, så de i mindst muligt omfang virker forstyrrende på omgivelserne.

Trafikanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kategorien omfatter trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.

Trafikanlæg er af stor samfundsmæssig vigtighed, fordi de sikrer menneskers mobilitet mellem hjem, arbejde og fritid og transport af varer og gods mellem producenter og aftagere.

Samtidig kan der være mange gener forbundet med trafikanlæg, såsom støj, partikler, lugt, risiko for trafikulykker og visuel påvirkning af byområder og landskaber.

For trafikanlæg er tilgængeligheden for brugerne altafgørende. For både anlæg til kollektiv transport som busser og tog, samt parkeringsanlæg vil placeringen dermed ofte skulle være tæt på større boligkoncentrationer, bymidter, store arbejdspladser og servicefunktioner etc., selvom genepåvirkninger vil følge disse områder.

For lufthavne vil genepåvirkningerne i form af støj og risiko for ulykker dog være så betragtelige, at lufthavne skal placeres i god afstand fra bymæssig bebyggelse.

For anlæg til transport af varer og gods vil hensyn til videre distribution med andre typer i transportkæden ofte være afgørende.

TE. 8 Øvrige tekniske anlæg

Øvrige tekniske anlæg skal søges placeres udenfor større byområder.

Øvrige tekniske anlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kategorien øvrige tekniske anlæg omfatter store og støjende anlæg, som motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, idrætsanlæg og lignende.

Øvrige tekniske anlæg har primært betydning for muligheden for at udøve fritids- og idrætsaktiviteter af mere arealkrævende og/eller støjende karakter.

Motorsportsanlæg, street race-baner og idrætsanlæg tiltrækker typisk mange publikummer og kræver derfor god tilgængelighed i form af mulighed for såvel kollektiv transport som for gode adgangsforhold og parkering for privatbiler.

Gener fra øvrige tekniske anlæg er typisk støj, lyssætning, parkering og trafik.

Kommunens materielgårde tilhører også gruppen af øvrige tekniske anlæg. Materielgårde er primært oplagspladser

for diverse udstyr og maskinel. Der kan dog være nogen trafik af større køretøjer ved en materielgård. Det er trafik der foregår i almindelig arbejdstid, hvorfor den støj, der måtte være forbundet hermed, sjældent er til gene.

TE. 9 Materielgård

Der skal sikres areal til og udvidelsesmuligheder for materielgård.

Materielgård fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Materielgårde anvendes til kommunal opbevaring af udstyr og maskinel, som bruges i driften af kommunal infrastruktur som veje, stier, parkdrift etc.

Der vil ofte i forbindelse med materielgårdene være etableret tankanlæg til brændstoftankning af køretøjer og maskinel.

VVM

TE. 10 Miljøkonsekvensrapport (VVM-anlæg)

Indenfor udpegede områder skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for et specifikt VVM-pligtigt anlæg for hvilket, der er udarbejdet en miljøkonsekvensrapport.

Projekter indenfor området skal udarbejdes i overensstemmelse med miljøkonsekvensrapporten.

VVM-anlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Jævnfør bekendtgørelsen om miljøvurdering af planer og konkrete projekter er der en række anlæg, hvor der, inden en anlæggelse eller udbygning kan gennemføres, skal udarbejdes en redegørelse for anlæggets virkning på miljøet i form af en miljøkonsekvensrapport. Indholdet af redegørelsen skal være i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler.

Der er en række anlæg, hvor der som udgangspunkt skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Disse anlæg er beskrevet i bekendtgørelsens bilag 1. Derudover er der en række anlæg, hvor der skal foretages en indledende vurdering af miljøpåvirkningen, en såkaldt VVM-screening, inden det kan fastslås om en egentlig miljøkonsekvensrapport er nødvendig. Disse anlæg er beskrevet i VVM-bekendtgørelsens bilag 2.

Kommunen er som udgangspunkt myndighed i forhold til VVM-bekendtgørelsen. For visse anlæg er Staten dog myndighed. Det gælder blandt andet for anlæg, hvor staten er bygherre.

Siden udarbejdelsen af Kommuneplan 2018-30 er der udarbejdet miljøkonsekvensrapporter for:

- Etablering af et datacenter øst for Esbjerg,
- Udvidelse af Esbjerg havn mod syd,
- Udvidelse af Ribe Biogas,
- Opførelse og drift af en Ikea butik i Kjersing,
- Opførelse og drift af virksomheden Quantafuel i Veldbæk.

En miljøkonsekvensrapport udstikker de nøjagtige retningslinjer for, hvor et givet projekt skal placeres, hvordan det skal se ud og hvordan det må påvirke omgivelserne. I tilfælde af ændringer i forhold til miljøkonsekvensrapporten, skal den ansvarlige myndighed vurdere væsentligheden af ændringerne gennem en VVM-screening, før disse kan gennemføres.

VVM-bekendtgørelsens væsentlighedsprincip indebærer, at afvigelser fra den eksisterende miljøkonsekvensrapport kræver en vurdering af om ændringen er til skade for miljøet. Hvis det er ændringer, der forbedrer nogle af de parametre, der har været behandlet i miljøkonsekvensrapporten, kan ændringen umiddelbart tillades.

Ved andre typer ændringer, skal der udarbejdes en VVM-screening, der belyser, om det er en mindre ændring af projektet, der ikke påvirker miljøet eller om omfanget af ændringerne er så store, at der igen skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Sommerhusområde

Der skal være rige muligheder for at opleve naturen ved sommerhusene

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Sommerhuse i Esbjerg Kommune skal fastholdes som et aktiv i kommunen.

Planlægning - et resumé

Sommerhusområder befinder sig ofte i kystnærhedszonen og mulighed for udvidelser af eksisterende områder er derfor begrænset. Esbjerg Kommune har, i forhold til de omliggende kommuner, meget få sommerhuse og arealer udpeget til sommerhuse. Der er ikke udpeget yderligere areal til sommerhusområder i forbindelse med denne kommuneplan.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Sommerhusområde

SO. 1 Sommerhusområde

Indenfor kystnærhedszonen må der ikke ske nyudlæg af sommerhusområder.

Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål, medmindre der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse for andet.

Ledige arealer i allerede udlagte sommerhusområder kan anvendes til offentlige rekreative formål.

Sommerhusområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Sommerhusområderne er afgrænset til mindre områder i Sjelborg, Marbæk, Ådalen og på Mandø. Der er herudover ingen sommerhusområder i Esbjerg Kommune.

I Marbæk og på Mandø er der stadig ledige sommerhusgrunde. Disse grunde kan anvendes til offentlige rekreative formål som f.eks. legepladser, grønne rekreative områder m.m.

Der forventes ikke at ske nyudlæg af sommerhusområder, da der er en – i forhold til efterspørgslen – god rummelighed i de allerede udlagte sommerhusområder.

I forhold til de omliggende kommuner har Esbjerg Kommune meget få sommerhuse og arealer udpeget til sommerhuse. Det er Esbjerg Kommunes ønske at fastholde sommerhusområderne som et aktiv for kommunens borgere. Områderne skal dermed fastholdes til ferieformål, og må ikke overgå til anden anvendelse medmindre der foreligger en særlig planmæssig begrundelse for andet.

SO. 2 Nyudlæg af sommerhusområde

Nyudlæg af sommerhusområder forudsætter, at områderne udpeges og vedtages i en forudgående kommuneplanstrategi.

Der må ikke udlægges sommerhusområder i internationalt naturbeskyttelsesområde og naturområde.

Redegørelse

Ved ønske om ændringer i kommuneplanens udpegninger til sommerhusområde skal processen startes op med en grundig redegørelse for status og behov i den forudgående kommuneplanstrategi.

Kommuneplanstrategien skal indeholde en redegørelse for eventuelle eksisterende ubebyggede sommerhusområder og vurdere om disse kan tilbageføres. Det skal herunder oplyses, hvorvidt de sommerhusgrunde, som ønskes tilbageført, er omfattet af et tidligere udstedt og fortsat gældende landsplandirektiv samt om et område oprindelig er overført til sommerhusområde ved lokalplan eller alene indgår i kommuneplanens udpegninger.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

SEKTORER

Sektorer

Affald og spildevand

Mængden af affald og forureningen fra spildevand minimeres

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Dialog og klar kommunikation skal inspirere til affaldsminimering.

Ressourcerne i affaldet udnyttes bedst muligt, så mængderne til forbrænding og deponi minimeres.

Gennem en sikker og velfungerende kloakforsyning skal belastningen af naturen og vandmiljøet reduceres.

Regnvand nedsives og medvirker til skabelse af multifunktionalitet og rekreativ merværdi i boligområderne, hvis muligt i dialog med borgerne.

Bæredygtige og æstetiske løsninger, der beskytter og forbedrer biodiversiteten, præger kommunale anlæg og ordninger.

Planlægning - et resumé

Det er vigtigt for Esbjerg Kommune at kunne minimere produktionen af affald og spildevand. Det er desuden vigtigt, at håndteringen sker på en måde så miljøet påvirkes mindst muligt.

Sektorplanlægningen skal til stadighed foretage en tværgående koordinering af kommunens affaldspolitik, spildevandspolitik og kommunens klima- og bæredygtighedsarbejde.

Det bliver med kommuneplanen sikret, at der er tilstrækkeligt med udvidelsesmuligheder for anlæg, der håndterer affald og spildevand.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

AS. 1 Affaldsforbrændingsanlæg

Der skal sikres arealer til og udfoldelsesmuligheder for affaldsforbrændingsanlæg.

Affaldsforbrændingsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Affaldsforbrændingsanlæg forbrænder eller medforbrænder affald. Affaldsforbrændingsanlæg skal overholde en række krav omkring emissionsgrænseværdier, egenkontrol, minimumskrav til røggassens opholdstid og krav til indretning og drift.

Energnist I/S er Vestdanmarks største affaldsenergiselskab. Energnist består af to affaldsenergianlæg; et i Herning og et i Esbjerg. Anlægget i Esbjerg er størst med en ovnlinje, der har en samlet årlig kapacitet på cirka 220.000 ton dagrenovation, erhvervsaffald og affald fra genbrugspladser. Affaldet skal være brændbart, det vil sige at affaldet skal have en positiv brændværdi. Anlægget producerer årligt cirka 460.000 MWh varme og cirka 150.000 MWh el, hvilket for både varme- elproduktion svarer til, hvad der forbruges i cirka 25.500 husstande.

Ved driften af affaldsforbrændingsanlæg skal det sikres, at der ikke sker en forurening af det omgivende miljø, herunder grundvand, søer, havet mv.

AS. 2 Deponi

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.

Deponi og arealer reserveret til deponi fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et deponi modtager, behandler og henlægger affald, der ikke kan nyttiggøres eller bortskaffes. Affald, der lægges på et deponi, kan være asbest, blød pvc-plastik, forurenet jord eller opfej fra gaderne. Et deponi er beskyttet af en membran, der forhindrer udsivning af uønskede stoffer til miljøet. Deponeringsanlæg skal altid placeres kystnært, det vil sige, hvor der er en entydig og ubrudt grundvandsstrømning fra deponiet mod et marint vandområde. Det er et vigtigt lokaliseringsprincip under hensyntagen til anden natur og sårbare overfladevandområder for at beskytte grundvand og forsyningen af rent drikkevand mod forurening.

I Esbjerg Kommune findes Måde Deponi, der ejes af det fælleskommunale deponeringssamarbejde, Deponi Syd I/S.

Deponeringsenheden etape 4A er taget i brug primo 2021, og er etableret som et kontrolleret deponi med tilladelse til at modtage blandet affald, herunder asbest. Det forventes, at deponeringsenheden er i drift frem til 2030, hvorefter en ny enhed tages i brug. Alternativt skal deponiaffald, der produceres i kommunen, omlastes på anlægget og transporteres til andre deponeringsanlæg.

Der er udlagt areal til deponi, som kan ibrugtages, når udvidelsesmuligheder i forbindelse med eksisterende anlæg er opbrugt.

Ved planlægning for deponi sigtes der mod bæredygtige og landskabsæstetiske løsninger, der medfører mindst mulig miljømæssig belastning under hensyn til arbejdsmiljømæssige forhold, tekniske løsninger og økonomi.

AS. 3 Lukket deponi

Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre.

Lukket deponi fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Når et deponi har udtjent sit formål og lukkes, overgår det til anden anvendelse. Ved eventuel senere ny planlægning er det væsentligt at der bliver gjort opmærksom på at området tidligere har været deponi.

AS. 4 Affaldshåndteringsanlæg

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for affaldshåndteringsanlæg.

Affaldshåndteringsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Esbjerg Kommune ejer og driver Esbjerg Affaldshåndtering. Esbjerg Affaldshåndtering varetager beholderhåndtering til alle kommunale affaldsordninger. Esbjerg Affaldshåndtering håndterer genanvendeligt affald, have- og parkaffald, forbrændingsegnet affald og farligt affald.

Esbjerg Kommune ønsker som udgangspunkt alt genanvendeligt affald sorteret og videresendt til genanvendelse. Det affald som i dag ikke kan genbruges, søges anvendt til energifremstilling eller deponeres.

AS. 5 Genbrugsplads

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for genbrugsplads.

Genbrugsplads fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er aktuelt fire genbrugspladser i Esbjerg Kommune. Disse genbrugspladser vurderes i indeværende planperiode at kunne tilgodese behovet for aflevering af affald fra private husholdninger og mindre mængder affald fra virksomheder til henholdsvis genanvendelse, forbrænding, deponering eller specialbehandling.

AS. 6 Isolinje for deponi

Der må, indenfor en afstand af 500 m fra de på kommuneplankortet markerede deponier, ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse.

Isolinje for deponi fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

For at undgå miljøkonflikter mellem en forureningsfølsom anvendelse, som f.eks. et boligområde, og et deponi, skal der holdes en afstand på minimum 500 m mellem de to anvendelser.

Mågehøj er et tidligere deponi, som er overgået til rekreativ anvendelse. Arealet er markeret som deponi på kommuneplankortet, men er ikke omfattet af isolinjen i forhold til planlægning for forureningsfølsom anvendelse.

AS. 7 Spildevandsanlæg

Der skal sikres arealer til og udvidelsesmuligheder for spildevandsanlæg.

Spildevandsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Det er besluttet at nedlægge en række mindre renseanlæg i Esbjerg Kommune, mens der sikres arealer til centraliserede anlæg.

AS. 8 Hovedkloakledning

Der må ikke bygges oven på hovedkloakledninger.

Hovedkloakledning fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I kloaknettet skelnes der grundlæggende mellem hovedledninger og stikledninger. Stikledninger vises ikke på kommuneplankortet.

Formålet med at vise hovedledningerne er, at undgå at bygge ovenpå en hovedledning, idet en omlægning af en hovedledning vil være bekostelig.

AS. 9 Separatkloakering

I fælleskloakerede oplande skal spildevand og regnvand adskilles.

Redegørelse

Det er besluttet at gennemføre separeringen af fælleskloakerede områder i Esbjerg Kommune inden 2060. Separeringen af spildevand og regnvand medfører, at der skal sikres arealer til opmagasinering, nedsivning og/eller forsinkelse af regnvandet, indenfor rammerne af øvrig planlægning, inden vandet udledes til recipienter.

AS. 10 Regnvandsbassin

I udpegede områder kan der etableres regnvandsbassin.

Regnvand medvirker til skabelse af rekreativ merværdi og biodiversitet inden det nedsives og/eller udledes til en recipient.

Regnvandsbassin fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ved hjælp af lokal afledning af regnvand (LAR) anvendes regnvand til udformning af rekreative og grønnere boligmiljøer.

Regnvand skal nedsives lokalt for at sikre et mere naturligt vandkredsløb af hensyn til vandløbenes tilstand, tilstanden af naturområder og gener ved skybrud. Lokal nedsivning af regnvand indgår som et væsentligt og integreret element i Esbjerg Kommunes arbejde med separatkloakering.

Bevaring

I Esbjerg Kommune skal vi værne om og udvikle vores kulturarv i by og på land

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Bevaring og udvikling går hånd i hånd for at sikre en bæredygtig fremtid.

Bevaringsværdier i fysiske miljøer vurderes, bevares og udvikles løbende.

Kulturarven giver særpræg og identitet og er et vigtigt udgangspunkt for udvikling af bysamfund i Esbjerg Kommune.

De kulturhistoriske spor, der knytter sig til landskabet, er unikke. De skal respekteres og fastholdes.

Esbjerg Kommune vil fremhæves som eksempelkommune for andre kommuner indenfor planlægning, samarbejde, dialog, udvikling og formidling om kulturarv og bevaring.

Planlægning - et resumé

Bevaringsarbejdet i Esbjerg Kommune har et meget højt niveau med gode kontakter til museer, andre kommuner, staten og andre relevante aktører. Der arbejdes med bevaring i forhold til bevaringsværdige og fredede bygninger, helheder og værdifulde kulturmiljøer i en række samarbejder, herunder samarbejder som Esbjerg Byfond, de tre byfora og Nationalpark Vadehavet.

Esbjerg Kommune har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, bevaringsdeklarationen i Ribe bykerne, de værdifulde byrum, Dokhavnen, de værdifulde kulturmiljøer, kirkeomgivelserne og kulturarvsarealerne. Dette ansvar fremgår af kapitlets retningslinjer.

For at fastholde og styrke bevaringsarbejdets niveau har Esbjerg Kommune udarbejdet en analyse for 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune'. Analysens resultater er relateret til kommuneplanens redegørelsesdel. Der sker en løbende opdatering af bygningskultur og værdifulde kulturmiljøer ved lokalplanlægning og øvrig sagsbehandling.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Samarbejde

BE. 1 Samarbejde om bevaring og kulturarv

Der skal sikres koordination og samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Sydvestjyske Museer og øvrige relevante parter om bevaring og kulturarv.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes samarbejder om bevaring og kulturarv er i høj grad defineret af en fælles kulturhistorie omkring Vadehavet. Det vil sige, fortællingen om menneskets stræben for at etablere et liv i dette dynamiske landskab. Storbyregion Esbjerg har arbejdet med de fem Vadehavsbyer Nordby, Varde, Esbjerg, Ribe og Tønder. De er alle tæt knyttet til adgangen til vandet og rummer byhistorie og bybygning fra 1600-tallet og frem til moderne tider. Et forstærket bevaringssamarbejde i Vadehavsregionen vil kunne arbejde med disse fire byhistorier enkeltvis og samlet.

Esbjerg Kommune afholder to gange årligt et koordinationsmøde med Sydvestjyske Museer med henblik på at orientere hinanden om verserende sager og større projekter. Møderne skal herudover sikre, at dialogen om byggesager, lokalplanlægning og kommuneplanlægning forløber til alles tilfredshed.

Esbjerg Kommune er primus motor i et tværkommunalt samarbejde om kulturhistorie og planlægning (KoP) med deltagelse af planfolk fra de fire vadehavskommuner, nyere tids museumsinspektører fra vadehavsområdets fire statsanerkendte museer, nationalparksekretariatet samt relevante ministerier. KoP er et tværfagligt og tværkommunalt forum for erfaringsudveksling og læring, hvor planlægningen for Vadehavets landskaber og kulturmiljøer er i fokus. Slots- og Kulturstyrelsen peger på KoP som et sjældent, vigtigt og interessant forvaltningsforum. KoP's kommissorium og årsberetninger ligger her:

http://vadehavssekretariat.dk/dansk-vadehav/kulturhistorie-og-planlaegning-kop.aspx

Det danske vadehavsområde indgår som en del af et trilateralt samarbejde, som også omfatter det tyske og det hollandske Vadehav. Et af fokusområderne for det trilaterale samarbejde er vadehavsregionens kulturlandskaber. I trilateral sammenhæng fremhæves KoP som et godt eksempel på tværkommunalt samarbejde. KoP har inspireret til et yderligere fokus på bevaring i det trilaterale vadehavssamarbejde senest udtrykt via interregprojektet NAKUWA om natur- og kulturturisme ved Vadehavet, der blandt andet resulterede i en 'Kulturguide'. I 2012 publicerede the Dutch Wadden Sea Academy og the Common Wadden Sea Secretariat 'Vadehavsregionen Et kulturlandskab i verdensklasse' (udgivet på engelsk, hollandsk, tysk og dansk).

BE. 2 Nationalpark Vadehavet

Den gældende plan for Nationalpark Vadehavet benyttes som en platform for gensidig udvikling af bevaringsarbejdet i vadehavsregionen.

Redegørelse

I 'Comparative Analysis of the Landscape and Cultural Heritage of the Wadden Sea Region' (Essex County Council Historik Environment Branch 2010) udnævnes vadehavsregionens landskab til amfibiesamfund afspejlende

menneskets kamp for overlevelse med både landbrugsmæssige og maritime særpræg. Vadehavsregionen strækker sig som et ca. 500 km langt bånd fra Blåvandshuk i Danmark til Den Helder i Holland og udgør tilsammen – på trods af regionale og lokale variationer – én sammenhængende landskabsmæssig og kulturhistorisk helhed som ét af verdens mest velbevarede og dynamiske kystkulturlandskaber. Den store værdi, der ligger i størrelsen og sammenhængen af området understøttes af udpegningen af Vadehavet som verdensarv samt af Vadehavets nationalparker, herunder den danske Nationalpark Vadehavet.

Bekendtgørelsen for Nationalpark Vadehavet indeholder 12 målsætninger som i 'Plan for Nationalpark Vadehavet 2019-24' er opdelt i seks indsatsområder:

- Natur & landskab
- Kultur & Kulturhistorie
- Friluftsliv
- Uddannelse, forskning & formidling
- Udvikling, erhverv og turisme
- Trilateralt Vadehavssamarbejde og Verdensarv

I bevaringsøjemed er indsatsområdet med Kultur & Kulturhistorie mest relevante, fordi indsatserne bygger på følgende målsætning:

4. : Kulturmiljøer og kulturhistoriske helheder og enkeltelementer, der fortæller om Vadehavet, skal bevares, synliggøres og gøres tilgængelige, herunder kystsikringsanlæg, afvandings- og bevandingssystemer, landbrug og bebyggelse på værft, marsk og geest, jagt, fiskeri og søfart, grænselandets historie og rekreation.

Esbjerg Kommunes arbejde med bevaring imødekommer målsætning 4. Ved den almindelige byudvikling af lokalsamfund samt udvikling, der i øvrigt berører bevaringsværdier i landskabet og marsken langs Vadehavet syd og nord for Esbjerg, medvirker tilstedeværelsen af Nationalpark Vadehavet til at fremme og styrke bevaringsindsatsen.

BE. 3 Esbjerg Kommunes Byfond

Esbjerg Kommune understøtter Esbjerg Kommunes Byfonds virke for bevarelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde huse og miljøer indenfor Esbjerg Kommunes område.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes Byfond udfører en væsentlig formidlingsopgave for udbredelse af kendskabet til arkitektur og til egnens kulturhistorisk værdifulde huse og miljøer. Byfonden har til formål at rådgive om arkitektur og bevaring samt at benytte fondsmidlerne til at give økonomisk støtte til udvendige renoveringer på bevaringsværdige bygninger i Esbjerg Kommune. Hvert år præmierer fonden gode eksempler på nybyggeri eller renoveringer af huse.

Esbjerg Kommunes Byfond er en selvejende institution, der er nedsat af Esbjerg Byråd. Byfonden har en bestyrelse på syv medlemmer, der repræsenterer Byrådet, Akademisk Arkitektforening, Business Esbjerg, Sydvestjyske Museer, lokalråd og Ribe Bykernes Beboerforening/ Esbjerg Grundejerforening. Bestyrelsen vælges for fire år svarende til byrådsperioden.

Esbjerg Kommune yder bistand til Byfondens aktiviteter.

Bygningskultur

BE. 4 Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdige bygninger skal respekteres og bevares i henhold til bevaringssystemet SAVE.

I værdifulde kulturmiljøer skal bevaringsværdige bygninger i kategori 1-3 bevares.

I værdifulde kulturmiljøer skal bevaringsværdige bygninger i kategori 4-5 som udgangspunkt bevares.

Bevaringsværdig bygning fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger kategoriseres efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). SAVE-metoden er grundlaget for FBB, som er Slots- og Kulturstyrelsens database med oplysninger om Fredede og Bevaringsværdige Bygninger. Mere end 400.000 bygninger er allerede vurderet efter SAVE-metoden og registreret i FBB. Lokalt optræder SAVE-registreringerne i bydels- og kommuneatlasser. SAVE-kategoriseringerne skabes ud fra fem kriterier:

- Arkitektonisk værdi.
- Kulturhistorisk værdi.
- Miljømæssig værdi.
- Bygningernes originalitet.
- Bygningernes tilstand.

Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi veje tungest, når de fem parametre bliver opsummeret til en bevaringsværdi og inddelt i tre grupper:

- 1 – 3 = høj bevaringsværdi.
- 4 – 6 = middel bevaringsværdi.
- 7 – 9 = lav bevaringsværdi.

På rammedelskortet vises bygninger i SAVE-kategorierne 1-5.

Bygninger med en bevaringsværdi på 1-3 er meget velbevarede i forhold til arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig værdi, originaliset og tilstand. Når de ligger i et værdifuldt kulturmiljø har de betydning for dette. Her skal kategori 1-3 bygninger følgelig altid bevares i den oprindelige form og arkitektur. Udenfor værdifulde kulturmiljøer skal bygninger med høj bevaringsværdi søges bevaret.

Bygninger med bevaringsværdi 4-5 skal som udgangspunkt bevares, når deres arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi afspejler de bærende bevaringsværdier i området. Indenfor et værdifuldt kulturmiljø kan der i særlige situationer godkendes delvis bevaring, mens der udenfor værdifulde kulturmiljøer kan godkendes nedrivning i særlige tilfælde.

De bevaringsværdige bygninger i kategori 1-5 fordeler sig på følgende måder henholdsvis indenfor og udenfor de

udpegede værdifulde kulturmiljøer:

- cirka 84 % ligger indenfor
- cirka 16 % ligger udenfor

Af de nævnte 16 % er 9 ud af 10 bygninger placeret i kategori 4-5.

Data fra Kommuneatlas for Esbjerg og Ribe samt registreringer fra Bevaringsfonden for Bramming Kommune har været udgangspunktet for den nuværende udpegning af bevaringsværdige og fredede bygninger på kommuneplanens hovedstrukturkort. I Kommuneatlasserne er der kun foretaget SAVE-registreringer af huse fra tiden før 1940. Registreringerne i Bramming er af huse fra både før og efter 1940. Størstedelen af de registrerede bevaringsværdige bygninger i Esbjerg Kommune er fra før 1940, men i de løbende genvurderinger og SAVE-registreringer i forbindelse med lokalplanlægning medtages bygninger, der er bygget så sent som 1970 for på denne måde også at sikre nyere bygningsværker.

Prioriteringen af Esbjerg Kommunes generelle bevaringsarbejde er beskrevet i 'Bevaringsstrategi for bevaringsværdige bygninger'.

Bevaringsindsats
Bevaringsindsatsen i forhold til bevaringsværdige og fredede bygninger sikres dels ved at bygningerne indgår i kommuneplanens rammedel og dels ved lokalplanlægning. Ved udpegning af de bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen sikres det, at der iværksættes en høring i tilfælde, hvor der ansøges om tilladelse til nedrivning af en konkret ejendom. Nedrivning skal ske i henhold til Bygningsfredningslovens § 17 og § 18.

Efter §§ 17 og 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer gælder følgende for bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen (og som ikke i en lokalplan, en byplanvedtægt eller i bevaringsdeklarationen i Ribe er omfattet af et forbud mod nedrivning):

- Bygningen må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og byrådet har meddelt ejeren, at det ikke efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.
- Byrådet foretager inden udløbet af de, efter lovgivningen gældende frister, offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen med en frist på mindst fire og højst seks uger for fremsættelse af indsigelser med videre.
- Samtidig med offentliggørelsen skal byrådet underrette ejerne samt de i lovens § 6, stk. 1 nævnte personer foreninger med flere og herunder oplyse om fristen for indsigelser med videre.
- Senest to uger efter fristens udløb meddeler byrådet ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Hvis byrådet beslutter, at det ikke vil nedlægge forbud, foretager byrådet offentlig bekendtgørelse om sin beslutning.

Hvis kommunen beslutter at nedlægge § 14-forbud mod nedrivningen, indebærer det, at den er indstillet på at udarbejde et forslag til lokalplan med bestemmelser om bevaring af den pågældende bebyggelse. § 14-forbuddet har en midlertidig retsvirkning på højst et år, hvor den eller de bygninger, der er omfattet af forbuddet, ikke må rives ned eller bygges om. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanforslaget erstattes forbuddets midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslagets retsvirkninger.

BE. 5 Bevaring, energioptimering og cirkulær økonomi

Energioptimering af bevaringsværdige bygninger sker i respekt for bevaringsværdierne.

Cirkulær økonomi indgår som en begrundelse for kommunens bevaringsarbejde.

Redegørelse

Bevaringsværdige bygninger er undtaget fra bygningsreglementets krav om at energioptimere, hvis byggearbejdet forringer bevaringsværdierne. Men der er både et stort energimæssigt potentiale i at energioptimere ligesom en energioptimering kan øge den boligmæssige komfort i bygningen i form af mindre træk, kolde gulve osv.

Esbjerg Kommune kan bidrage med stor viden om bevaringsværdier og mulighederne for at tage vare på disse. Esbjerg Kommune ønsker at styrke den generelle vidensformidling om bevaringsværdier til bygherrer, ejendomsbesiddere og håndværkere. I forbindelse med de mange valg og fravalg, der skal tages i forbindelse med helt konkrete byggeprojekter, hvor bevaringsværdige bygninger energioptimeres, ønskes der ligeledes en god og konstruktiv dialog mellem kommunen og alle byggeprojektets parter.

Energioptimering af bevaringsværdige bygninger kan bidrage til Esbjerg Kommunes mål om at blive en CO2-neutral og bæredygtig kommune, men skal ske på en måde der understøtter kommunens kulturhistorie. Slots- og Kulturstyrelsens faglige retningslinjer for energioptimering af fredede bygninger benyttes som rettesnor for indsatsen. Slots- og Kulturstyrelsens grundlæggende praksis på området er at:

- energioptimering udføres under hensyntagen til bygningens fredningsværdier.
- materialer til efterisolering understøtter bygningens eksisterende materialeholdning og de fredningsværdier, der knytter sig til denne, herunder f.eks. de traditionelle materialers fugttekniske egenskaber.
- der gives afslag til udvendig efterisolering, da dette som regel vil ændre væsentligt på bygningens udtryk.

Ses der på det globale fodaftryk af bygninger og byggeri, så inkluderer dette også den cirkulære økonomi, der kan knyttes til arbejdet med bevaring og renovering af eksisterende bygninger. For bygninger opført før 1960 kan der skelnes mellem forskellige grader af cirkulær økonomi i prioriteret rækkefølge:

- Bevaring. Her bevares og genbruges så meget af originalbygningen som muligt. Byggeriet foregår på stedet. Transporten af materialer er dermed minimal, og der hvor der skal ombygges eller bygges til anvendes de teknikker og den type byggematerialer, der blev anvendt da bygningen blev opført. Ved ældre byggeri, vil der ofte være anvendt lokale materialer, og der kan genbruges så meget, at affaldsprocenten kan holdes under 10%.
- Genanvendelse. Her rives den eksisterende bygning ned og en del af de bestående komponenter genanvendes i en ny bygning eller til byggeri andre steder. Det giver en affaldsprocent på omkring 50 %. Hertil skal lægges det energiforbrug, der skal anvendes til transport, upcycling og genmontering.
- Genvinding. Her rives den eksisterende bygning ned og materialerne knuses og anvendes til andet formål. Også her er der en affaldsprocent på cirka 50 %, hvoraf en del kan være giftigt og farligt affald. Genvindingsprocessen har mange led og kræver et stort energiforbrug.

Bygningsmæssigt handler cirkulær økonomi således både om at understøtte og renovere den allerede eksisterende bygningsmasse og at prioritere bevaringsindsatsen i de bevaringsværdige bygninger. Når den allerede eksisterende

bygningsmasse beholdes og renoveres og når bevaringsindsatsen prioriteres i de bevaringsværdige bygninger, udgør dette samlet set også et bidrag til Esbjerg Kommunes målsætning om CO2-neutralitet.

BE. 6 Tinglyst bevaringsdeklaration i Ribe bykerne

Indenfor området med bevaringsdeklaration i Ribe bykerne skal bebyggelsens ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes. Ændringer af disse forhold må kun udføres med kommunens forudgående godkendelse.

Tinglyst bevaringsdeklaration fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Ribes middelalderlige bykerne gælder en bevaringsdeklaration af 16. april 1963 (med titlen: Bygningsvedtægt) som er blevet udvidet med lokalplan nr. 01.07 fra 1989. Bevaringsdeklarationen fastlægger, at ejendommenes ydre fremtræden ikke må ændres uden forudgående tilladelse fra byrådet. Den første del af Bygningsvedtægtens § 22 lyder som følger:

- Stk. 1: Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.
- Stk. 2: Byrådet kan i byggetilladelsen stille de krav, der er nødvendige for, at bebyggelsen såvel som hegning, skiltning med videre kan fremtræde på en i forhold til dens omgivelser og til den øvrige bebyggelse på stedet rimelig og forsvarlig måde.
- Stk. 3: Når de i stk. 1 og 2 nævnte hensyn eller arkitektoniske hensyn i øvrigt kræver det, kan byrådet forlange, at en bebyggelses ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer af disse forhold kun må udføres med byrådets forudgående godkendelse.

Bevaringsdeklarationen gælder hele matrikler og dermed alle former for bygningsværker på matriklerne, hvilket vil sige, at de udover hovedhuset også gælder udhuse, mure og lignende. Der må som følge af dette ikke nedrives eller foretages ændringer i Ribes middelalderlige bykerne uden kommunens godkendelse. Bevaringsdeklarationen er en arealudpegning som bl.a. omfatter punktudpegningen af de bevaringsværdige og fredede bygninger i Ribe. Bevaringsdeklarationen findes som en binding i hovedstrukturen og optræder følgelig som rammedelstekst i alle de berørte enkeltområder.

BE. 7 Opdatering af data om bevaringsværdige bygninger

Der skal ske en løbende opdatering af vurderingsskemaer for og registreringer af bevaringsværdige bygninger.

Redegørelse

Der foretages løbende genvurdering af registrerede bevaringsværdige bygninger i forbindelse med lokalplanlægning og ved enkeltsagsbehandling, der har et væsentligt omfang. Enkeltsagsbehandling vil typisk være ansøgninger om nedrivning eller ændring af en bygning. Ved lokalplanlægning vurderes alle bygninger. I fald det giver anledning til ændringer i bevaringsværdien, vil det afføde en kommuneplanændring med deraf følgende offentlig høring. Ved

enkeltsagsbehandling vil ejeren blive orienteret direkte om kommunens nyvurdering af bygningen.

Værdifuldt kulturmiljø

BE. 8 Værdifuldt Kulturmiljø

I værdifulde kulturmiljøer skal de bærende bevaringsværdier og helheder sikres.

Værdifulde kulturmiljøer sikres via sektorplanlægning.

Værdifuldt kulturmiljø fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et værdifuldt kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Et værdifuldt kulturmiljø rummer en bærende kulturhistorisk fortælling som udgøres af en bebygget struktur. Et værdifuldt kulturmiljø kan ligge i by, forstad, stationsby, landsby eller være bygningsmæssige sammenhænge med tilknytning til kulturhistoriske spor i det åbne land.

Esbjerg Kommune har i samarbejde med Sydvestjyske Museer og Slots- og Kulturstyrelsen udarbejdet en metode med det specifikke formål at kunne foretage en fagligt velfunderet afgrænsning af værdifulde kulturmiljøer til kommuneplanen. De mange data, som er indsamlet i den forbindelse præsenteres i analysen: 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune'.

Analysen indeholder registreringsskemaer for hvert enkelt værdifulde kulturmiljø. I registreringsskemaerne gøres der rede for det værdifulde kulturmiljøs bærende bevaringsværdier og sårbarheder, ligesom der er fastlagt en vurdering og prioritering af det værdifulde kulturmiljøs værdi sammenlignet med andre lignende værdifulde kulturmiljøer. I visse tilfælde indeholder registreringsskemaerne herudover anbefalinger til, hvordan det værdifulde kulturmiljø kan bevares og udvikles bedst muligt.

I analysen benyttes begreberne 'værdifuldt kulturmiljø (VK)' og 'kulturmiljøkernen (KK)'. Kulturmiljøkernen er den bebyggede struktur eller fortælling, der indeholder det værdifulde kulturmiljøs DNA. I bysamfund i det åbne land, kan kernen også indeholde ubebyggede grønninger, der har stor betydning for kulturmiljøkernens fortælling. Det er kernen, der definerer omgivelserne og afgrænsningen af det værdifulde kulturmiljø. Det værdifulde kulturmiljø kan således defineres som kernens omgivelser f.eks. i form af ejerlav, landskab eller grundlag for den bebyggelse, der ligger i kernen. Kommuneplanens afgrænsning af de værdifulde kulturmiljøer fremtræder som en samlet fladeudpegning svarende til den ydre afgrænsning af det værdifulde kulturmiljø. Denne afgrænsning vil også altid indeholde kulturmiljøkernen, men kulturmiljøkernen fremgår ikke af kommuneplanen. Der kan i planperioden ændres i afgrænsninger indenfor det samlede værdifulde kulturmiljø, men skal der ændres i den ydre afgrænsning af et værdifuldt kulturmiljø, kræver det en ændring af kommuneplanen.

Der er i kommuneplanens rammedel fastlagt en binding i form af værdifuldt kulturmiljø. Bindingen følger den fagligt fastsatte afgrænsning af det værdifulde kulturmiljø og dermed ikke nødvendigvis afgrænsningen af rammeområderne.

Registreringen af værdifulde kulturmiljøer i 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune' udgør en vigtig platform for udvikling af en sektorplan på området. En sektorplan skal fremlægge en plan for, hvorledes forvaltningen vil arbejde for at flytte

hele bevaringsområdet og her især de registrerede værdifulde kulturmiljøer frem mod de politiske målsætninger som Esbjerg Kommune har for området. Forvaltningen skal i den forbindelse iagttage bevaringsarbejdet i nationalparkregi og i vore nabokommuner i øvrigt ligesom der også nationalt arbejdes med udvikling af kulturmiljøbegrebet.

BE. 9 Byggeskik og bebyggelsesforhold

Indenfor områder med bestemmelser om byggeskik og bebyggelsesforhold skal helheden i bebyggelsen fastholdes.

Byggeskik og bebyggelsesforhold fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kulturarven betragtes som et aktiv for den lokale identitet, for erhvervslivet, bosætningen og for turismen. Et aktiv der med baggrund i byggeskik og bebyggelsesforhold lokalt fremhæves og understøttes i forbindelse med innovation og udvikling.

I rammedelen er udpeget afgrænsede områder i Ribe, Esbjerg og Bramming, hvor der ønskes en særlig opmærksomhed på at sikre byggeskik og bebyggelsesforhold. I disse afgrænsede områder ønskes helheden fastholdt. Det vil sige, at nye huse eller ombygninger skal tilpasses den lokale byggeskik i henhold til bygningernes skala, proportioner og materialer. I forhold til nybyggeri er det væsentligt at byggearbejder søges udført i et omfang, der bidrager til bevaring og understøttelse af områdernes kulturhistoriske værdi.

Ribe

I Ribe følger bindingen afgrænsningen af den tinglyste bevaringsdeklaration. Inden for dette område kan der defineres to hovedtræk:

- Den middelalderlige bykerne med dets mange fredede og bevaringsværdige bygninger, der sikres som bevaringsværdig helhed.
- Villabebyggelser og landskabstræk omkring åsystemet, der optages som bevaringsværdig helhed og respekteres som sådan i den videre planlægning.

Ribe Bykerne er sikret ved hjælp af bevaringsdeklaration, som understøttes af:

- 'Håndbog for bygningsdetaljer. Facader Ribe Bykerne. Eksempelsamling'. Esbjerg Kommune. 2005.
- 'Gode råd om butiksfacader. Ribe. Vejledning om udformning af butiksfacader og skilte samt løst byinventar i Ribe bykerne'. Udarbejdet af Ribe Kommunes Tekniske Forvaltning. 2001.
- 'Gode råd om gamle huse. Ribe. Vejledning om vedligeholdelse og istandsættelse af gamle huse i Ribe bykerne'. Udarbejdet af Ribe Kommunes Tekniske Forvaltning. 1997.

Bevaringsdeklarationen fastlægger og fastholder en høj bevaringsindsats i Ribe bykerne.

Esbjerg

- I Esbjerg følger bindingen afgrænsningen af lokalplan nr. 204-1. Inden for dette område kan der defineres tre hovedtræk: Indre by, der gennem valg af arkitektur og volumen afspejler byens udviklingsperioder og sikres som bevaringsværdig helhed.

- Byhuse og villaer omkringindre by, der rækker fra småhusene i Esbjergs pionértid, solide bedre byggeskikhuse, forskellige typer dobbelthuse og funkisvillaer.
- Funkisetageejendomme langs Frodesgade, Jyllandsgade og området omkring Strandby Plads.

Bevaringsværdige bygninger i Esbjerg indre by er sikret gennem lokalplan nr. 01-010-0021 og lokalplan nr. 204 – 1, med tilhørende vejledning.

Den nuværende bevaringsindsats skal fastholdes og respekteres i byens fortsatte udvikling, og samtidig skal der skabes en bedre sammenhæng mellem by og havn.

Bramming

I Bramming er der et stort sammenfald mellem bindingen og afgrænsningen af lokalplan 21-01-0001. Inden for dette område kan der defineres tre hovedtræk:

- Boligbebyggelse omkring Banegården (f.eks. Fengers Allé, Elmegade, Skolegade) med fine villaer i bedre byggeskik og med historicistiske træk.
- Midtbyens etageejendomme med stationsbypræg (f.eks. Nørregade, Storegade), der har mange paralleller til Esbjerg, dog i mindre format.
- Bykernen og villabebyggelserne bindes sammen af grønne områder.

Brammings bykerne sikres gennem lokalplan 21-01-0001.

I Bramming skal bevaringsindsatsen styrkes og respekteres i forhold til byens fortsatte udvikling.

BE. 10 Bevarende Byggeri

I udpegede områder med kulturmiljøer skal ny bebyggelse og ombygninger bidrage til at bevare og genskabe områdets kulturhistoriske værdi.

Redegørelse

Bestemmelsen retter sig mod kulturmiljøer, hvor helheden er sårbar overfor ikke-tilpassede nybyggerier eller ombygninger. I disse kulturmiljøer kan bybebyggelse og ombygninger ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.

BE. 11 Videreudvikling af værdifulde kulturmiljøer

Der skal ske en vurdering og videreudvikling af de værdifulde kulturmiljøers indhold og afgrænsning.

Redegørelse

Analysen 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune' vil løbende blive udviklet med opdaterede data som følge af anden sagsbehandling eller nye registreringer og vurderinger i de udpegede områder. Opdatering af analysen kan ske uden høringer, men ændringer i afgrænsningerne af de værdifulde kulturmiljøer vil kræve en kommuneplanændring med deraf følgende offentlig høring.

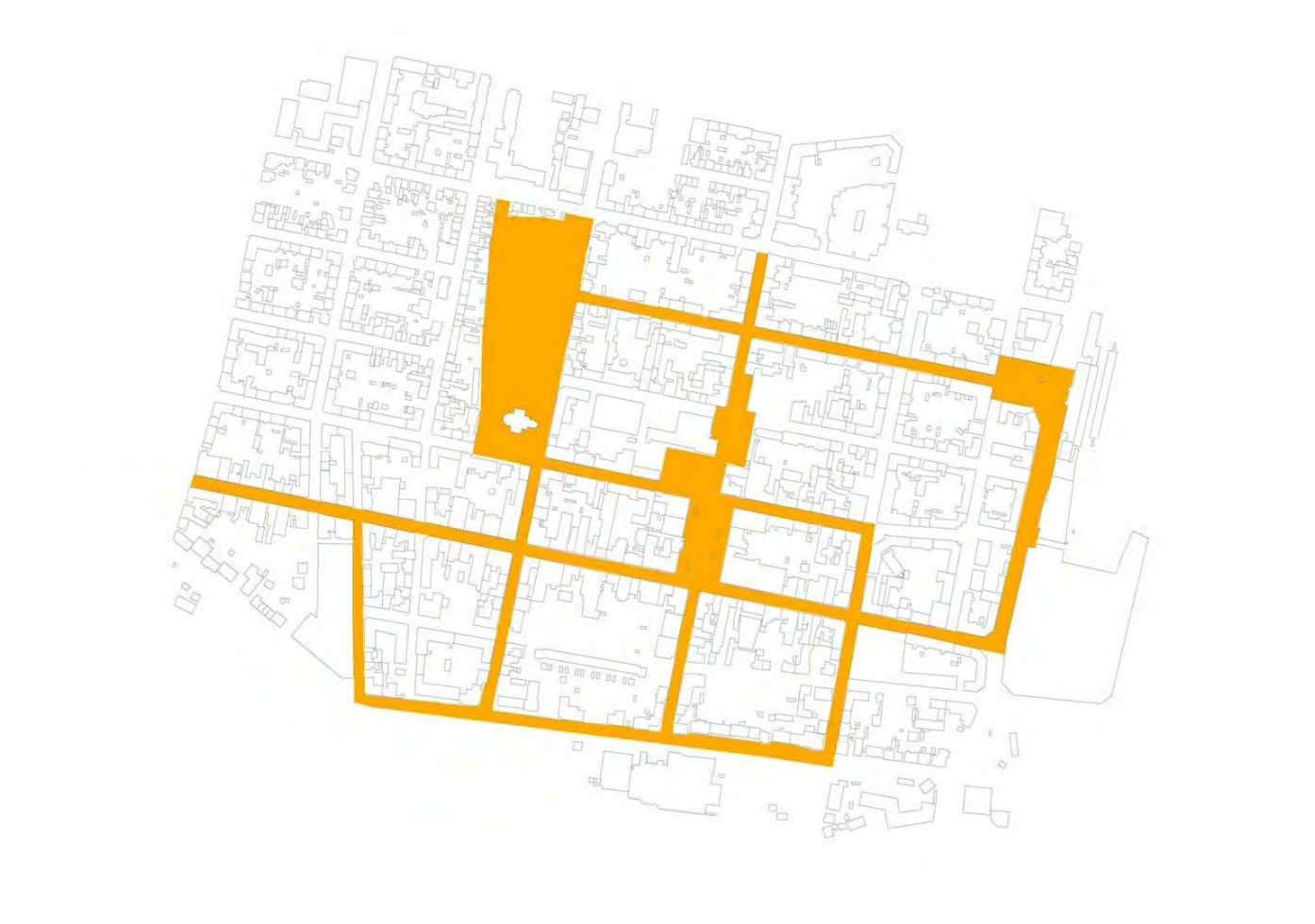
I forbindelse med hver kommuneplanrevision foretages der en gennemgang og opdatering af afgrænsningerne i

samarbejde med Sydvestjyske Museer.

Der er behov for at indarbejde en procedure ved lokalplanlægning og byggesagsbehandling, der sikrer at nye data tilflyder registreringerne i kulturmiljøplanen.

BE. 12 Værdifuldt byrum

Det værdifulde byrums kvaliteter fastholdes og forbedres.



Værdifulde byrum i Esbjerg

Værdifulde byrum i Ribe

Værdifuldt byrum fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ribe Domkirkeplads og gaderne i Ribe bymidte udgør en helhed, der skal fastholdes og forbedres. Ribes brolagte gader og stræder fornyes løbende med nye granitbelægninger. Arbejdet udføres med respekt for det oprindelige udseende og materialevalg. Skibbroen, slipperne og de grønne rum langs åerne i Ribe udgør værdifulde byrum og skal fastholdes som sådan.

I Esbjerg by fastholdes og forbedres en række af de byrum, som indgår i eller afgrænser centerfladen. Det vil sige, de mest centrale dele af Kongensgade, Torvegade, Skolegade, (herunder Esbjerg Torv), Kirkegade (med kirkegården og kirkepladsen omkring Vor Frelser Kirke), Smedegade, Havnegade, Englandsgade og Jernbanegade (med banegårdspladsen) er værdifulde byrum, der skal fastholdes og forbedres.

I Esbjerg er Kongensgade og de nærmest sidegader blevet fornyet med granitbelægning, belysning og inventar. Der ønskes en opdatering af belysning i Torvegade. For Esbjerg Indre by og området nord for Frodesgade ønskes en samlet plan til forskønnelse af gaderum med bl.a. flere træer. Planen skal anvendes ved reetablering efter afsluttede opgravninger.

I de værdifulde byrum prioriteres tilvejebringelse og fastholdelse af gode og gerne grønne opholdsarealer til udendørs torveaktiviteter og byliv.

BE. 13 Dokhavn - bevaringsværdigt havnebassin

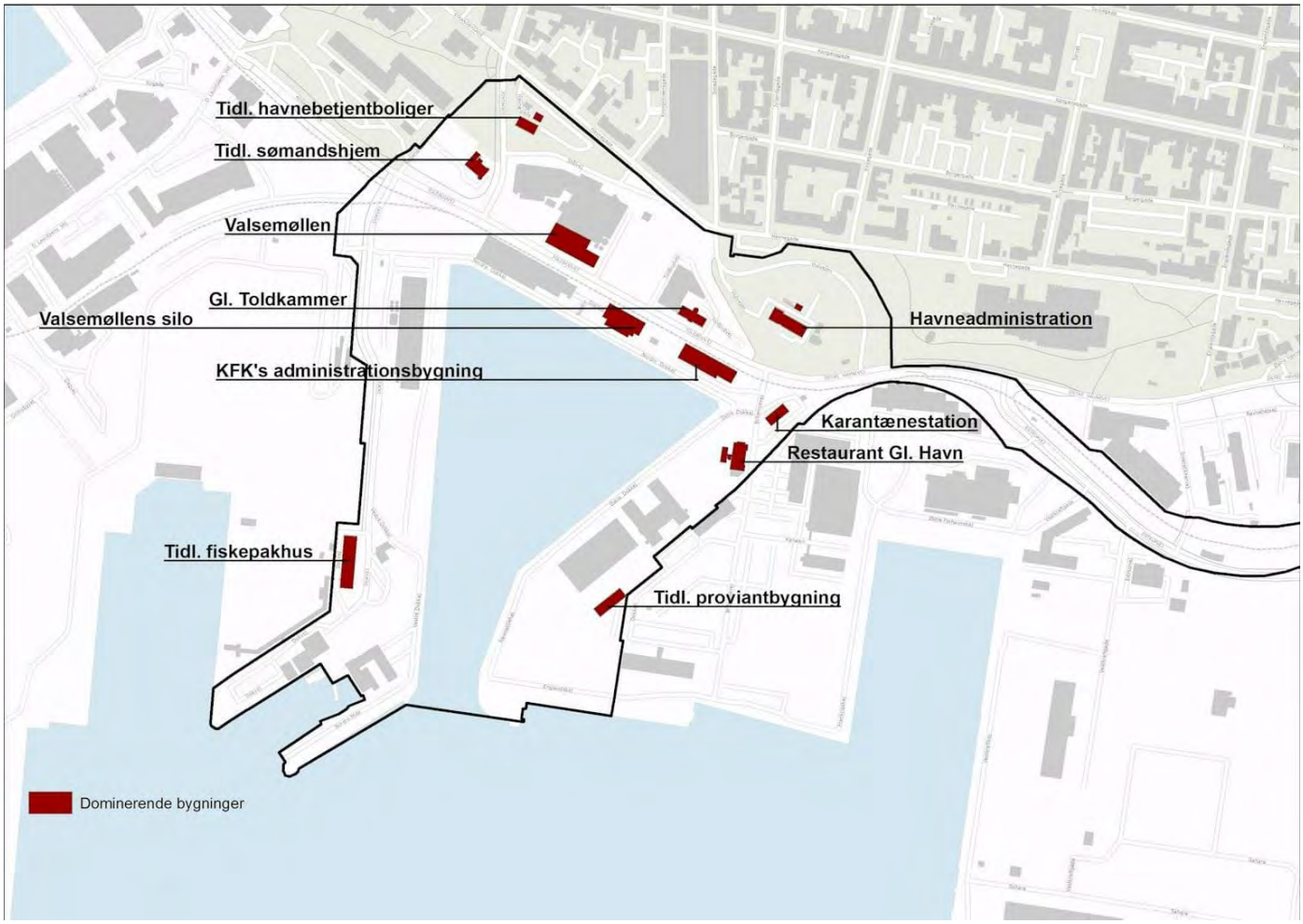
Dokhavns eksisterende vandareal og de bevaringsværdige bygninger og anlæg, der henhører til Dokhavn, skal sikres.

Bevaringsværdigt havnebassin fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har udpeget Dokhavn, den ældste del af Esbjerg Havn, og det tilhørende fyrsystem til ét af Danmarks 25 nationale industriminder. Dokhavn er et vigtigt monument til forståelse af dansk industrikultur. Anlæggelsen af Dokhavn i årene 1868-1873 udgjorde grundlaget for Esbjerg by. Dokhavnen og midtbyen i Esbjerg med grid og villaer er udpeget som kulturmiljøer med national-høj værdi.

Dokhavnens sejlbare vandareal samt Vestre Dokkaj, Nordre Dokkaj, Østre Dokkaj og Newcastekaj definerer den oprindelige Dokhavn. Det sejlbare areal er udpeget som bevaringsværdigt havnebassin i kommuneplanen. På de relaterede kajer gives der mulighed for begrænsede havneværker som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser.



Dokhavn med relaterede og dominerende havnebygninger

På kortet er angivet de bygninger og anlæg, der henhører til Dokhavn og som tilsammen udgør en bevaringsværdi helhed af høj værdi.

BE. 14 Nyanlæg og arealudlæg i værdifulde kulturmiljøer

Nyanlæg, arealudlæg til byggeri eller anlæg, ombygning mv. i de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal ske i tråd med de bærende bevaringsværdier.

Redegørelse

Esbjerg Kommune har sammen med Sydvestjyske Museer udarbejdet analysen: 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune'. Analysen indeholder registreringsskemaer for hvert enkelt værdifulde kulturmiljø. I registreringsskemaerne redegøres der for det værdifulde kulturmiljø både i form af de bærende bevaringsværdier, sårbarheder, ligesom der er fastlagt en vurdering og prioritering af det værdifulde kulturmiljøs værdi sammenlignet med andre lignende værdifulde kulturmiljøer. I visse tilfælde indeholder registreringsskemaerne herudover anbefalinger til, hvordan det værdifulde kulturmiljøs bærende bevaringsværdier og helheder kan bevares og udvikles bedst muligt. Samlet set indeholder analysen således oplysninger, der redegør for potentialet i et værdifuldt kulturmiljøs bærende fortælling.

Ved udlæg af nye arealer til byudvikling, ferie- og fritidsformål, skovrejsning, vindmøller, andre større tekniske anlæg med videre samt ved nyetablering af fritliggende byggeri og anlæg i værdifulde kulturmiljøer bør analysen derfor

konsulteres. Potentialet for udvikling af et værdifuldt kulturmiljøs bærende fortælling sikres ved, at der gøres rede for hvorledes det påtænkte byggeri eller anlæg vil påvirke fortællingen. Kun hvis det kan godtgøres, at det værdifulde kulturmiljøs bærende fortælling ikke tilsidesættes i væsentligt omfang, eller der ikke er andre placeringsmuligheder, vil det påtænkte byggeri eller anlæg kunne realiseres.

Ved etablering af fritliggende enkeltbygninger eller anlæg skal byggeriet tilpasses de lokale forhold, og der kan stilles krav vedrørende placering, volumen, lokal skala, udformning, omfang, materialevalg, farvevalg og skærmende, slørende beplantning med videre.

Der skal tages særlige hensyn i Vadehavets kystkulturlandskab, der på grund af landskabets åbenhed og ensartethed er sårbart overfor byggeri og anlæg. Landskabets karakteristika med det store udsyn over den flade marsk med grøfter og kanaler til bakkeøer, digelinjer og geest ønskes bevaret. Landsbyernes placering på geesten, som perler på snor, afvekslende med store gårde og med havnebyer af i dag og i går, udgør en sårbar helhed med stor bevaringsværdi. Denne helhed vidner om landbrugets, handelens og søfartens historiske betydning i en bosætningshistorie, der kan spores mere end 3000 år tilbage i tiden; Ribe blev, som Danmarks ældste by, grundlagt omkring år 710.

Kirker og kulturarvsarealer

BE. 15 Kirke

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke.

Kirke fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Folkekirkens kirkebygninger og kirkeomgivelser er beskyttet af lovgivningen om Folkekirken.

Folkekirkerne er selvejende. Da kirkebygninger er undtaget fra bygningsfredningslovens bestemmelser, er de ikke fredede. Kirker bliver ikke fredet, så længe de anvendes som kirke, hvilket gælder uanset den enkelte bygnings alder.

Lovgivningen om folkekirken sikrer, at ændringer og istandsættelser af kirker, kirkeinventar, kapeller med videre skal godkendes af enten stiftsøvrigheden eller provstiudvalget, der til brug for sagsbehandlingen indhenter sagkyndige erklæringer fra blandt andet Nationalmuseet.

Menighedsrådene har blandt andet til opgave at administrere folkekirkens faste ejendom og skal i den forbindelse søge at forhindre, at kirkens og kirkegårdens nærmeste omgivelser bebygges eller bruges på skæmmende måde.

De 10 stifter i Danmark fungerer som decentrale statslige myndigheder, som efter aftale med Kirkeministeriet påser, at der i den offentlige planlægning tages tilstrækkeligt hensyn til kirkerne og deres omgivelser.

I Esbjerg Kommune har folkekirken 39 kirker, der alle fungerer som sognekirker.

De fleste kirker blev opført i den store kirkerejsningsperiode cirka 1100-1250. 12 kirker blev opført efter reformationen, og af disse er syv kirker i Esbjerg opført i perioden fra 1961 til 1992 med Hjerting Kirke som den nyeste.

Folkekirker kan være placeret i offentlige områder eller i centerområder. Folkekirker med kirkegårde vil som regel være placeret i grønne byområder med kirkegård.

BE. 16 Kirkeomgivelse

Indenfor kirkeomgivelser må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg med videre, der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Retningslinjen gælder ikke for byggeri, som er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kirkeomgivelse fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De ældste kirker er typisk opført på et højt beliggende sted i forhold til det omgivende landskab, og kirkerne har derfor fra gammel tid været synlige fra lang afstand. Særligt kirkerne på landet, der ikke er blevet skjult af nyere, bymæssig bebyggelse, er fortsat synlige i landskabet og indgår som en del af landskabsoplevelsen. De nu nedlagte amter foretog en registrering af de områder, hvor kirken i særlig grad er synlig fra landskabet, de såkaldte kirkelandskaber

eller kirkeområder. Mulighederne for byggeri med videre er i disse områder begrænset af hensyn til kirkerne.

Retningslinjen om kirkeomgivelser har afsæt i både kulturhistoriske og landskabelige hensyn. Begge dele er af betydning i forhold til at sikre, at kirkernes nærmeste omgivelser og oplevelsen af kirkerne fra det åbne land ikke forringes af nyt byggeri eller store anlæg.

Retningslinjen skal sikre en mere udstrakt beskyttelse af kirkernes omgivelser, så deres betydning som markante kulturmonumenter i landsbyer og det åbne land ikke udviskes.

De udpegede kirker med omgivelsesfredning omfatter de kirker, som blev udpeget med beskyttelseszoner af Ribe Amt i 2005.

BE. 17 Kulturarvsareal

Kulturarvsarealer med fortidsminder må ikke fjernes eller ødelægges inden fagfolk har haft lejlighed til at registrere og undersøge dem.

Kulturarvsareal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Museerne og Slots- og Kulturstyrelsen har udpeget kulturarvsarealer. Disse arealer kan rumme værdifulde skjulte fortidsminder og kulturlevn. Udpegningerne er offentliggjort i den arkæologiske database 'Fund og Fortidsminder'.

Kortlægningen af kulturarvsarealer skal hjælpe bygherrer og myndigheder, så de allerede i en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Dermed har de mulighed for at placere byggeriet, så det ikke påvirker det arkæologisk følsomme område. Bygherren undgår dermed alvorlige forsinkelser i byggeriet og en eventuel større regning for eventuelle arkæologiske undersøgelser.

At et område tilsyneladende er fundtomt, må ikke opfattes som en garanti for, at der ikke er fortidsminder på stedet. Det kan kun fagfolkenes forundersøgelse afklare.

Museumsloven har som mål, at så mange bygherrer som muligt anlægger uden om arkæologiske værdier. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Dagtilbud, undervisning og uddannelse

Gode rammer for pasnings- og undervisningstilbud samt videregående uddannelser

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Sunde og udviklende fællesskaber med smidige overgange hele vejen fra dagtilbud til arbejdsliv understøtter børns og unges leg, læring og kreativitet.

Pasningsgaranti på dagtilbudsområdet med en målsætning om at have det nødvendige antal pladser så tæt på børnenes bopæl som muligt.

Skoletilbud skal understøtte visionen om Danmarks bedste skole og skal samtidig findes så tæt på elevernes bopæl som muligt.

Det brede og velfungerende udbud af ungdomsuddannelser er et væsentligt aktiv for kommunens borgere og for dem, der overvejer at flytte hertil.

Esbjerg skal være kendt og anerkendt som en attraktiv uddannelsesby med flere studerende og et stadig større udbud af videregående uddannelser, der også gerne må have et internationalt sigte.

Gennem et stærkt samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner, de studerende, erhvervslivet og Esbjerg Kommune skabes rammerne for at højne uddannelsesniveauet og skabe jobs.

Planlægning - et resumé

Kapitlet omhandler alle tilbud indenfor dagtilbud, undervisning og uddannelse med et ønske om at planlægge for den bedst mulige placering så hvert enkelt tilbud kan fungere optimalt og i samklang med de øvrige tilbud.

Esbjerg Kommunes arbejde med leg, læring og kreativitet fra børnepasning og op gennem undervisningssystemet understøttes med sektorplanlægning. Øget samarbejde om uddannelse med eksterne parter styrker den fælles indsats på området.

Et velfungerende uddannelsessystem er med til at gøre Esbjerg Kommune attraktiv som uddannelsesby. Det kan være med til at tiltrække højt kvalificeret arbejdskraft og kan fastholde en del af de mange studerende, der hvert år får en uddannelse i kommunen.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

DA. 1 Samarbejde om leg, læring og kreativitet

Der arbejdes for et styrket samarbejde om iværksætteri, entreprenørskab og leg, læring og kreativitet.

Redegørelse

Esbjerg Kommune ønsker at sikre gode rammer for leg og læring gennem hele livet og tager blandt andet udgangspunkt i STEAM (Science, Technology, Engineering, Art & Math). Dagtilbud skal tage hensyn til pædagogiske læringsplaner, mens skoletilbud skal tage hensyn til lovbestemte fagmål.

STEAM Agendaen skal sikre, at Esbjerg Kommunes institutioner og eksterne læringsmiljøer udvikler varierede og udfordrende læringsprocesser af høj faglig kvalitet. Læringsmiljøerne skal integrere relevante FNs verdensmål, så de medvirker til at opbygge og fastholde interessen for STEAMs fagområder i en livslang læring.

Esbjerg Kommunes STEAM Agenda understøtter 'National naturvidenskabsstrategi' (Regeringen 2018) og de krav, der ligger i 'Teknologipagten' om, at interessen for de naturvidenskabelige, tekniske og digitale kompetencer hos børn og unge skal højnes. STEAM Agendaen styrker Esbjerg Kommunes position som sciencekommune i Science Region Syddanmark. Region Syddanmark definerer en scienceregion ved, at der arbejdes målrettet med at udvikle undervisningen indenfor fagområderne natur, teknik og sundhed fra grundskole til universitet.

STEAM Agendaen løftes af ressourcepersoner i Børn & Kultur, der taler ind i samarbejdet under Education Esbjerg og det veletablerede samarbejde i Esbjerg Rektorkollegium.

Education Esbjerg blev etableret i 2020 som et bindeled mellem studerende, uddannelser, virksomheder og kommune, med det formål at understøtte og markedsføre Esbjerg som uddannelsesby, med sigte på at få flere unge og færdiguddannede til at tilvælge Esbjerg.

Rektorkollegiet består af rektorer fra ungdomsuddannelser og videregående uddannelsesinstitutioner i Varde og Esbjerg Kommuner. Rektorkollegiet arbejder sammen om at fremme uddannelsesmiljøet i området og fremme samarbejder med erhvervet og de to kommuner.

Samarbejder som disse løfter mulighederne for at:

- Højne uddannelsesniveauet generelt for borgerne i Esbjerg Kommune.
- Skabe jobs for studerende i området både under og efter studiet.
- Styrke samarbejde om innovation mellem erhverv og uddannelsesinstitution – en disciplin hvor Esbjerg allerede står stærkt.
- Sikre gode forhold for internationale studerende.

Samarbejdsplatforme som STEAM, Education Esbjerg og Rektorkollegiet giver de bedst mulige betingelser for at opnå samlede indspil til den fysiske planlægning, således at planlægningen kan tilgodese de ønsker, krav og behov som interessenterne har hver for sig og som en samlet sektor.

DA. 2 Placering i offentlige områder

Store dagtilbud samt undervisnings- og uddannelsestilbud skal placeres i områder, der er udlagt til offentlige formål.

Redegørelse

Placeringen af institutioner til offentlige formål sker i offentlige områder. I disse områder kan der eksempelvis ikke etableres boliger eller butikker. Områdernes anvendelse er alene forbeholdt offentlige institutioner samt service- og videnserhverv, der betjener disse. Områdernes fordeling til offentlige institutioner sker i samarbejde med sektorerne.

Sektorplanlægningen er et væsentligt redskab til at sikre, at der til stadighed er offentlige områder nok til at dække det aktuelle og det fremtidige behov. Ved nyetablering søges der sikret et så stort offentligt område, at fremtidige udbygningsbehov til en vis grad er dækket. Omkring eksisterende offentlige institutioner søges de offentlige områder af samme grund fastholdt.

Dagtilbud henvender sig til børn fra nul år til skolealderen. Store dagtilbud er daginstitutioner med 200 børn eller derover.

Undervisningstilbud er folkeskoler og privatskoler.

Udbuddet af uddannelsestilbud i Esbjerg Kommune omfatter alle typer af ungdomsuddannelser, en lang række videregående uddannelser samt Esbjerg Kommunes Kulturskole.

DA. 3 Placering og byroller

Placering af institutioner og funktioner sker med afsæt i byrollerne.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes kommuneplan opererer med følgende byroller:

- Hovedby: Esbjerg
- Kommuneby: Ribe og Bramming
- Lokalby (byzone)
- Landsby (landzone)
- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land

Byrollerne har betydning for placeringen af dagtilbud og undervisnings- og uddannelsestilbud. Den største koncentration af alle tre typer af tilbud findes i Esbjerg.

Dagtilbud og skoler skal findes, hvor der bor flest mennesker med børn. Det gør der i de tættest befolkede dele af kommunen; i og omkring Esbjerg. Der er i sektorplanlægningen for både Skole og Dagtilbud taget stilling til behovet for koncentration. Begge steder peges der på, at der skal være et solidt underlag af børn for at sikre en bæredygtig eller ideel størrelse af institutionen. Hos Dagtilbud arbejdes med en minimumsstørrelse på 60 børneenheder for at sikre en bæredygtig institution (en børneenhed = et barn i alderen tre år til skolealderen, mens et barn i alderen nul-to år = to børneenheder). I tyndt befolkede egne kan der dog dispenseres fra dette princip. I skolesammenhæng er den ideelle skolestørrelse på to, tre eller fire hele spor. Der findes 10. klasses tilbud i Esbjerg og Bramming.

Der findes kun videregående uddannelsesinstitutioner i Esbjerg. Der findes et tilbud om ungdomsuddannelse i Ribe og et ved Bramming – resten af ungdomsuddannelserne er placeret i Esbjerg. Koncentrationen af uddannelsestilbud i Esbjerg ønskes fastholdt, da det giver mulighed for at skabe et ungdoms- og studiemiljø i byen, der understøtter målsætningerne i Vision 2025 om byliv og bosætning.

Dagtilbud

DA. 4 Dagtilbud

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.

Dagtilbud skal ligge centralt med gode tilkørsels- og parkeringsforhold.

Dagtilbud fremgår af kommuneplanens kort.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune er dagtilbud fordelt på dagplejen, børnehaver og aldersintegrerede daginstitutioner. Alle de kommunale, selvejende og private dagtilbud, der planlægges for, vises i kommuneplanen. I kommuneplanen vises dagplejetilbud ikke. Private dagtilbud er ikke en del af den kommunale pladsforsyning. Det vil sige, at kommunens pladsanvisning kun har forsyningsforpligtigelse og råderet over pladserne i de kommunale og selvejende dagtilbud, der har driftsaftale med kommunen.

Der arbejdes for at opnå organisatoriske og bygningsmæssige synergier og fordele mellem de bygninger, som indgår i de enkelte afdelingers tilbud. Den pædagogiske-, organisatoriske- og bygningsmæssige synergi prioriteres i den sammenhæng højere end om omfordelingen sker på tværs af eksisterende opskrivningsområder og skoledistrikter. Dagtilbuds opskrivningsområder følger skoledistrikterne. Der er et stort fokus på at sikre, at udviklingen sker i de områder, hvor der er efterspørgsel efter dagtilbud. 'Masterplan for Dagtilbud' (2014 med opdatering i 2017), som er udarbejdet med baggrund i sektorplan for dagtilbud, har kortlagt bygningsmassen samt efterspørgselsbehovet for at sikre langsigtede, kontinuerlige rammer for den fortsatte, pædagogiske udvikling og styrkelse af dagtilbud. Der er i den sammenhæng sket en gennemgang af de enkelte dagtilbuds fysiske rammer.

I daginstitutioner fastlægger sektorplanlægningen et mål på frit gulvareal med størst areal til børn i nul-toårsalderen og mindst til børn i tre-femårsalderen. Målet for udearealet til daginstitutioner med mindst 75 børneenheder er på mindst 2.000 m^2. Kravet til udearealet skal forholdes til antallet af børn på daginstitutionen – jo flere børn jo større udeareal. Tilsammen skal den afsatte plads tilgodese børnenes alsidige udvikling.

Dagtilbud findes i offentlige områder, i boligområder og i centerområder. Der ønskes ikke dagtilbud i erhvervsområder eller i områder til tekniske anlæg. Dagtilbud i grønne byområder kan kun forekomme som faciliteter til udflytterbaser. Nyetableringer og store dagtilbud placeres i offentlige områder.

Ved etablering af et dagtilbud i det åbne land, skal der udarbejdes en zonetilladelse. Den gives af kommunen under hensyn til bindinger og anvendelser i det pågældende område.

Undervisning og uddannelse

DA. 5 Folkeskolerne – SFO og klubber

SFO og klubber kan etableres i velegnede centerområder og boligorienterede offentlige områder.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes folkeskoler har følgende tilbud:

- Skolefritidsordning (SFO) fra 0. til og med 3. klasse
- Fritidsklub fra 4. klasse til og med 6. klasse
- Ungdomsklub fra 7. klasse til og med 17 år

Tilbuddene giver mulighed for aktiviteter og selvaktivering for børn og unge.

Skolefritidsordninger og fritidsklubber har ofte åbent om eftermiddagen, når den almindelige skoledag slutter og på nogle fridage. Skolefritidsordninger har herudover også ofte åbent om morgenen inden skolestart.

Ungdomsklubber vil typisk have åbent på et antal hverdagsaftner fra kl. 18 og nogle timer frem.

Der findes herudover private klubtilbud til børn og unge. Disse privatdrevne klubber er ikke en del af Esbjerg Kommunes tilbud og er ikke markeret på kortet.

DA. 6 Skoletilbud

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.

Skoletilbud fremgår af kommuneplanens kort.

Redegørelse

Et skoletilbud defineres som den konkrete og fysisk placerede skole, hvorfra der tilbydes undervisning på folkeskoleniveau. Skoletilbud inkluderer således både folkeskoler og privatskoler. Folkeskolen indgår i Esbjerg Kommunes skolestruktur med syv folkeskoler på 24 afdelinger samt Darum Børneby. Der findes herudover seks private skoletilbud.

I skoletilbud undervises der fra 0.-6. årgang og fra 0.-9. årgang.

Udfoldelsesmulighederne for det enkelte skoletilbud afhænger af, at der fysisk er plads, men også af antallet af børn i nærområdet. Derfor bør boligudbygningen ske i områder med ledig skolekapacitet. Herved undgås unødige investeringer i nyt skolebyggeri. Ud over de relevante udlæg af boligområder, der er tilpasset skolernes kapacitet indarbejdes tids- og rækkefølgebestemmelser med henblik på at styre udbygningen, ligeledes i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Ved fastlæggelse af skoledistrikter skal trafiksikkerheden iagttages.

Sikringen af arealet til skoletilbud har til formål at sikre mulighed for fremtidig udvikling og udvidelse af

bygningsmassen og tilhørende opholdsarealer.

Skoletilbud skal som udgangspunkt placeres i offentlige områder, men kan også placeres i centerområder.

DA. 7 Uddannelsestilbud

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for forskellige former for videregående uddannelser, herunder universitetsfunktioner.

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ungdomsuddannelsesinstitutioner for de 14-25årige i Esbjerg og Ribe.

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Kulturskolen Esbjerg.

Uddannelsestilbud fremgår af kommuneplanens kort.

Redegørelse

Esbjerg er en universitetsby og som sådan er det vigtigt, at universiteterne har gode udfoldelsesmuligheder, så de fysiske forhold på campus bidrager til Studiebyen Esbjergs attraktivitet.

Der arbejdes i Esbjerg med to campusområder et i den vestlige og et i den østlige del af byen. Campusområderne udvikles løbende både i forhold til tilgængeligheden med offentlig transport, grønne områder, idrætsanlæg, bygningernes indbyrdes placering og funktion osv. Campusområderne udformes så de på bedst mulig måde understøtter uddannelsesinstitutionernes aktiviteter. Der arbejdes målrettet med en international og erhvervsrettet profil.

Esbjerg har seks videregående uddannelsesinstitutioner:

- Aalborg Universitet Esbjerg
- UC Syd
- Erhvervsakademi Sydvest
- Syddansk Musikkonservatorium
- Syddansk Universitet Esbjerg
- Fredericia Maskinmesterskole Esbjerg

I bosætningsøjemed er udbuddet af ungdomsuddannelser meget væsentligt. I Esbjerg Kommune findes alle de almindelige gymnasiale ungdomsuddannelser og faguddannelser. Den største variation i uddannelsesretninger ligger i Esbjerg. Det er også her der findes muligheder for at kombinere eliteidræt med uddannelser på alle niveauer.

Ungdomsuddannelserne findes i følgende institutioner:

- Esbjerg Gymnasium & HF
- Rybners
- VUC Esbjerg
- Ribe Katedralskole
- Social- og Sundhedsskolen Esbjerg

- Kjærgård Landbrugsskole
- AMU Syd (i Ribe) og Vest (i Esbjerg)
- Esbjerg Ungdomsskole
- Ungdomshøjskole i Ribe

Herudover findes Kulturskolen, der tilbyder undervisning til børn og unge indenfor kunstarterne musik, teater, billedkunst og ballet. Undervisningen foregår i Kulturskolens lokaler i Esbjerg, Ungdomshuset i Bramming og på SeminarieHuset i Ribe. Der undervises desuden på de fleste folkeskoler i kommunen.

Kulturskolen varetager Billedkunstnerisk Grundkursus (BGK), Teater Grundkursus (TGK) og det konservatorieforberedende Musikalske Grundkursus (MGK). Alle grundkurserne er for de 16-25årige. Grundkurserne forbereder de unge mennesker til optagelse på henholdsvis en videregående musik-, kunst- eller skuespilleruddannelse.

Som en af syv nationale talentkommuner inden for kulturområdet tilbyder Kulturskolen Tværkunstnerisk Grundkursus for unge talenter i alderen 18-25 år. Esbjerg Kommune deltager på den baggrund i det nationale netværk for arbejdet med kulturtalentudvikling.

Det Kongelige Teaters Balletskole har fem afdelinger rundt om i Danmark. Den ene ligger i Esbjerg og varetages af Kulturskolen. I Kulturskolen kan børn fra 2.- 6. klasse følge et program tilrettelagt af Det Kongelige Teaters Balletskoles som forberedelse til en egentlig balletkarriere.

Esbjerg Kommunen skal sikre plads til et stort uddannelsesudbud, da det sammen med de længerevarende uddannelser både tiltrækker og fastholder unge mennesker i Sydvestjylland. Den internationale profil i uddannelsessystemet er i den sammenhæng vigtig. Esbjerg har tilflyttere fra alle egne af verden, der bosætter sig her af erhvervsmæssige årsager og som har brug for, at deres børn kan fortsætte deres skolegang i et internationalt miljø.

Det sociale område og Jobcenter

Inkluderende levesteder med muligheder for alle borgere

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Alle borgere med fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse eller særlige sociale udfordringer skal have en bolig og have mulighed for at deltage i samfundslivet på lige fod med andre.

En tryg opvækst for alle børn og unge understøttes af tidlige, forebyggende og koordinerede indsatser samt sammenhæng og smidige overgange mellem kommunens tilbud.

Lokale løsninger med mindst mulig indgriben og med fokus på individuelle og fleksible indsatser, der er tilpasset borgerens konkrete situation og behov, kendetegner den nødvendige støtte og omsorg.

I 2030 er Stengårdsvej og de nærliggende boligområder socialt bæredygtige.

Planlægning - et resumé

Kapitlet rummer det specialiserede børne- og voksenområde i Esbjerg Kommune.
Det specialiserede børneområde omfatter sociale tilbud og indsatser for børn og unge med betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne samt børn, unge og familier i udsatte positioner.

Det specialiserede voksenområde omfatter sociale tilbud og indsatser for:

- voksne over 18 år med betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne
- voksne med misbrug eller psykisk sårbarhed
- socialt udsatte voksne

Der skelnes i kapitlet mellem sociale tilbud og sociale indsatser. Sociale tilbud medfører et fysisk behov. Det gør sociale indsatser ikke. Kapitlets retningslinjer er således målrettet de sociale tilbud.

Kapitlet rummer herudover reservationer til specielle jobcentertilbud samt retningslinjer for kommunens hjemløseindsats og for arbejdet med boligområderne på og i nærheden af Stengårdsvej.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

ST. 1 Dialog

Kommunens arbejde skal bygge på dialog med borgere, forældre, pårørende, netværk og relaterede organisationer.

Redegørelse

Tilrettelæggelsen af Esbjerg Kommunes sociale tilbud til og indsatser overfor børn, unge og voksne bygger på en løbende dialog om spørgsmål, der relaterer sig til disse grupper. Esbjerg Kommunes overordnede arbejde på området sker i dialog med en bred vifte af interessenter som f.eks. Handicaprådet og Udsatterådet.

Esbjerg Handicapråd og Esbjerg Kommune indgår i en tæt dialog om handicappolitiske spørgsmål og formidler synspunkter mellem borgerne og byrådet om lokalpolitiske forhold, der vedrører borgere med handicap. Handicaprådet er et lovbestemt råd med høringsret. Handicaprådet kan derudover behandle alle lokalpolitiske spørgsmål, som har betydning for borgere med handicap, og tage spørgsmål af mere generel karakter op til drøftelse og komme med forslag til såvel politiske som administrative initiativer. Handicaprådet er sammensat af repræsentanter fra Byrådet, lokale handicaporganisationer og forvaltningen.

Udsatterådet i Esbjerg Kommune skal fremme forståelse og rummelighed, så Esbjerg Kommune kan være foregangskommune for indsatsen for udsatte grupper. Udsatterådet har høringsret og rådgiver Byrådet om udsatteområdet. Udsatterådet er et samlet talerør for udsatte grupper i kommunen, som omfatter borgere i en udsat livssituation på grund af f.eks. hjemløshed, stof- eller alkoholmisbrug, sindslidelse, prostitution eller vold. Udsatterådet er sammensat af repræsentanter fra forskellige dele af udsatteområdet, der spænder fra arbejdet med udsatte børn, kriseramte kvinder, udsatte unge i beskæftigelsesindsatsen til gadeplansarbejde og hjemløshed. Tilgangen er tværfaglig, men der fokuseres på de centrale mærkesager, som rådet vurderer, kan gøre den største forskel for målgruppen.

ST. 2 Placering i offentlige områder

Sociale tilbud skal placeres i områder, der er udlagt til offentlige formål.

Redegørelse

Tilbud under barn-ung-voksen varierer i størrelse. Mindre sociale tilbud kan indeholdes i en lejlighed, en opgang eller et parcelhus og vil kunne passes ind i eksisterende boligområder uden at dette forudsætter en reservation i kommuneplanen. Andre sociale tilbud er af en størrelse og en tyngde, som kræver opretholdelse og drift af en større institution.

Større sociale tilbud omfatter flere bygninger eller en større samlet bygningsmasse samt udendørs opholdsarealer. Placeringen af sociale tilbud sker i offentlige områder reserveret til offentlige institutioner. Områdernes anvendelse er forbeholdt offentlige institutioner og der kan derfor ikke etableres private boliger i områderne. Der gives mulighed for serviceerhverv og liberale erhverv samt mindre caféfunktioner og butiksudsalg i det omfang disse har tilknytning til områdets institutioner. Områdernes fordeling til offentlige institutioner sker i samarbejde med sektorerne.

Sektorplanlægningen er et væsentligt redskab til at sikre, at der til stadighed er offentlige områder nok til at dække det aktuelle og det fremtidige behov. Ved nyetablering søges der sikret et så stort offentligt område, at fremtidige udbygningsbehov er dækket til en vis grad. Omkring eksisterende offentlige institutioner søges de offentlige områder af samme grund fastholdt.

ST. 3 Placering og byroller

Placering af sociale tilbud og funktioner sker med afsæt i byrollerne.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes kommuneplan opererer med følgende byroller:

- Landsdelscenter og hovedby: Esbjerg
- Kommuneby: Ribe og Bramming
- Lokalby (byzone)
- Landsby (landzone)
- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land

Byrollerne har en betydning for, hvor sociale tilbud placeres.

Det specialiserede børneområde arbejder kontinuerligt på at udvikle de sociale tilbud til børn og unge med betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne samt børn, unge og familier i udsatte positioner. Der arbejdes, jævnfør den gældende politik for området, med etablering af lokale løsninger i både by- og landdistriktsområder, alt efter det konkrete behov. Nedlæggelse af eksisterende sociale tilbud sker på baggrund af ændrede behov eller vigende efterspørgsel.

På det specialiserede voksenområde er der ligeledes en løbende udvikling og tilpasning af sociale tilbud efter behov. Der er fokus på borgernes behov, bygningernes stand og geografiske placering. Når behovet for botilbud indenfor en periode er større end den bygningsmæssige kapacitet, undersøges behovet for at etablere nye botilbud tilknyttet allerede eksisterende tilbud. Hvis behovet har en midlertidig karakter, undersøges alternative muligheder.

ST. 4 Sektorplanlægning af sociale tilbud

Der skal løbende sektorplanlægges for det sociale område barn-ung-voksen.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes sociale tilbud og sociale indsatser på det specialiserede børneområde er oprettet efter serviceloven og er organiseret i følgende enheder i Esbjerg Kommune:

- Familiecentret med dag- og døgntilbud til børn, unge og familier med særlige behov for støtte efter serviceloven.
- Specialcentret tilbyder aflastning og døgntilbud til børn og unge med betydelige og varige nedsatte fysiske og/eller psykiske funktionsevner.
- Myndighed – Familierådgivningen håndterer underretninger, udarbejder børnefaglige undersøgelser og visiterer til relevante støttetilbud, herunder anbringelser til børn og unge under 18 år.

Sektorplanlægning for det specialiserede børneområde skal udstikke mål og retningslinjer for sociale tilbud til børn og unge med betydeligt og varigt nedsat fysisk og psykisk funktionsevne samt børn, unge og familier i udsatte positioner. Det fokus sektorplanlægningen har på sociale tilbud medfører at de organisatoriske enheder, der er relevante i sektorplansammenhæng, er Familiecentret og Specialcentret, da der ikke er knyttet fysiske anlæg til opgaverne i Myndighed – Familierådgivningen.

Esbjerg Kommunes sociale tilbud og sociale indsatser på det specialiserede voksenområde er oprettet efter serviceloven eller almenboligloven og er organiseret i følgende enheder:

- Udviklingscenter Vest med botilbud, beskæftigelsestilbud og aktivitets- og samværstilbud– fysiske rammer i Esbjerg og Ribe samt et enkelt botilbud i Bramming.
- Center for Socialpsykiatri med botilbud og aktivitets- og samværstilbud – fysiske rammer i Esbjerg, Ribe og Bramming.
- Center for Misbrug & Socialt Udsatte med botilbud og aktivitets- og samværstilbud– fysiske rammer i Esbjerg.

Alle de ovennævnte enheder indenfor voksenområdet indeholder fysiske anlæg og er følgelig relevante i sektorplansammenhæng. Sektorplanlægningen skal sikre sociale tilbud til borgere over 18 år med betydelig og varig nedsat fysisk og psykisk funktionsevne samt voksne med særlige sociale problemer.

Sociale tilbud

ST. 5 Varieret boligudbud i by- og landmæssige miljøer

Esbjerg Kommune skal gennem sektorplanlægningen sikre et varieret udbud af boligtilbud til borgere over 18 år med særlige behov.

Redegørelse

Det varierede udbud af boliger gælder boligernes tilknytning til by- og landmæssige miljøer og begrundes i et ønske om, at Esbjerg Kommune skal være et tilgængeligt og inkluderende levested, hvor voksne med særlige behov har mulighed for at deltage i samfundslivet på lige fod med andre. Disse ønsker kræver at boligudbuddet i lokalsamfundene i byen eller på landet kan fungere som en funktionel og meningsfuld base for den enkelte borger.

Det varierede udbud af boliger i både by og på land skal således sikre den overordnede målsætning for sociale tilbud om, at alle mennesker i Esbjerg Kommune skal have mulighed for et godt og aktivt liv.

ST. 6 Botilbud til voksne med særlige behov

Sikringen af den fortsatte drift og udbygning af Esbjerg Kommunes botilbud samt sikringen af boliger til borgere med særlige behov sker gennem sektorplanlægningen.

Redegørelse

Borgere med særlige behov er borgere med betydelig og varigt nedsat fysisk og psykisk funktionsevne samt socialt udsatte borgere f.eks. hjemløse og borgere med særlige sociale problemer.

De forskellige målgrupper har forskellige behov. Nogle borgere trives i et fællesskab med de øvrige borger i botilbuddet, mens andre borgere kun magter et begrænset socialt fællesskab. For nogle målgrupper er det vigtigt med en bolig i et byområde tæt på indkøb, aktiviteter og kollektiv trafik. For andre målgrupper er en afsides og skærmet placering at foretrække.

Inden for det specialiserede voksenområde arbejdes der udviklingsorienteret og fleksibelt med afsæt i det gode hverdagsliv. Der er en bred vifte af indsatser fra kortvarig støtte til mere længerevarende indsatser og botilbud. Indsatserne bygger på, at borgerne skal have en indsats med mindst mulig indgriben. Sektorplan for det specialiserede voksenområde indeholder en række målsætninger for at sikre en variation af boliger, der er tilpasset borgernes behov:

- Små enheder skal så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt i forhold til målgruppen, samles i større boenheder, der som minimum udgør 18 boenheder.
- Afveje kommunens muligheder for at gentænke målgruppen i det enkelte tilbud samt at kunne tilbyde borgeren det mest relevante tilbud sat overfor den billigere etablering af botilbud via lov om almene boliger.
- I planlægningen af fremtidigt byggeri af botilbud skal det tænkes ind, at der er behov for flere mindre lejeboliger med en lav husleje.
- Nytænkning for at understøtte tendensen til at flere borgeres behov kan løftes i egen bolig frem for i et botilbud.

Boliger, der kan understøtte fællesskab og nedbringe ensomhed, er i den sammenhæng et udviklingsområde.
- At sikre kommunens muligheder for at gentænke målgruppen i det enkelte tilbud.

Ved reservation af grunde til botilbud kan der alt efter målgruppen fokuseres på følgende kriterier:

- Afstand til byområde
- Offentlig transport
- Afstand til indkøbsmuligheder
- Afstand mellem botilbud og borgernes beskæftigelsestilbud eller aktivitets- og samværstilbud
- Aktiviteter i frivilligt regi
- Afstand til misbrugsbehandling (hvor det er relevant)
- Eventuelt nabohensyn
- Grundarealets størrelse skal give mulighed for en passende afstand mellem de boliger, der ønskes opført i botilbuddet og for at bygge større enheder
- Prisen på grundarealet

ST. 7 Aflastningstilbud og døgninstitution for børn og unge

Esbjerg Kommune skal gennem sektorplanlægningen sikre, at aflastningstilbud og døgninstitutioner kan rumme behovet fra det specialiserede børneområde.

Redegørelse

Det specialiserede børneområde omfatter sociale tilbud og indsatser for børn og unge med betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne samt børn, unge og familier i udsatte positioner.

Fokus er på hjemmebaserede indsatser og løsninger med inddragelse af barnet/den unge, forældre, netværk og andre ressourcer omkring barnet/den unge. Der tilstræbes sammenhængende løsninger, hvor barnet/den unges dagtilbud/skole forpligtes i et tæt samarbejde.

Der er herudover behov for indgribende foranstaltninger, der så vidt muligt skal tilgodeses i nærmiljøet, for på den måde at sikre børnene og de unges fortsatte tilknytning til daginstitution, skole, klub og/eller foreningstilbud. Foranstaltningerne kan tilbydes i eget hjem eller ved fremmøde til f.eks. psykologbehandling, gruppeforløb for unge eller støttende samtaler i Familieværkstedet.

Aflastning og anbringelse foregår i plejefamilier eller i opvækstmiljøer, aflastningstilbud eller døgninstitutioner. Aflastningstilbud og døgninstitutioner vil typisk have en karakter og en størrelse, der kræver en reservation til sociale tilbud i kommuneplanen.

ST. 8 Socialt tilbud

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.

Socialt tilbud fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Sociale tilbud defineres som de af social barn-ung-voksens tilbud, som medfører et fysisk behov, og som derfor forudsætter en reservation enten i form af anvendelse af eksisterende bygningsmasse eller i form af reservation af arealer til barmarksprojekter. Sociale indsatser defineres som de af social barn-ung-voksens aktiviteter, der ikke medfører et fysisk behov, og som derfor ikke forudsætter en reservation. Kommuneplanens retningslinjer omfatter derfor ikke de sociale indsatser, da de ikke har en fysisk relation.

Inden for det specialiserede børneområde er sociale tilbud f.eks. aflastning og anbringelse på institution med eller uden samtykke i forskellige regi. Inden for det specialiserede voksenområde er sociale tilbud f.eks. botilbud efter serviceloven eller almenboligloven samt beskæftigelsestilbud og aktivitets- og samværstilbud efter serviceloven til borgere med betydeligt og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Sociale tilbud er derudover f.eks. visse former for behandlingstilbud til voksne med misbrug eller psykisk sårbarhed samt socialt udsatte voksne.

Placeringen af sociale tilbud vil ofte forudsætte en reservation i kommuneplanens områder til offentlige institutioner, da sådanne tilbud ikke umiddelbart kan indpasses i eksisterende bolig- eller centerområder.

Socialt arbejde

ST. 9 Housing First

Housing First-tilgangen anvendes som centralt redskab i indsatsen mod hjemløshed.

Redegørelse

Housing First er baseret på otte grundprincipper, der tager udgangspunkt i den hjemløses ret til at have en bolig og få en helhedsorienteret social støtte. De otte grundprincipper er:

- Boligen som en basal menneskeret
- Respekt, empati og medmenneskelighed over for alle borgere
- Forpligtelse til at arbejde med borgerne, så længe de har behov
- Selvstændige boliger i almindeligt byggeri
- Adskillelse af bolig og støttetilbud
- Udgangspunkt i borgerens behov og selvbestemmelse
- Recovery-orientering
- Skadesreduktion

Esbjerg Kommunes 'Hjemløsestrategi' sætter den enkelte borger i centrum og benytter housing first-tilgangen som en platform for en fælles helhedsorienteret indsats på tværs af fagområder i kommunen i et tæt samarbejde med frivillige og boligforeninger.

Visionen for hjemløsestrategien er at afskaffe hjemløshed i Esbjerg Kommune. Hjemløse defineres som personer, der ikke disponerer over egen (ejet eller lejet) bolig eller værelse, men som er henvist til midlertidige boalternativer, eller som bor midlertidigt og uden kontrakt hos familie, venner eller bekendte. Som hjemløse regnes også personer uden et opholdssted den kommende nat.

Første prioritet for Esbjerg Kommunes arbejde med hjemløse er:

- At finde en bolig til borgeren.
- At sikre, at der er tilgængelige boliger, som matcher i pris og behov f.eks. skæve boliger.
- Så vidt det er muligt at undgå boliger i belastede boligkvarterer og tilgodese ønsker om at bo i centrum.
- At arbejde på at undgå boligkontrakter med bagkant f.eks. i studieboliger.
- At finde andre løsninger, hvis borgeren ikke er klar til egen bolig.
- At være undersøgelse på at udvikle alternative boformer til borgere, der har svært ved at bo i en almindelig bolig.

Strategiens fokus på etablering af små, billige og centralt beliggende boliger bør samles op af sektorplanlægning for området.

ST. 10 Socialt bæredygtige boligområder

Fællesskab og samskabelse benyttes som platform for udvikling af socialt bæredygtige boligområder.

Redegørelse

Regeringen har peget på flere boligområder i Esbjerg som hører under parallelsamfundslovgivningen. Parallelsamfundslovgivningen arbejder ud fra en række socioøkonomiske kriterier, der definerer og afgrænser boligområder med behov for særlige indsatser.

I Esbjerg arbejdes der med afsæt i denne lovgivning op mod 1. januar 2030 med boligområder som Stengårdsvej, Hedelundgårdparken og Syrenparken/Præstebakken. Målet er at udvikle socialt bæredygtige boligområder. I Esbjerg Kommune defineres social bæredygtighed på følgende måde: 'Social bæredygtighed lægger vægt på menneskelige faktorer og ser menneskers liv, adfærd og velbefindende som afgørende for at skabe et bæredygtigt samfund. I forhold til byer og arkitektur handler social bæredygtighed om at sikre inklusion og diversitet, boligtilbud til alle samt skabe trygge omgivelser. Socialt bæredygtige byområder udvikler sig ud fra den måde mennesker bruger dem på.'

Fællesskab og samskabelse er de to begreber, der binder udviklingsarbejdet sammen på tværs af de mange involverede interessenter og ikke mindst de nuværende beboere i områderne. Esbjerg Kommunes Stengårdsvejssekretariat er etableret for at varetage det krævede udviklingsarbejde. Esbjerg Kommune har i en årrække været en del af Bo Trygt Kommune-partnerskaberne i Danmark, hvor kommunen, politiet og 'Bo Trygt' arbejder i en koordineret indsats for at sikre tryghed og forebygge indbrud. Bo Trygt-indsatsen indgår i Stengårdsvejssekretariatets arbejde.

ST. 11 Jobcentertilbud

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jobcentertilbud.

Jobcentertilbud fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Det overordnede formål for Esbjerg Kommunes Jobcenter er at sikre en effektiv beskæftigelsesindsats ved at støtte borgerne i at få og fastholde en plads på arbejdsmarkedet og hjælpe virksomheder med at finde den nødvendige kvalificerede arbejdskraft. Jobcentrets målgrupper spænder fra jobparate ledige til borgere på kanten af arbejdsmarkedet. Jobcentrets indsats består f.eks. af virksomhedsrettede tilbud, samtaler, opkvalificering eller andre former for opfølgning – ofte i en kombination, der afhænger af de lediges behov.

Jobcentertilbud skal understøtte Jobcentrets overordnede formål, men er i øvrigt meget forskellige:

- Jobcentrets hovedbygning i Esbjerg med kontor- og mødefaciliteter.
- CSV & Beskæftigelse – mulighedernes hus i Vester Nebel med STU-tilbud (Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse), Klubtilbud til STU-elever, VSU-tilbud (Voksenspecialundervisning) og Beskæftigelsesafdeling. Bygningerne indeholder undervisningslokaler, værksteder og kontor- og mødefaciliteter.
- Oqqumut – aktiverings- og værested målrettet borgere med grønlandsk baggrund til at finde fodfæste, når de bosætter sig i Danmark. Bygningerne indeholder opholdsrum og kontorfaciliteter og er placeret i det åbne land, fordi de åbne vidder og afstand til nærmeste naboer er afgørende for brugernes muligheder for at få et godt udbytte af tilbuddet.
- JobAktiv og Integrationshuset målrettet aktivitetsparate kontanthjælpsmodtagere og nye flygtninge. Stedet indeholder værksteder og kontor- og mødefaciliteter.

Jobcentret har flere lokationer end ovenstående, men det er lokationer, der er flytbare. Der er således udelukkende reserveret areal til vanskeligt flytbare jobcentertilbud.

De markerede jobcentertilbud er placeret i forskellige arealanvendelser, der afspejler tilbuddenes helt forskellige karakter.

Forsvaret

Esbjerg kommune skal kendes ved et godt samarbejde med Forsvaret

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Samarbejdet med Forsvaret styrkes under hensyntagen til natur og miljø.

Forsvarets aktiviteter indebærer en væsentlig samfundsmæssig interesse som bør sikres varetaget og afvejet igennem planlægningen.

Planlægning - et resumé

Kapitlet omhandler forsvarets arealer i Esbjerg Kommune og kommunens samarbejde med Forsvaret om forvaltningen af disse arealer.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

FO. 1 Forsvarets areal

Indenfor Forsvarets arealer kan der normalt ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.

Forsvarets areal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De militære aktiviteter, der foregår på Forsvarets arealer i Esbjerg Kommune, udgør en vigtig del af Forsvarets operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter. De militære aktiviteter skal derfor kunne foregå uhindret, idet Forsvaret dog forventes fortsat at tilrettelægge aktiviteterne under hensyntagen til omgivelserne. Forsvarets arealer er indarbejdet i kommuneplanen for at synliggøre tilstedeværelsen af etablissementerne og sikre Forsvarets interesser.

Forsvarets arealer i Esbjerg Kommune omfatter dele af Varde Øvelsesplads, et depot ved Guldager, et mindre areal ved Esbjerg Havn samt Hjemmeværnsgården i Veldbæk. Herudover lejer Forsvaret et mindre areal i Marbæk Plantage af Esbjerg Kommune.

Der er fastlagt en støjisolinje omkring Øvelsesplads Varde for at sikre, at der ikke kan planlægges for støjfølsomme anvendelser, der kan begrænse Forsvarets brug af arealet.

Ophører brugen af Forsvarets arealer til militære aktiviteter skal oprydning ske efter de til enhver tid gældende regler.

FO. 2 Forsvarets olieledning

Der skal sikres mulighed for fortsat drift og vedligehold af Forsvarets olieledning.

Redegørelse

Forsvarets olieledning løber igennem Esbjerg Kommune. Ledningen er tinglyst på de relevante matrikler sammen med et 10 meter bredt servitutbælte. Indenfor servitutbæltet må der ikke opføres bygninger eller andre blivende anlæg ligesom der ikke må plantes træer eller foretages gravearbejde uden forudgående tilladelse fra Forsvaret.

FO. 3 Drifts- og plejeplan for Varde Øvelsesplads

Administrationen af vandløbsloven, miljøbeskyttelsesloven, planloven og naturbeskyttelsesloven vil ske med udgangspunkt i den til enhver tid gældende drifts- og plejeplan for Varde Øvelsesplads.

Redegørelse

Varde Øvelsesplads i Esbjerg Kommune rummer væsentlige naturmæssige og landskabelige værdier, hvor de mest værdifulde naturområder søges friholdt for aktiviteter, der ikke er forenelige med områdets status.

Det er retningslinjerne i 'Drifts- og plejeplanen for Varde Øvelsesplads', som er gældende for etablissementet i Esbjerg Kommune.

Forsyning

Miljøstyring, forsyningssikkerhed og CO2 neutral energi kendetegner EnergiMetropol Esbjerg

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Indbyggere og virksomheder skal sikres tilstrækkelig og stabil forsyning med vand, varme, elektricitet samt internet- og mobildækning af høj kvalitet.

Udnyttelse af vedvarende energikilder og biobrændsel skal udgøre en stadig større del af energiproduktionen.

Bæredygtige løsninger skal være økonomisk og økologisk afstemte såvel for samfundet som helhed som for den enkelte borger.

Planlægning - et resumé

Forsyningsområdet er af stor betydning for alle borgere i Esbjerg Kommune og er meget vigtigt i forhold til Esbjerg kommunes arbejde med klima og bæredygtighed.

Overgangen til grønnere energiformer skal understøttes gennem reservationer til blandt andet biogasanlæg og solenergianlæg. Solenergianlæg søges placeret på tagflader og integreret i nyt byggeri, hvor det er muligt.

Der skelnes mellem små og store vindmøller. Små vindmøller kan opsættes i relation til virksomheder eller private boliger, mens store vindmøller kun kan opstilles indenfor udpegede vindmølleområder og på baggrund af en samlet vindmølleplanlægning.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

FS. 1 Vandforsyning

Der skal sikres areal til og udviklingsmuligheder for vandværker

Der sikres mulighed for udbygning og drift af hovedvandledninger.

Hvor oplysninger er tilgængelige for kommunen, fremgår vandværker og hovedvandledninger af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et vandværk er et anlæg, hvori grundvand behandles ved vandrensning til rent vand, det vil sige vand, der tilfredsstiller kravene til kvaliteten af det vand, som ledes til forbrugeren. På kort er vist de private og offentlige vandværker, der er i kommunen. Størstedelen af vandværkerne er placeret i bymæssig bebyggelse og typisk i områder til tekniske anlæg.

Kommuneplankortet viser desuden de hovedvandledninger, som vandværkerne har fremsendt oplysninger om. Det er således ikke alle hovedvandledninger der er vist på kort. Formålet med at vise hovedledningerne er at undgå at bygge ovenpå en hovedledning idet en omlægning af en hovedledning vil være bekostelig.

FS. 2 Kollektiv varmeforsyningspligt

I udpegede områder gives der mulighed for kollektiv varmeforsyning.

Kollektiv varmeforsyning fremgår af kommuneplanens kort.

Redegørelse

Kollektiv varmeforsyning betyder, at den enkelte husstand kobler sig på et fælles varmesystem. Det kan dels være forskellige former for fjernvarme og dels naturgas. Indenfor de på kommuneplankortet viste områder, er forsyningsselskaberne forpligtede til at forsyne de boliger, der måtte ønske dette. Forsyningspligt betyder, at et forsyningsselskab har pligt til at forsyne den enkelte ejendom. Forsyningen kan enten være med fjernvarme eller naturgas.

I nogle tilfælde kan der være tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning. Tilslutningspligt betyder, at forsyningsselskabet kan opkræve tilslutningsafgift til forsyningsnettet og en fast årlig afgift. Borgeren har dog ikke pligt til at aftage varme fra forsyningsnettet.

I enkelte tilfælde kan der være forblivelsespligt. Forblivelsespligt betyder, at der er nogle strengere forpligtelser for den enkelte boligejer i forhold til forsyningsselskabet.

FS. 3 Varmeforsyning

Der skal sikres areal til og udviklingsmuligheder for varmeværk.

Der sikres mulighed for udbygning og drift af fjernvarmeledninger.

Fjernvarmeledning og varmeværk fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er fastlagt bindinger i form af områder til fjernvarmeledninger, hvor der har været tilgængelige data. Formålet med at vise hovedledningerne er, at undgå at bygge ovenpå en hovedledning, idet en omlægning af en hovedledning vil være bekostelig.

På kommuneplankortet er vist varmeværker, herunder affaldsforbrændingsanlæg, kraftvarmeværker, varmeværker samt spids- og reservelastcentraler. Kraftvarmeværker producerer både el og fjernvarme. Varmeværker producerer udelukkende fjernvarme. Spids- og reservelastcentraler er kun i funktion en gang imellem, når der er behov for det. Kommuneplankortet viser desuden de hovedforsyningsledninger som forsyningsselskaber har oplyst til kommunen. Det er således ikke alle varmeforsyningsledninger, der er vist på kort.

FS. 4 Højspændingskorridor

Der skal sikres areal til og udviklingsmuligheder for transformerstation.

Indenfor højspændingskorridor sikres udbygning og drift af elforsyningsnettet.

Højspændingskorridor fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Transformerstationer er nødvendige for en tilstrækkelig og stabil elforsyning.

Transformerstationer transformerer elforsyningsnettets høje forsyningsspænding ned til en spænding, der kan anvendes af forbrugerne.

Transformerstationer i byzone er placeret i områder til tekniske anlæg. Disse transformerstationer er udlagt med en støjisolinje svarende til miljøklasse 4 med en bufferzone på 100 m. Transformerstationer i det åbne land, der ikke støjer mere end miljøklasse 4, er ikke udlagt med en egen anvendelse.

Højspændingsnettet bidrager til en tilstrækkelig og stabil forsyning af el.

I højspændingskorridorer fastlægges 200 m brede tracéer til fremføring af planlagte højspændingsforbindelser. Højspændingsforbindelser har en spænding på 400 kV og 150kV.

Tracéet til fremføring af planlagte højspændingsforbindelser er væsentligt bredere end selve ledningstracéet. Det skyldes, at tracéet tager forbehold for den sikkerhedszone, som vil følge med den endelige ledningsføring. Når ledningsføringen er endelig fastlagt, ophæves reservationerne og erstattes med sikkerhedszoner efter gældende bestemmelser. Det gælder dog altid at:

- Høje objekter som minimum bør placeres i en afstand svarende til objektets totalhøjde fra luftledninger, og at
- Høje, elektriskledende objekter ikke bør placeres nærmere end 50 meter fra respektafstanden til jordkabler, uden at der sikres foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Arealer, der er omfattet af reservationerne, skal friholdes for:

- udlæg af areal til byformål m.v.,
- tilladelser til opførelse af boliger, institutioner eller erhverv, samt
- andre tiltag, som kan hindre etableringen af højspændingsforbindelserne.

400 kV-ledningsanlæg kan normalt fremføres som luftledninger. Det bør dog i særlige tilfælde overvejes at kabellægge 400 kV-ledningsanlæg i kortere stræk, f.eks. i forbindelse med indfødning til større byer, eller hvor luftledninger vil få væsentlige konsekvenser for nationale naturinteresser, og der ikke findes acceptable alternative ledningsføringer. Nye ledningsanlæg på 150 kV og derunder skal som hovedregel kabellægges.

Saneringer i det eksisterende højspændingsnet bør så vidt muligt foregå efter den saneringsplan, som er aftalt mellem transmissionsselskaberne og det tidligere Ribe Amt.

FS. 5 Naturgas

Der skal sikres areal til og udviklingsmuligheder for naturgasstation.

Indenfor tracé til naturgas sikres udbygning og drift af naturgasnettet.

Naturgasstation og tracéer til naturgas fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Naturgasnettet bidrager til en tilstrækkelig og stabil forsyning af varme. Naturgasnettet består af et ledningsnet i flere niveauer. Naturgasstationer er placeret på nettets sammenslutninger for her at sikre trykregulering samt muligheden for at afspærre dele af nettet ved skader.

Der er fastlagt 200 m brede tracéer til fremføring af planlagte transmissionsledninger for naturgas samt 100 m brede

tracéer til fremføring af planlagte fordelingsledninger for naturgas.

Tracéet til fremføring af planlagte transmissionsledninger er væsentligt bredere end selve anlægstracéet, der kun er på 40 m. Det skyldes, at tracéet tager forbehold for den sikkerhedszone, som vil følge med den endelige ledningsføring.

Når linjeføringen er endelig fastlagt, ophæves reservationerne og erstattes med sikkerhedszoner efter de gældende bestemmelser.

Der er reserveret arealer til naturgasledning i form af hovedtransmissions- og regionale fordelingsledninger samt fornødne måler- og regulatorstationer.

Arealer, der er omfattet af reservationerne, skal friholdes for:

- udlæg af areal til byformål m.v.,
- tilladelser til opførelse af boliger, institutioner eller erhverv samt
- andre tiltag, som kan hindre etableringen af transmissions- og fordelingsledningerne

Hvis ledningsejeren kan påvise, at der vil være væsentlig risiko i uheldssituationer, må der ikke opstilles vindmøller eller andre høje konstruktioner indenfor en afstand svarende til to gange bygningshøjden fra naturgasledninger.

Radiokæder og teleanlæg

FS. 6 Radiokæder

Indenfor eksisterende radiokæder skal der i planlægningen undersøges for eventuelle konflikter.

Ved planlægning og etablering af nye sendetracéer, skal der tages hensyn til planlagte vindmølleområder.

Redegørelse

Retningslinjen omhandler eksisterende forhold, radiokæderne, og nye etableringer, sendetracéerne. Kommunen inddrages ofte så sent i etableringen af nye sendetracéer, at det ikke er muligt at tage højde for disse nyetableringer i planlægningen. Der foreligger ingen samlet plan for etablering af nye sendetracéer.

Sendetracéer, radiokæder, vindmøller og andre høje projekter kan forstyrre hinanden. Derfor skal der inden opførelse af nye høje anlæg rettes henvendelse til Energistyrelsen, der administrerer frekvensregistret, hvor radiokæderne er opført.

Der skal i planlægningen tages hensyn således, at konflikter og forstyrrelser mellem anlæggene undgås.

FS. 7 Placering af teleanlæg

Nye sendemaster m.v. skal fortrinsvis placeres i områder, der er udlagt til erhvervsformål. Kun hvis det kan godtgøres, at der ikke findes andre muligheder, kan en opstilling i det åbne land accepteres.

Redegørelse

Af hensyn til landskabet og naturen skal det åbne land så vidt muligt friholdes for masteanlæg. Nye master skal derfor, som hovedregel, opstilles i erhvervsområder. Desuden bør antallet af sendemaster og dermed den samlede påvirkning af naturen og landskabet, begrænses. Dette kan ske ved sambenyttelse af masteanlæg. Der stilles således krav om, at tilladelse til nye master, normalt følges af et krav om rådighedsret for andre brugere.

Eksisterende master bør derfor, så vidt muligt, anvendes, når der er behov for nye mastebårne sendeanlæg m.v. Alternativt kan sendeanlæg m.v. monteres på eksisterende høje bygninger, der egner sig til formålet.

Kun hvis ansøger kan godtgøre, at der ikke findes alternative muligheder, kan opstilling af nye masteanlæg m.v. i det åbne land accepteres. I givet fald skal områder udlagt til grønt danmarkskort samt beskyttede landskaber friholdes. Beskyttede landskaber er fællesbetegnelsen for værdifulde landskaber, uforstyrrede landskaber og større sammenhængende landskaber. Esbjerg Kommune udarbejder en arkitekturpolitik og en vejledning for byggeri og anlæg i det åbne land, der kan understøtte en god tilpasning af masteanlæg til beskyttede landskaber. Ved placeringen skal der endvidere tages hensyn til beflyvningen af alle offentlige flyvepladser og lufthavne.

Det vil normalt ikke være muligt at opnå tilladelse til opsætning af højere master, end de tekniske krav til enhver tid foreskriver.

Telekommunikationsanlæg er ikke markeret i kommuneplanens temakort, da radiokædeforbindelserne udbygges relativt ofte. Ved opførelse af vindmøller eller andre høje anlæg, der kan forstyrre forbindelserne mellem

telekommunikationsanlæg, skal der forinden rettes henvendelse til Energistyrelsen, der administrerer frekvensregistret, hvor radiokæderne er opført.

Ved etablering af nye sendetracéer skal der tages hensyn til planlagte vindmølleområder.

FS. 8 Placering af sendemaster i forhold til flyvning og sejlads

Ved placering af sendemaster indenfor lufthavnens højdegrænseplan og indenfor kystnærhedszonen skal henholdsvis Esbjerg Lufthavn og Søfartsstyrelsen forinden gives lejlighed til at udtale sig.

Redegørelse

Ved opsætning af sendemaster i det åbne land skal der tages hensyn til lufthavnens hindringsplan. Lufthavnens hindringsplan sikrer beflyvningen til lufthavnen, herunder højdebegrænsninger og indflyvningszoner.

Opsætning af sendemaster i kystnærhedszonen skal ske på en sådan måde, at det sikres, at masterne ikke fejlagtigt kan antages for at være sømærker.

FS. 9 Fjernelse af sendemaster

Det skal sikres, at sendemaster m.v. fjernes uden udgift for det offentlige senest et år efter, at deres anvendelse til telekommunikationsformål er ophørt.

Redegørelse

Fjernelse af tekniske anlæg, når de ikke længere er i brug, skal medvirke til at friholde det åbne land for unødvendige byggerier.

Biogasanlæg

FS. 10 Biogasanlæg

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for biogasanlæg.

Indenfor arealer udlagt til biogasanlæg kan der kun opføres og lokalplanlægges for biogasanlæg.

Biogasanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune er der udlagt areal til to fælles biogasanlæg; Ribe Biogas og Korskro Biogasanlæg. Det ældste, Ribe Biogas, forventes i fremtiden udbygget.

Udlæg til yderligere fælles biogasanlæg skønnes på nuværende tidspunkt ikke at være nødvendigt, da de to eksisterende og planlagte anlæg kan dække det umiddelbare behov.

Hvis der skal ske yderligere udlæg til biogasanlæg, skal det ske efter en forudgående analyse, der kan belyse, hvor den optimale placering vil være.

FS. 11 Afstand til biogasanlæg

Der må, indenfor en afstand af 250 m fra større biogasanlæg og større komposteringsanlæg, ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse.

Redegørelse

For at undgå miljøkonflikter mellem en forureningsfølsom anvendelse som f.eks. boligområde og et biogasanlæg, skal der holdes en afstand på minimum 250 m mellem de to anvendelser.

Solenergianlæg

FS. 12 Solenergianlæg på bygninger

Solenergianlæg til forsyning af egen husstand eller virksomhed skal søges placeret på tagflader, såfremt det er foreneligt med bygningens arkitektoniske udtryk. Placeringen skal tage hensyn til påvirkningen af de i kommuneplanen fastlagte landskabsbindinger, kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger.

Solenergianlæg på skrå tagflader skal følge tagfladens hældning.

Indbliksgener og genskin hos naboer skal søges minimeret.

Ved lokalplanlægning for nybyggeri skal det undersøges, om solenergianlæg kan integreres i byggeriet.

Redegørelse

Solenergianlæg skal altid søges placeret på bygninger, for at minimere arealforbruget og den samlede miljøpåvirkning. Solenergianlægget skal være foreneligt med bygningens arkitektur og udtryk og derfor stilles der også krav om, at eftermonterede solenergianlæg på skrå tagflader skal følge tagfladens hældning. Esbjerg Kommunes "Vejledning for Solceller og Solfangere" er altid udgangspunktet for dialogen med lodsejere om muligheden for at opsætte solenergianlæg på bygninger.

For at undgå genskinsgener stilles der som udgangspunkt altid krav om, at solenergianlæg uanset type og placering skal antirefleksbehandles.

For at sikre, at der på sigt skabes tilstrækkeligt store flader med solenergianlæg til, at det kan gøre en forskel i den grønne omstilling, skal solenergianlæg søges indtænkt i forbindelse med nybyggeri. I forbindelse med lokalplanlægningen undersøges det, om solceller eller solfangere kan indgå som en del af et bæredygtigt byggeri. Ved at indtænke solenergianlægget fra starten, er det muligt at integrere anlægget i byggeriet, så det indgår som en naturlig del af helheden.

Solenergianlæg kan placeres, hvor de ikke har en væsentlig negativ påvirkning af henholdsvis værdifulde landskaber, værdifulde geologiske områder, større uforstyrrede landskaber, større sammenhængende landskaber og kulturmiljøer. Ved placering i umiddelbar nærhed af disse udpegninger, vil indvirkningen på områderne skulle vurderes i det tilfælde, hvor anlægget forudsætter enten ændret planlægning eller en tilladelse.

Ved opsætning på bevaringsværdige bygninger, bør der ligeledes laves en vurdering af anlæggets påvirkning af bygningen og dens udtryk.

FS. 13 Opsætning af solenergianlæg på terræn – valg af lokalitet

Hvor det ikke er muligt at placere solenergianlæg på tagflader, kan anlægget placeres på terræn. Placeringen skal ske på jævnt terræn og i tilknytning til eksisterende bebyggelse eller tekniske anlæg.

Hovedfærdselsårer skal friholdes for større solenergianlæg. Der skal desuden tages hensyn til lufttrafik og indflyvningsruter for lufthavne og flyvepladser.

Anlæg skal underordne sig områdets struktur og skala og skal etableres under hensyn til påvirkningen af nærmiljøet herunder grundvand, landskab, kulturmiljøer med videre.

Redegørelse

For at minimere arealforbruget, skal det altid undersøges om energibehovet kan dækkes af et bygningsbaseret anlæg.

Solenergianlæg i det åbne land skal placeres på jævnt terræn, da anlæg placeret på skrånende terræn vil være synligt over større afstande og dermed give flere indbliksgener. For at minimere den samlede landskabelige påvirkning, skal solenergianlæg placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse eller større tekniske anlæg. Ved større tekniske anlæg forstås eksempelvis større landbrugsbyggerier, biogasanlæg eller transformatorstationer. Vindmølleområder er som udgangspunkt ikke egnede lokaliteter.

Mange mennesker oplever dagligt landskabet fra de store hovedfærdselsårer. For at sikre denne mulighed, skal hovedfærdselsårerne friholdes for større terrænbaserede solenergianlæg. Ved større solenergianlæg forstås her solenergianlæg større end en hektar. Med hovedfærdselsårer forstås her jernbaner, motorveje, hovedveje og landeveje af overordnet betydning. Undtagelsen er områder, hvor anlægget vil kunne afskærmes fuldstændig med beplantning. En fuldstændig afskærmning vil typisk kræve, at beplantningen har karakter af skovrejsning snare end læhegn. Det vil sige beplantningsbælter, der er mere end 20 meter brede jævnfør skovlovens definition af skov.

Eventuel planlægning for solenergianlæg nær Esbjerg Lufthavn skal ske i dialog med lufthavnen, så det sikres, at der ikke kan ske blænding af lufttrafikken.

Områdets nuværende skala og struktur sætter rammen for, hvor store terrænbaserede anlæg, der lokalt kan planlægges for. Anlæggene skal størrelsesmæssigt harmonere med områdets nuværende skala. Særligt omkring lokalbyer, landsbyer og sammenhængende bebyggelser i det åbne land er det vigtigt, at solenergianlæggene ikke bryder med nærområdets struktur. Kulturmiljøplanen og landskabskarakterkortlægningen kan her være nyttige værktøjer til vurdering af områdets struktur og skala.

Terrænbaserede solenergianlæg kan kun placeres, hvor de ikke har en negativ påvirkning af henholdsvis værdifulde landskaber, værdifulde geologiske områder, større uforstyrrede landskaber, større sammenhængende landskaber og kulturmiljøer. Ved placering indenfor eller i umiddelbar nærhed af disse udpegninger, vil indvirkningen på områderne skulle vurderes. Landskabskarakterkortlægningen er udgangspunktet for en vurdering af det pågældende landskabs egnethed.

Solenergianlæg kan have en gavnlig effekt for klimaet og forlokale natur- og miljøforhold. Det gælder eksempelvis, hvor konventionelt drevet landbrugsjord tages ud af omdrift, og arealerne under solenergianlægget afgræsses uden brug af gødskning og pesticider. Nogle typer af anlæg forudsætter overfladebehandling eller afvaskning med midler, der mistænkes for at kunne påvirke grundvandskvaliteten. Dette skal belyses nærmere i forbindelse med detailplanlægningen, og der vil typisk ikke kunne planlægges for solenergianlæg inden for de boringsnære beskyttelsesområder.

FS. 14 Opsætning af solenergi anlæg på terræn – tilpasning til lokaliteten

Terrænbasserede solenergianlæg skal afskærmes med beplantning.

Højden på anlægget må ikke overstige højden på den naturligt forekommende vegetation i området.

Der skal ske antirefleksbehandling af anlægget, hvis der er fare for genskinsgener.

Anlægget skal opstilles, så det danner et let genkendeligt, geometrisk mønster.

Redegørelse

Solenergianlæg skal uanset størrelse tilpasses de stedgivne forhold, hvorfor der kan stilles krav om udformning, omfang, placering og afskærmende beplantning.

Terrænbasserede anlæg skal afskærmes med beplantning for at mindske indbliksgener. Ved projektering af anlægget, er det derfor vigtigt at tage i betragtning, hvor høj en afskærmende beplantning må forventes at kunne blive på den givne lokalitet. Det er væsentligt for indpasningen, at solenergianlægget ikke er højere, end den i området naturligt forekommende vegetation.

Der vil ligeledes kunne stilles krav til antirefleksbehandling af anlægget, såfremt der er risiko for at omgivelserne vil blive påvirket af refleksioner.

Der stilles krav til anlæggets udformning for at sikre, at det opleves som en harmonisk helhed i landskabet og dermed minimerer forstyrrelsen af det omkringliggende miljø og eventuelle naboer.

FS. 15 Større solenergianlæg

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for solenergianlæg til lokal forsyning.

Lokalplanpligtige solenergianlæg skal planlægges i områder til tekniske anlæg.

Større solenergianlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der kan planlægges for solenergianlæg, hvis det er til lokal forsyning. Det kan eksempelvis være anlæg til forsyning af en enkelt virksomhed eller til kollektiv forsyning i en landsby eller lokalby. Solenergianlæg vil typisk være lokalplanpligtige, hvis arealbehovet overstiger en hektar. Afhængigt af placeringen vil mindre anlæg, dog også kunne udgøre en væsentlig ændring i det bestående miljø og dermed udløse et krav om lokalplanpligt. Lokalplanpligtige anlæg skal planlægges i område til teknisk anlæg med en reservation til solenergianlæg.

Der er i øjeblikket et enkelt solenergianlæg til kollektiv energiforsyning i Esbjerg Kommune. Det er et solvarmeanlæg, som er etableret i tilknytning til Gørding Varmeværk.

Solenergi er en vedvarende energikilde, og solenergianlæg bidrager dermed positivt til den grønne omstilling.

FS. 16 Fjernelse af solenergianlæg

Det skal sikres, at solenergianlæg med tilhørende driftsbygninger, hegn med videre fjernes uden udgift for det offentlige senest et år efter, at dets anvendelse er ophørt.

Redegørelse

Alle typer af solenergianlæg skal nedtages uden udgifter for det offentlige, såfremt de ikke har produceret energi inden for det seneste år. Dette skal ske for at undgå, at udtjente tekniske anlæg står og skæmmer i landskabet.

Vindmøller

FS. 17 Vindmølletyper

Vindmøller opdeles i henholdsvis små og store vindmølletyper.

Retningslinjerne for vindmøller knytter sig til den vindmølletype, der skal opsættes.

Redegørelse

Vindenergi er en vedvarende energikilde, og vindmøller bidrager dermed positivt til den grønne omstilling.

Vindmøller opdeles i følgende typer:

- Små vindmøller dækker lovgivningsmæssigt over begreberne mikro- og minivindmøller samt husstandsvindmøller. I forhold til definition af de forskellige vindmølletyper har Miljøstyrelsen udarbejdet et vejledende notat med referencen j.nr. BLS-154-00001 revideret den 23. marts 2010.
    - Mikrovindmøller er defineret som vindmøller med et rotorareal på under 1 m^2, det vil sige, en rotordiameter på maksimalt 1,13 m.
    - Minivindmøller er defineret som vindmøller med et rotorareal over 1 m^2 og under 5 m^2, det vil sige, en rotordiameter mellem 1,13 m og 2,52 m.
    - Husstandsvindmøller er defineret som vindmøller med en navhøjde på maksimalt 18 m over terræn og en totalhøjde på maksimalt 25 m, samt en rotordiameter på maksimalt 18 m eller et rotorareal på mere end 5 m^2.
- Store vindmøller er alle vindmøller over 25 m totalhøjde, eller vindmøller med en rotordiameter på mere end 18 m.
    - Produktionsmøller er vindmøller, der opsættes som et vindkraftværk, det vil sige, et produktionsområde til strøm.
    - Prototypemølle er den første, ikke seriefremstillede, vindmølle af en ny type.
    - Serie 0-møller er den første, mindre produktionsserie af en ny vindmølletype.
    - Forsøgsmøller er serie 0-møller eller vindmøller, der er prototypecertificeret eller ombygget til brug for forsøg i henhold til bekendtgørelse om teknisk godkendelsesordning for konstruktion, fremstilling, opstilling, vedligeholdelse og service af vindmøller.

Der udvikles løbende nye typer af vindmøller og vindturbiner. De kan have et forskelligartet udseende og anvendelse. Er der tale om en maskine, der omdanner vindenergi til mekanisk eller elektrisk energi, kategoriseres det som en vindmølle, og er dermed omfattet af kommuneplanens retningslinjer herfor.

Små vindmøller

FS. 18 Mini- og mikrovindmølle

Der kan opsættes mini- og mikromøller, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Mini- og mikrovindmølle fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Forudsætningen for, at der kan opsættes mini- og mikrovindmøller i et givent område er, at det ikke påvirker omgivelserne væsentligt. Når der søges om byggetilladelse eller landzonetilladelse skal den konkrete placering derfor vurderes i forhold til landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier uanset om det er i land- eller byzone.

Mini- og mikromøller kan ikke opsættes i boligområder, da risikoen for støj og skyggegener hos naboer er for store. Områder der i fremtiden skal rumme mulighed for mini- og mikromøller skal lokalplanlægges, således at disse gener mindskes.

Mini- og mikrovindmøller kan være svære at forene med landskabsbeskyttelsen indenfor kystnærhedszonen og de udpegede landskaber (de værdifulde landskaber, større sammenhængende landskaber og større uforstyrrede landskaber).

FS. 19 Opstilling af husstandsvindmøller

Der kan, udenfor vindmølleområder, gives mulighed for opsætning af enkeltstående husstandsvindmøller i umiddelbar tilknytning til fritliggende boliger i landzone.

Husstandsvindmøllen skal:

- være ejet af beboeren/beboerne i den fritliggende bolig i hvilken den er opstillet i tilknytning til.
- opstilles minimum fire gange vindmøllehøjden fra nærmeste nabobeboelse.

Redegørelse

Husstandsvindmøller er små vindmøller, der alene forsyner en enkelt ejendom med elektricitet og/eller varme.

Husstandsvindmøller kan opstilles udenfor de udpegede vindmølleområder ved fritliggende ejendomme i umiddelbar tilknytning til ejendommens øvrige bygninger. I umiddelbar tilknytning tolkes som regel til en maksimalafstand mellem nærmest bygning på den ejendom, hvor der er givet tilladelse til opstilling af husstandsvindmøllen, og vindmøllen på cirka 20 m. Opstillingen forudsætter, at kommunen udarbejder en VVM-screening af sagen. Opstillingen forudsætter ligeledes en landzonetilladelse fra kommunen.

Husstandsvindmøller er underlagt samme støjkrav som øvrige vindmøller, herunder også pligt til dokumentation af støjpåvirkning. Kommunen vil ved en ansøgning vurdere om vindmøllen kan indpasses i det aktuelle landskab, og om opstillingen er i overensstemmelse med det øvrige plangrundlag.

Husstandsvindmøller kan være svære at forene med landskabsbeskyttelsen indenfor kystnærhedszonen, de udpegede landskaber samt indenfor det grønne danmarkskort.

FS. 20 Husstandsvindmøllens udseende

Husstandsvindmøller skal:

- have en totalhøjde på under 25 m,
- dreje med uret set forfra,
- enten have en tre-bladet rotor eller en vertikal-akse,
- enten opstilles på rørtårn eller gittertårn,
- være uden barduner,
- have tårn og vinger i ensfarvede grå nuancer, og
- have overflader, der er udført i ikke-reflekterende materialer.

Redegørelse

For at husstandsvindmøller opleves harmoniske i landskabet, skal der være en ensartethed og sammenhæng til de væsentligt større store vindmøller. Det er derfor nødvendigt med krav til husstandsvindmøllernes udseende og udformning.

Store vindmøller

FS. 21 Krav til den enkelte vindmølle

Store vindmøller skal:

- have tre-bladet rotor,
- dreje med uret set forfra,
- have en ikke-dominerende nacelle i forhold til den øvrige konstruktion,
- have tårn og vinger i ensfarvede grå nuancer,
- have overflader, der er udført i ikke-reflekterende materialer, og
- opstilles på rørtårne.

Redegørelse

For at den enkelte vindmølle opleves harmonisk er det vigtigt, at vindmøllerne opføres så de er så rolige som muligt i deres udtryk. Det er vigtigt for oplevelsen, at vindmøllerne ligner de vindmøller, som normalt optræder i landskabet. Retningslinjen gælder ikke for forsøgsmøller.

FS. 22 Vindmølleområde

I de udpegede vindmølleområder skal der sikres areal til vindmøller og dertil hørende tekniske installationer.

Der kan kun planlægges for, opstilles og udskiftes vindmøller med en totalhøjde over 25 m indenfor de områder, der er udpeget til vindmølleområder.

I vindmølleområder skal vindmøllerne være ensartede.

Vindmølleområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ved planlægning for opstilling af vindmøller, skal der tages omfattende hensyn til nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser. Ved udskiftning af vindmøller skal der tages samme hensyn til omgivelserne som ved nyanlæg.

Ved udskiftning eller renovering af nacelle, udskiftning til anden vingetype, udskiftning/renovering af tårn, samt større renoveringer af vindmøllen, skal kommunen underrettes, og der skal tages stilling til om ændringen er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 pkt. 13.

Der er udlagt i alt seks vindmølleområder i kommuneplanen, hvoraf fem er helt eller delvist udnyttet. Hertil kommer ti områder, hvor der i dag er opstillet en eller flere vindmøller, men hvor det ikke vil være muligt, at opstille nye møller, når de gamle er udtjente.

I sommeren 2021 står der 53 møller med en samlet effekt på ca. 82 MW i Esbjerg Kommune.

Af nedenstående tabel fremgår det, hvilke rammeområder, der er udlagt til vindmøller, hvor mange møller, der

forventes at kunne opstilles i de enkelte områder, og hvor høje de forventes at blive. Det forventede fremtidige antal møller og den forventede fremtidige totalhøjde er baseret på en vurdering af områdets størrelse, afstanden til beboelse og landskabets robusthed. I forbindelse med udarbejdelsen af en miljøkonsekvensrapport og en lokalplan for et konkret projekt, vil det blive klarlagt præcist, hvor mange møller det enkelte område kan rumme.

Navn	Rammenummer	Antal møller Nuværende/fremtidigt	Totalhøjde (m) Nuværende/fremtidigt
Guldager	07-040-200	5/5	67/100
Esbjerg Havn	01-100-121 01-100-151 01-100-161 01-100-251	-/3	-/100
Måde	11-030-091 11-030-071	4/4	200/200
Krogsgård Mark	11-030-160 12-030-130	3/3	67,5-69/100
Tjæreborg Enge	12-030-100 12-030-101	8/6	97-100/130
Vilslev	31-030-020 31-030-021 31-030-022	3/3	80/80

Ved opsætning af vindmøller i et udlagt vindmølleområde, vil der, i forbindelse med udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapporten altid blive lavet visualiseringer, der viser sammenhængen mellem landskab, andre vindmøller og vindmøllernes indbyrdes placering.

Med opstilling af de sidste to møller i Måde, er den samlede installerede effekt forøget med 16,8 MW i den forgangne planperiode.

I forhold til vindenergi går Esbjerg Kommunes fremtidige bidrag til den grønne omstilling på to ben; dels understøttes

udbygningen med vindenergi gennem omfattende arealudlæg til blandt andet en vindmøllefabrik på Esbjerg Havn. Vindmøllefabrikken skal cementere Esbjerg Havns centrale rolle i forhold til offshore vindenergi. Dels udlægges der tilstrækkeligt store og egnede arealer til Power-to-X-virksomheder, der kan omdanne offshore-vindmøllestrøm til andre energiformer. Der udlægges derfor ikke nye vindmølleområder med Kommuneplan 2022-34.

FS. 23 Udskiftning af vindmøller, tekniske hensyn

I forbindelse med udskiftning af vindmøller i eksisterende vindmølleområder er der en lang række tekniske hensyn til andre tekniske installationer der skal varetages.

- Ledningsejere til naturgas og olietransmissionsledninger skal høres, hvis der planlægges for vindmøller under seks gange vindmøllehøjden fra en sådan ledning.
- Vindmøller bør placeres minimum en gange totalhøjden fra luftledningernes respektafstand.
- Vindmøller bør ikke placeres nærmere end 50 m fra et deklarationsareal omkring Energinet.dk's el-kabelanlæg (jordkabler).
- Søfartsstyrelsen skal høres ved planlægning af vindmøller indenfor kystnærhedszonen.
- Indenfor en afstand af fem km fra forsvarets skyde- og øvelsesterræner, skal forsvaret høres ved opstilling af vindmøller.
- Esbjerg Lufthavn skal høres, såfremt vindmøller ønskes udskiftet i Esbjerg kommune. Vindmøller skal placeres med en afstand til overordnede statsveje og jernbaner, der svarer til minimum en gange møllens totalhøjde.

Redegørelse

Af sikkerhedshensyn skal ejere af naturgas- og olietransmissionsledninger høres. Dette skyldes blandt andet risikoen for lynnedslag i vindmøllen, og havari af vindmøllen. Af samme grund bør vindmøllerne ikke placeres for tæt på luftledninger og større veje.

Da der kan ske skader på nærved liggende jordkabler ved lynnedslag i vindmøllen, bør møller ikke placeres nærmere end 50 m fra deklarationsarealet omkring kablet.

For at sikre en sikker afvikling af skibstrafikken er det vigtigt, at vindmøller ikke skygger for sømærker.

Det er ligeledes af sikkerhedsmæssige årsager, at forsvaret skal høres ved opstilling af vindmøller indenfor en afstand af fem km fra skyde- og øvelsesterræner.

Af sikkerhedsmæssige grunde skal vindmøller placeres med en afstand svarende til minimum en gange møllens totalhøjde fra statslige veje. For veje, hvor der er pålagt en byggelinje, fælder afstandskravet fra byggelinjen. For jernbaner gælder et afstandskrav på en gange møllens totalhøjde plus ti meter.

FS. 24 Forsøg med vindmøller

Der kan opstilles forsøgsvindmøller efter forudgående udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport. Vindmøllerne skal i videst muligt omfang ligne hinanden med hensyn til højde, navhøjde, rotordiameter og tårnets udformning.

Redegørelse

For at give mulighed for at udvikle nye tekniske aspekter omkringvindmøller, er det nødvendigt med områder, hvor disse nye teknikker kan afprøves. Ofte vil disse nye teknikker give en mindre miljøpåvirkning f.eks. udvikling af nye tårntyper, der ikke er så transporttunge, brug af mindre lys til lysmarkering på vingerne, uden at gå på kompromis med flysikkerhed, eller nye vingetyper, der ikke støjer så meget som ældre typer.

Nedtagning af vindmøller

FS. 25 Nedtagning af vindmøller

Vindmøller, der ikke er registreret som strømproducerende indenfor et år, skal nedtages uden udgifter for det offentlige.

Redegørelse

Alle typer af vindmøller skal nedtages uden udgifter for det offentlige, såfremt vindmøllen ikke har produceret strøm indenfor det seneste år. Dette skal ske for at undgå, at gamle udslidte møller står og skæmmer i landskabet. Tidligere har man estimeret vindmøllers levetid til 20-25 år. Nye vurderinger peger dog på, at vindmøller kan være rentable at drive i optil 50 år.

Jordforurening

Genanvendelse af jord sparer på råstofferne

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Den fysiske planlægning sker under hensyntagen til den aktuelle viden om jordforureningsforholdene.

Der etableres lokale bortskaffelses- og genanvendelseslokaliteter for ren jord og lettere forurenet jord.

Kraftigt forurenet jord skal så vidt mulig renses og genanvendes med henblik på, at forbruget af råstoffer og behovet for deponeringskapacitet mindskes.

Anlæg til bortskaffelse af forurenet jord ønskes etableret på steder, hvor der, hverken på kort eller langt sigt, er risiko for forurening af grundvandsressourcen, overfladevandsrecipienter eller risiko for menneskers sundhed.

Ikke forurenet overskudsjord skal håndteres og bortskaffes på måder, som tager hensyn til miljø, landskab, natur og kulturarv.

Planlægning - et resumé

Jordforurening kan udgøre en trussel mod natur, miljø, grundvand, udnyttelsen af jorden samt dyrs og menneskers sundhed og færden. Det er derfor vigtigt, gennem planlægning for et areal, at mindske risikoen for uhensigtsmæssig anvendelse af arealet. Der kan om nødvendigt blive tale om at fjerne og rense den forurenede jord.

For at spare på bl.a. råstofressourcer er det vigtigt at genanvende ren og lettere forurenet jord de steder, hvor det kan lade sig gøre og/eller at sørge for rensning af jorden. Al håndtering og udlægning af lettere forurenet jord skal ske under hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen.

Planlægningen har også en rolle i forhold til den ikke-forurenede overskudsjord, der i videst muligt omfang ønskes genanvendt uden at terrænregulere. Når en terrænregulering er påkrævet, skal de landskabelige værdier, naturområder og kulturarven beskyttes.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

JF. 1 Byudvikling og planlægning

Byudvikling skal ske på baggrund af eksisterende og løbende opdateret viden om de aktuelle jordforureningsforhold.

Planlægning for et givet areal skal tilpasses den aktuelle viden om jordforureningsforholdene.

Redegørelse

Jordforurening kan udgøre en trussel mod natur, miljø, grundvand, udnyttelsen af jorden samt dyrs og menneskers sundhed og færden. De mulige risici er forbundet med:

- direkte kontaktmed den forurenede jord
- udledning til recipienter
- nedsivning til grundvandet
- afdampning til luften, herunder både udeluft og indeklima
- optagelse af forurening i afgrøder

Både lettere forurenede områder og de forureningskortlagte arealer kan indebære anvendelsesbegrænsninger og ekstra udgifter til undersøgelser, jordhåndtering og afværge af den risiko, som en jordforurening kan indebære i forhold til den tiltænkte anvendelse af arealet.

Så vidt muligt bør både byudvikling og planlægning derfor tilpasses den viden, der er om jordforurening i det område, der planlægges for. Ved at inddrage jordforureningsforhold som et vidensgrundlag tidligt i planlægningen, kan der rettes opmærksomhed på de miljømæssige problemstillinger, der skal varetages i forbindelse med den påtænkte arealanvendelse.

JF. 2 Jordforurening V1 og V2

Der skal ved lokalplanlægning tages stilling til forureningskortlagte arealer inden for lokalplanområdet.

Jordforurening V1 og V2 fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Efter reglerne i jordforureningsloven kan Region Syddanmark kortlægge arealer på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Et areal kortlægges på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for jordforurening på arealet. Inden den endelige kortlægning modtager grundejeren en varsling fra regionen herom.

På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende indenfor Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Håndtering, genanvendelse og rensning

JF. 3 Jordforurening områdeklassificering

Det skal sikres, at områdeklassificeret jord håndteres korrekt i forbindelse med følsom eller meget følsom anvendelse.

Ved inddragelse af nye arealer i byzone skal der, parallelt med lokalplanlægningen, foretages en vurdering af mulighederne for at undtage de berørte arealer fra områdeklassificeringen.

Jordforureningens områdeklassificering fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes en række arealer, der er områdeklassificeret i henhold til jordforureningsloven. Områdeklassificeret jord anses for at være lettere forurenet.

Udgangspunktet er, at al byzonejord er områdeklassificeret. Kommunen kan dog på baggrund af en overordnet vurdering løbende undtage områder fra eller inddrage områder i områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen er med andre ord dynamisk. Retningslinjen sikrer, at jord, der overføres til byzone ikke automatisk klassificeres som lettere forurenet.

I områdeklassificerede områder skal brugeren i tilfælde af, at et areal anvendes til særligt følsom eller følsom anvendelse sikre, at den øverste ½ meter jord er ren eller at der er etableret varig fast belægning.

JF. 4 Genanvendelse af overskudsjord

For at undgå unødig flytning af jord skal mulighederne for genanvendelse af overskudsjord, inden for det enkelte lokalplanlagte område, vurderes som et led i planlægningen.

Redegørelse

I takt med de stigende krav om jordflytning og undersøgelser af jord er bortskaffelse af overskudsjord blevet en stadig større udfordring.

For at undgå unødig flytning af jord skal mulighederne for genanvendelse af overskudsjord inden for det enkelte lokalplanområde vurderes. Det skal i videst muligt omfang tilstræbes at al overskudsjord genanvendes i det enkelte lokalplanområde, således forstået, at der i forbindelse med planlægningen skal laves realistiske beregninger på jordbalancen i området. I nogle tilfælde vil der ikke kunne skabes jordbalance inden for lokalplanområdet, og der bør undersøges andre genanvendelsesmuligheder inden for kommunen i forbindelse med planlægningen. I vejprojekter med overskudsjord, vil der ofte være mulighed for at genanvende overskudsjorden i andre vejprojekter.

JF. 5 Rensning af forurenet jord

Kraftigt forurenet jord skal, så vidt det er muligt, sendes til rensning på et godkendt jordbehandlingsanlæg, så jorden efterfølgende kan genanvendes.

Redegørelse

For at mindske forbruget af råstoffer, er det vigtigt, at kraftigt forurenet jord renses, så det kan genanvendes efterfølgende. Den kraftigt forurenede jord er kategoriseret med et forureningsindhold over Miljøstyrelsens afskæringskriterier, som er nedre grænseværdier for, hvornår jorden er kraftigt forurenet.

Beskyttelse

JF. 6 Beskyttelse af grund- og drikkevandsinteresser

Arealer der er udpeget til områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande til vandværker, kildepladszonen omkring almene vandforsyningsboringer, beskyttelseszonen omkring private drikkevandsboringer samt indsatsområder ved overfladerecipienter, skal som udgangspunkt friholdes for deponering af forurenet jord.

Redegørelse

For at sikre at ovennævnte følsomme områder ikke modtager overskudsjord, der kan udgøre en forureningsrisiko, kan der stilles skærpede krav til jordens indhold af miljøfremmede stoffer, der går ud over Miljøstyrelsens kvalitetskriterier. De skærpede krav knytter sig til jord, der efter lovgivningen er analysepligtig ved flytning.

Derudover vil det normalt ikke kunne accepteres, at der sker genanvendelse af restprodukter og jord, der jævnfør restproduktbekendtgørelsen kan kategoriseres i kategori 3 til bygge- og anlægsarbejder indenfor områder, hvor der skal tages særlige hensyn til grundvand og overfladevand. Dette beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

JF. 7 Beskyttelse af landskabs-, naturmæssige og kulturhistoriske værdier

Områder af særlig landskabelig værdi, områder med værdifulde kulturhistoriske elementer, samt områder med beskyttet natur skal friholdes for terrænregulering.

Udlæg af jord i landzone med en mægtighed på over 30 cm anses for at være terrænregulering og forudsætter, at kommunen meddeler landzonetilladelse hertil. Der meddeles som udgangspunkt kun tilladelse til udlæg af ren jord. Gentagne udlæg af jord på arealet, også med mægtigheder på under 30 cm, vil altid være omfattet af planlovens landzonebestemmelser.

Redegørelse

Det åbne land rummer værdier i form af bevaringsværdige landskabstræk, fortidsminder, kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer. Dertil kommer en lang række mere eller mindre sjældne naturtyper.

Udlægning af jord kan forandre landskabet drastisk. Ådale, kystlandskaber, kanten af bakkeøer, slugter eller lavbundsarealer kan fyldes op og planeres ud, hvorved de forsvinder. Tilsvarende kan udsynet til åbne vidder skæmmes af kunstigt anlagte volde og bakker. Selv små mængder jord kan i visse tilfælde ødelægge et værdifuldt natur- eller landskabsområde, fortidsminder, kulturmiljøer og kulturhistoriske elementer i det åbne land.

Derfor skal områder af særlig landskabelig værdi eller områder, der indeholder værdifulde kulturhistoriske elementer samt områder med beskyttet natur friholdes for terrænregulering.

På øvrige arealer kan udlæg af jord ske, når de egnskarakteristiske landskabstræk bevares og eventuelt understøttes. Udlæg af jord skal generelt ske på lokaliteter, hvor omgivelserne understøtter placeringen i terræn, og hvor jordudlægget ikke efterfølgende vil fremstå som et fremmedelement. Der skal udvises særlig opmærksomhed omkring overgangen fra jordudlægget til det omkringliggende landskab. Jordudlægget bør således ikke fremstå med bratte overgange eller skarpe kanter.

Når der foretages udlæg af jord gentagne gange på samme matrikel i landzone forudsætter det gyldig zonetilladelse, også selv om der er tale om udlæg, der ikke overstiger 30 cm.

Kultur og fritid

Gode rammer for fristende fritidskulturelle muligheder

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Idræt og kultur skal skabe energi, forundring, fællesskab, mangfoldighed, vækst og velfærd.

Fritidskulturelle tilbud skal styrke foreningsliv, kreative miljøer, kultur, attraktioner, talentudvikling og selvorganiseret idræt.

Gode, fleksible fritidskulturelle rammer og arenaer med optimal udnyttelse fastholdes og videreudvikles.

Fritids- og idrætstilbud skal understøtte livskvalitet og sundhed i alle livets faser.

Kunst og kultur er en nærværende og integreret del af fortællingen om Esbjerg Kommune.

Planlægning - et resumé

Kultur- og fritidsaktiviteter involverer først og fremmest mennesker, men fysikken bag aktiviteterne er meget ofte en forudsætning for, at aktiviteten overhovedet kan foregå. Kommuneplanen indeholder en lang række fysiske faciliteter, som understøtter det kultur- og fritidsliv, der findes i Esbjerg Kommune.

De fritidskulturelle tilbud, som omtales i kommuneplanen, er opdelt i tre typer:

- Idrætstilbud
- Kulturtilbud
- Rekreative tilbud

Idrætstilbud er f.eks. idrætshaller, golfbaner og motorsportsanlæg. Musik, teater, kulturskole, bibliotek og museum er eksempler på kulturtilbud, mens shelters, sejlads, bådpladser og badestrande er eksempler på rekreative tilbud.

Fritidskulturelle tilbud dækker således hele spektret af fysiske faciliteter til kultur- og fritidsaktiviteter. Nogle af disse faciliteter skal ligge i bymidterne eller meget tæt ved bymidterne, mens andre skal ligge tæt ved, hvor folk bor eller, hvor der er god plads og langt til naboer. Byrollerne har betydning for, hvor fritidskulturelle tilbud lokaliseres. Udbuddet er størst og mest varieret i hovedbyen Esbjerg. I kommunebyerne Ribe og Bramming er variationen af tilbud mindre, mens lokalbyerne og landsbyerne har få tilbud. Lokalisering af fritidskulturelle tilbud sker altid efter en konkret vurdering. Byrummene i Esbjerg Kommune – både de grønne og de sorte – indrettes så de opfordrer til leg, aktiviteter og læring.

Esbjerg Kommunes kystplacering giver mulighed for fritidsrelaterede aktiviteter som badning, havsvømning, brætsejlads og fritidssejlads. Disse aktiviteter forudsætter også fysiske faciliteter som eksempelvis badestrande og bådpladser – ligesom det kan være nødvendigt med afgrænsninger af de enkelte aktiviteter af sikkerhedshensyn.

Alle fritidsaktiviteter i det åbne land og i vandet er et udtryk for en benyttelse, som skal afvejes i forhold til, at mange områder i det åbne land og i Vadehavet er stærkt beskyttede.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle bestemmelser

KU. 1 Placering og byroller

Placeringen af fritidskulturelle tilbud sker med afsæt i byrollerne.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes kommuneplan opererer med følgende byroller;

- Landsdelscenter og hovedby: Esbjerg
- Kommuneby: Ribe og Bramming
- Lokalby (byzone)
- Landsby (landzone)
- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land

Byrollerne har betydning for, hvor fritidskulturelle tilbud placeres. Fritidskulturelle tilbud defineres som idrætstilbud, kulturtilbud eller rekreative tilbud i byen og på landet. Udbuddet er størst og mest varieret i hovedbyen Esbjerg. I kommunebyerne Ribe og Bramming er variationen i udbud og faciliteter mindre, mens lokalbyerne og landsbyerne har få fritidskulturelle tilbud.

Multifunktionalitet og fleksibilitet i anlæg og lokaleanvendelse er en gennemgående prioritering for Esbjerg Kommune. Skolernes faciliteter udgør f.eks. en vigtig anlægsressource lokalt, der udenfor skolernes funktionstid anvendes til at understøtte en bred vifte af fritidskulturelle tilbud for lokalområdets borgere. Det er afgørende for anvendelsen af de fritidskulturelle tilbud, at tilbuddene er tilgængelige også med kollektiv trafik, hvilket skolerne ofte er.

Der er og skal være en god geografisk spredning af de fritidskulturelle tilbud samtidig med, at mængden og udbuddet af de fritidskulturelle tilbud løbende tilpasses.

Esbjerg Kommune er opmærksom på at anvende og optimere eksisterende faciliteter så de kan indgå i nye sammenhænge. I byen kan en optimering af faciliteter f.eks. have til formål at understøtte det overordnede arbejde med fortætning og byliv. Kunst kan her spille en væsentlig rolle og må gerne udfordre borgere og besøgende, der færdes i det offentlige rum.

KU. 2 Bevæg dig for livet

Ved udvikling af byrum skal interiør og faciliteter opfordre til ophold med leg, aktiviteter og mulighed for læring for børn.

Redegørelse

Esbjerg Kommune mener, at et aktivt liv bidrager til en større fysisk og mental sundhed og at idræt kan være med til at skabe oplevelser og udvikle hele mennesker. Derfor ønsker kommunen, at så mange som muligt dyrker idræt. Megen idræt bliver udført i foreningsregi i de større eller mindre idrætsfaciliteter, der findes spredt i hele kommunen. Esbjerg Kommune ønsker at give flere muligheder for bevægelse og aktivitet ved at indrette byernes byrum og rekreative

områder så de i højere grad opfordrer til selvorganiseret idræt, leg og aktiviteter.

Spændende og aktiverende løsninger, der opfordrer til bevægelse, kan sikre, at idrætten er synlig i dagligdagen og i byens offentlige rum. Masterplan for Tovværks- og Idrætsparkområdet (2010) er et eksempel på et strategisk arbejde, der havde til formål at understøtte og styrke et område med ungdom og aktiv fritid. Masterplanen har således ligget til grund for efterfølgende planlægning, der har arbejdet hen mod målet om at samle områdets aktiver i form af ungdomsliv og uddannelse, idrætsfaciliteter og det grønne for derved at sikre den videre udvikling af et inspirerende, spændende og levende område.

Byrumsløsninger, hvor der er forskellige muligheder for udendørs aktivitet som supplement til ophold, ønskes derfor videreudviklet og indarbejdet i forbindelse med byfornyelse. Der ønskes også fokus på at indrette byrum, så de kan bruges i undervisningen af børn f.eks. i naturfagslære, historie og matematik.

I de grønne rum skal indretningen også opfordre til bevægelse og aktivitet. Et eksempel er Den Grønne Kile, hvor der udarbejdes en masterplan for Fovrfeldt-dalen. Her indgår Bevæg dig for livet som delelement i planen. Et andet eksempel er Marbækområdet, som er naturpark for Esbjerg Kommunes borgere. Her ønskes via sektorplanlægning sikret en god tilgængelighed til området og rundt i området, således at stier og øvrige friluftsfaciliteter opfordrer til leg, aktiviteter og mulighed for læring for børn (og voksne). Hele Marbækområdet er en del af Nationalpark Vadehavet, hvor Myrthuegård fungerer som center for kulturformidling i området.

KU. 3 Kunst og kultur

Esbjerg Kommune skal gennem sektorplanlægning sikre et stærkt, udviklende og mangfoldigt kulturliv.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes Kulturpolitik sætter retning for Esbjerg Kommunes ambitioner for kulturområdet. Visionen er et stærkt, udviklende og mangfoldigt kulturliv.

Kulturpolitisk Handleplan skal udmønte Esbjerg Kommunes Kulturpolitik og er første skridt på vej mod en egentlig sektorplan. Sektorplanlægningen skal styrke dialogen imellem de mange kulturaktører i kommunen og kan sikre en udvikling, der ligger i tråd med Kulturpolitikkens målsætninger.

Esbjerg Kommunes tværgående strategi for kunst i det offentlige rum er en af de 20 handlinger, der er listet op i Kulturpolitisk Handleplan. Strategien indeholder vigtige sammenbindende elementer for alt arbejde med kunst i det offentlige rum i Esbjerg Kommune.

KU. 4 Placering af fritidskulturelle tilbud

Placeringen af fritidskulturelle tilbud skal ske i områder, der egner sig til den påtænkte anvendelse og i områder, der sikrer en god tilgængelighed for brugergrupperne.

Miljøfølsomme fritidskulturelle tilbud må ikke placeres på en sådan måde, at de skærper miljøkravene til omgivelserne.

Sektorplanlægning skal understøtte en prioriteret udvikling af Esbjerg Kommunes fritidskulturelle tilbud.

Redegørelse

Fritidskulturelle tilbud grupperes i tre undergrupper; idrætstilbud, kulturtilbud og rekreative tilbud. Idrætstilbud er f.eks. svømmehal, golfbaner og motorsportsanlæg. Musik, teater, kulturskole, bibliotek og museum er eksempler på kulturtilbud, mens shelters, bådpladser og badestrande er eksempler på rekreative tilbud.

Fritidskulturelle tilbud rummer således en stor variation, der dog har to fællestræk: tilbuddene har en almennyttig karakter, det vil sige, at der ikke er tale om private fritids- og oplevelseserhverv, og at tilbuddene medvirker til at understøtte de overordnede visioner om medejerskab i kommunens udvikling.

Store idrætsanlæg placeres i områder til tekniske anlæg, mens idrætsanlæg og øvrige fritidskulturelle tilbud kan placeres i et bredt spekter af arealudpegninger lige fra offentlige områder og centerområder i byzone til stilleområder i landzone.

Tilladelse til etablering af et tilbud kan først finde sted efter en konkret vurdering af om:

- tilbuddets lokalisering følger de planlægningsmæssige intentioner for områdets udvikling,
- området egner sig til det påtænkte tilbud både i forhold til det eventuelle anlægs fysiske udformning, men også i forhold til tilbuddets art,
- de primære brugergrupper har mulighed for at tilgå tilbuddet på en tryg og sikker måde, og
- tilbuddets etablering vil medføre skærpede miljøkrav til omgivelserne.

Når fritidskulturelle tilbud placeres i en bymidte:

- giver det gode muligheder for at præsentere Esbjerg Kommunes bedste fritidskulturelle tilbud for en bred kreds af potentielle brugere, fordi tilbuddene ligger, hvor brugerne kommer alligevel.
- giver det god tilgængelighed til de forskellige tilbud med bus, tog, bil samt for brugere på cykel eller på gåben.
- understøtter det bymidternes attraktivitet og giver liv i byen også udenfor butikkernes åbningstider.
- kan det gavne samarbejdsmulighederne på tværs af institutionerne.

En bymidteplacering imødekommer således på én gang flere af de politiske mål for kultur og fritidsområdet.

Større idrætsanlæg og rekreative tilbud placeres mest hensigtsmæssigt udenfor bymidter. Hvad angår de større idrætsanlæg sker dette for bedst muligt at kunne imødekomme støjkrav og krav til trafikal tilgængelighed til anlæggene. De rekreative tilbud er omvendt tilbud, som kun giver mening, når de er placeret i en tæt tilknytning til et givent naturgrundlag.

Den prioriterede udvikling af Esbjerg Kommunes fritidskulturelle tilbud sker via en række sektorplaner, der relaterer til det fritidskulturelle område. Samlet set skal sektorplanlægningen realisere de politiske ønsker på området, imødekomme de lokale behov og sikre den bedst mulige udnyttelse af eksisterende faciliteter.

KU. 5 Fritidskulturelle tilbud og beskyttet område

Nye store fritidskulturelle tilbud skal placeres udenfor beskyttede områder med størst muligt hensyn til miljøet, naturen, de landskabelige og kulturhistoriske værdier, samt de jordbrugsmæssige interesser.

Der må ikke udlægges areal til større udvidelser af bestående tilbud i beskyttede områder. Der kan dog planlægges for udvidelse af lystbådehavne, når dette sker i overensstemmelse med retningslinjer for lystbådehavne.

Redegørelse

Retningslinjen omhandler de meget begrænsede muligheder for at placere og udvide større fritidskulturelle tilbud i naturbeskyttede områder som kystnærhedszonen og Natura 2000 områder.

Etablering og udvidelse af tilbud kræver en række tilladelser/dispensationer og kan kun meddeles, hvis det vurderes, at tilbuddet har helt underordnet betydning i forhold til nationale samt internationale planlægnings- og naturinteresser. Et fugletårn eller et shelter vil typisk blive betragtet som mindre anlæg, som det på den ene side giver mening at placere i netop disse områder af rekreative årsager og som det på den anden side er muligt at udforme og placere så anlæggene helt underordner sig interesserne i området.

Placering af større feriefaciliteter og/eller fritidskulturelle tilbud i det åbne kystlandskab kan herudover kun ske på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser forholder sig strategisk til etablering eller udvikling af feriefaciliteter i kystområderne.

KU. 6 Lokalt mødested

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokalt mødested.

Lokalt mødested fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Lokale mødesteder findes f.eks. i fritidscentre, forsamlingshuse, aktivitetshuse, kulturhuse og andre lokaler, der udgør fritidskulturelle tilbud til de omkringliggende boligområder og for alle andre med interesse for at benytte stedernes faciliteter. Lokale mødesteder adskiller sig fra hinanden i størrelse og i udvalget af tilbud og faciliteter, men der findes mindst et lokalt mødested i alle lokalsamfund i Esbjerg Kommune. Lokale mødesteder skal placeres med en god tilgængelighed for målgruppen.

De største lokale mødesteder er:

- Sædding Fritidscenter og Gammelby Fritidscenter som anvendes af en lang række forskellige foreninger. I Sædding er der tilhørende boldbaneområder.
- Fritidshuset i Kirkegade i Esbjerg by som anvendes af en række forskellige foreninger.
- SeminarieHuset i Ribe, som udover at huse ungdomsskole, kulturskole, bibliotek og arkiv også stilles til rådighed for folkeoplysende foreninger og som lokalt mødested.
- Kultur & Fritidshuset Esbjerg, som har til formål at skabe rammer og muligheder for sociale og kulturelle aktiviteter for efterlønsmodtagere, førtidspensionister og pensionister bosat i Esbjerg Kommune.
- Det Maritime Center på Esbjerg Strand, der med en placering meget nær ved vandet er målrettet foreninger og aktiviteter knyttet til vandsport, men som i øvrigt fungerer som lokalt mødested for almindelig foreningsaktivitet.
- GAME Streetmekka Esbjerg placeret i Esbjerg by, som er et asfalteret gadeidræts- og kulturhus, hvor Esbjergs børn, unge og voksne kan mødes og dyrke street basket, gadefodbold, floor hockey, parkour, hiphop, break,

skate, street art og meget andet.
- Mødestedet i Bramming, som anvendes af en række forskellige foreninger og hvor der herudover foregår planlagte aktiviteter (billard, knipling, porcelænsmaling, gymnastik, frimærker, håndarbejde, krolf, engelsk, dans og meget mere) for borgere i området.
- Jernved Aktivitetshus, som sammen med Jernved Kulturhus skaber rammerne for både fritids- og kulturaktiviteter i Jernved.

Esbjerg Kommune ønsker med de lokale mødesteder at sikre og understøtte et levende foreningsliv. De lokale mødesteder udgør ofte – sammen med rækken af faciliteter på idrætsområdet og på folkeskolerne – også den fysiske ramme for Esbjerg Kommunes lokalemæssige tilbud på folkeoplysningsområdet. Esbjerg Kommune fordeler tilskud til foreninger, der driver folkeoplysende virksomheder og stiller egnede kommunale lokaler til rådighed efter gældende regler. Det drejer sig om følgende grupper af foreninger:

- Folkeoplysende foreningsaktiviteter (idrætsforeninger, børn- og ungeforeninger samt hobbybetonede foreninger m.fl.)
- Fritidsundervisning for voksne (aftenskoler)

Mødestederne skal samlet set have tilbud, faciliteter og muligheder for alle aldersgrupper og nationaliteter.

Idrætstilbud

KU. 7 Stort idrætsanlæg

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for store idrætsanlæg.

Stort idrætsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Store idrætsanlæg er udpeget ud fra den støjbelastning som anlæggene påfører omgivelserne. De største idrætsanlæg i Esbjerg Kommune er følgelig omgivet af en støjisolinje.

Der er store og støjende idrætsanlæg i Esbjerg, Bramming og Ribe:

- Esbjerg Idrætspark med Svømmestadion Danmark på Gl. Vardevej i Esbjerg by. Her findes en række forskellige faciliteter som anvendes af den professionelle idræt, de folkeoplysende foreninger, Sport & Event Park Esbjergs egne initiativer og selvorganiserede aktiviteter med mere. Det er visionen, at faciliteterne på Gl. Vardevej skal være af en sådan kvalitet, at der kan afvikles større events, elite- og talentudvikling. Herudover er visionen, at der søges skabt et aktivt og attraktivt område, der kan være udgangspunkt for selvorganiseret idræt.
- Guldager Idrætscenter i den nordvestlige del af Esbjerg Kommune placeret mellem forstæderne Guldager, Sønderris, Sædding og Hjerting.
- Veldtofte Idrætspark med EFI-hallerne i den østlige del af Esbjerg by.
- Bramming Kultur- & Fritidscenter med Bramming Svømmehal og tæt tilknyttede boldbanearealer i Bramming by. Samlet tilbyder området faciliteter til mange forskellige indendørs og udendørs idrætter og aktiviteter. Fokus er rettet mod idræt og bevægelse, men idrætsanlægget skal også kunne rumme en mangfoldighed i forhold til aktiviteter og samtidig være det lokale samlingspunkt.
- I Ribe by findes Ribe Fritidscenter med tæt tilknyttede boldbanearealer samt Skatepark Ribe. Samlet tilbyder området faciliteter til mange forskellige indendørs og udendørs idrætter og aktiviteter. Etableringen af Ribe Aktivitets- og Historiepark vil bidrage til det fokus, der er på at videreudvikle anlæggene til at være byens og områdets naturlige samlingssteder for fritids- og kulturaktiviteter samt faciliteter til turister på tværs af alle aldersgrupper og interesser.

Store idrætsanlæg placeres i områder til tekniske anlæg udenfor bymidterne, men stadig på centrale placeringer i de tre byer. Store idrætsanlæg skal have en god trafikal tilgængelighed herunder parkeringsarealer til brugerne af anlæggene.

De store idrætsanlæg tilbyder hver for sig både indendørs og udendørs faciliteter til mange forskellige former for idræt. Store idrætsanlæg kan herudover have betydning som besøgsmål for byens gæster.

KU. 8 Idrætsanlæg

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.

Sektorplanlægningen sikrer mulighed for et udbud af idrætsanlæg, der er afstemt med det lokale behov.

Idrætsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Idrætsanlæg er idræts- og foreningsfaciliteter, i form af klubhuse og boldbaner, som er placeret i lokalbyer og landsbyer eller, for Esbjerg bys vedkommende, i forstæderne.

Der sektorplanlægges for prioriteringen af idrætsanlæg, så det kan klarlægges, hvorvidt der skal ske nyanlæg eller om de enkelte idrætsanlæg skal udbygges, fastholdes eller nedlægges samt om det skal ske indenfor de nuværende rammer eller eventuelt i tilknytning til skoler eller andre institutioner private eller offentlige.

Sektorplanen tager afsæt i mål og rammer for de fysiske faciliteter i Politik for Fritids- og Idrætsliv og fastlægger en handleplan for de fysiske faciliteter i såvel foreningslivet som i de offentligt tilgængelige faciliteter.

KU. 9 Svømmehal

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for svømmehal.

Svømmehal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I svømmehaller, der er markeret på hovedstrukturens kort, tilbydes offentlig svømning. Svømmeklubbernes talenttræning samt større stævner og mesterskaber foregår i Svømmestadion Danmark i Esbjerg som er Esbjerg Kommunes største svømmefacilitet, der også er offentlig tilgængelig. Der findes herudover faciliteter til offentlig svømning i Bramming og Ribe.

Der findes en række svømmefaciliteter i kommunen, der anvendes i foreningsregi og til folkeskolernes svømmeundervisning. Da disse svømmefaciliteter ikke tilbyder offentlig svømning, er de ikke markeret på hovedstrukturkortet.

KU. 10 Ridesportsanlæg

I udpegede områder kan der etableres ridesportsanlæg.

Nye ridesportsanlæg skal placeres udenfor fremtidige byudviklingsområder og skal indpasses landskabeligt.

Ridesportsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ridesportsanlæg kan omfatte ridehaller, ride- og springbaner, stalde og hestefolde.

Ved anlæg af nye ridesportsanlæg anbefales det af sikkerhedshensyn, at der etableres forbindelse til eksisterende ridestianlæg, således at hesteridning på offentlig vej så vidt muligt undgås.

Placeringen udenfor fremtidige byudviklingsområder har til hensigt at give investeringssikkerhed og at forebygge interessekonflikter i forbindelse med fremtidig byudvikling. En landskabelig indpasning er en forudsætning for at der kan meddeles tilladelse til et nyt anlæg.

KU. 11 Golfbane

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for afgrænsede golfbaner.

Golfbanearealer skal i deres udformning afspejle de naturområder, som de er placeret i med hensyn til terrænbehandling og valg af beplantning.

Ved anlæg af golfbaner skal eksisterende stier, markveje og lignende respekteres.

Golfbane fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Som udgangspunkt skal golfbanearealer have et naturpræget udseende, hvor der også er muligheder for levesteder for vilde dyr og fugle.

Der findes fire golfbaner i Esbjerg Kommune:

- Golfbanen i Sønderhede, Esbjerg Golfklub, beliggende lige nord for Marbæk Plantage, indeholder to 18-hullers baner med tilhørende klubfaciliteter. Banen omfatter cirka 123 ha.
- Breinholtgård Golf Center, Breinholtgård Golfklub, beliggende nord for Esbjerg indeholder tre ni-hullers baner med tilhørende klubfaciliteter. Banen omfatter cirka 107 ha.
- Golfbanen ved Bramming, Kaj Lykke Golfklub, indeholder en 18-hullers bane med tilhørende klubfaciliteter. Banen omfatter cirka 65 ha. Banen ligger dels på nedlagt landbrugsjord med skov og hegn, dels i et engområde omkranset af Sneum Å og Bramming Å.
- Golfbanen ved Snepsgårdevej, Ribe Golfklub, beliggende sydøst for Ribe, indeholder en 18-hullers bane med tilhørende klubfaciliteter. Banen omfatter cirka 67 ha. De omkringliggende områder er fredede naturområder. Ophører golfbanen, skal området tilbageføres til landbrugsformål.

Stier og markveje sikrer offentlighedens adgang til det åbne land. Anlæggelse af golfbaner skal følgelig respektere den eksisterende sti- og markvejsinfrastruktur og den færdsel der foregår her. Offentligheden skal trygt kunne færdes og tage ophold uden at genere golfspillet eller risikere at blive ramt af golfbolde. Det skal synligt fremgå, hvilke ruter og områder, der er offentligt tilgængelige.

KU. 12 Skydebane

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for eksisterende civile skydebaner, så længe de overholder kravene i deres miljøgodkendelser.

Skydebane fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes der to typer skydebaner; skiveskydningsbaner og flugtskydningsbaner. På begge typer baner skydes med håndvåben fra faste standpladser. På skiveskydningsbaner skydes mod et fast mål og i en bestemt retning. Der er såvel indendørs- som udendørs skiveskydningsbaner. På flugtskydningsbaner skydes mod

bevægelige mål og i forskellige retninger. Flugtskydningsbaner er altid udendørs baner.

I Esbjerg Kommune findes der skytteforeninger med civile skiveskydningsbaner ved Esbjerg, Bramming, Vejrup og Ribe samt skytteforeninger med civile flugtskydningsbaner ved Esbjerg, Tjæreborg, Vejrup og Ribe.

Skydebaner er typisk placeret i landzone. Udendørs skydebaner markeres med en støjisolinje.

KU. 13 Ny skydebane

Der må kun etableres nye civile skydebaner, når kapaciteten på eksisterende anlæg i området er fuldt udnyttet, eller hvis behovet af andre årsager kan sandsynliggøres.

Redegørelse

Skydebaner er særligt støjende idrætstilbud. For at reducere den miljømæssige belastning af omgivelserne skal antallet af anlæg begrænses til det nødvendige. Denne begrænsning opnås ved, at kapaciteten på de eksisterende anlæg så vidt muligt udnyttes, før der anlægges nye anlæg. Nyanlæg, der modsvares af nedlæggelser af eksisterende anlæg, eller hvor behovet af andre årsager kan sandsynliggøres, kan dog også være acceptable.

For at reducere støjbelastningen kan nye skydebaner med fordel placeres i færdiggravede råstofindvindingsområder. Forudsætningen er blandt andet, at værdifulde grundvandsressourcer ikke trues derved.

Ved vurderingen af den samlede belastning af omgivelserne fra nye skydebaneanlæg, skal der tages vidtstrakte hensyn til konsekvenserne i forhold til:

- Støj
- Fremtidig byudvikling
- Naturen
- Landskabelige og kulturhistoriske værdier
- Mulig forurening af nedslagsområder

En ny skydebane kan kun etableres ved ændring af kommuneplanen og efter udarbejdelse af miljøgodkendelse samt lokalplan.

KU. 14 Motorsportsanlæg

Der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsport.

Motorsportsanlæg fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et større areal ved Korskroen øst for Esbjerg Lufthavn har i mange år været udlagt til motorsport med tilhørende faciliteter i kommuneplanens rammer. Udpegningen har til formål så vidt muligt at samle motorsportsaktiviteter i kommunen ét sted, for dermed kun at skulle håndtere støj fra et stort motorsportsanlæg fremfor fra en række mindre anlæg. Den mangeårige udpegning har forhindret og forhindrer stadig udbygning med støjfølsomme anvendelser indenfor motorsportsanlæggets støjisolinje. Placeringen tæt ved Esbjerg Lufthavn i et forholdsvis tyndt befolket

område er meget velegnet til formålet, da området allerede, qua nærheden til lufthavnen, er støjbelastet.

På arealet findes Korskro Motorsportscenter, der består af følgende baner:

- Speedway – en bane godkendt til 85CC samt en bane godkendt til 500CC. Sidstnævnte er i internationale mål og benyttes også af Esbjerg Motorsport Speedways eliteafdeling.
- Motocross – en junior og en maxi bane, sidstnævnte i internationale mål.
- Auto – en bane i internationale mål som er godkendt til folkerace, crosskart og rallycross.

Området benyttes af tre motorsportsforeninger til træning og konkurrencer.

KU. 15 Nyt motorsportsanlæg

Der må kun etableres nye motorsportsanlæg, når kapaciteten på eksisterende anlæg i området er fuldt udnyttet, eller hvis behovet af andre årsager kan sandsynliggøres.

Redegørelse

Motorsportsanlæg er et særligt støjende idrætstilbud. Derfor skal antallet af anlæg begrænses til det nødvendige for at reducere den miljømæssige belastning af omgivelserne. Denne begrænsning opnås ved at kapaciteten på de eksisterende anlæg så vidt muligt udnyttes, før der anlægges nye anlæg. Nyanlæg, der modsvares af nedlæggelser af eksisterende anlæg, eller hvor behovet af andre årsager kan sandsynliggøres, kan dog også være acceptable.

Ved vurderingen af den samlede belastning af omgivelserne fra nye motorsportsanlæg skal der tages vidtstrakte hensyn til konsekvenserne i forhold til:

- Støj
- Fremtidig byudvikling
- Naturen
- Landskabelige og kulturhistoriske værdier
- Mulig forurening af nedslagsområder

Et nyt motorsportsanlæg kan kun etableres ved ændring af kommuneplanen og efter udarbejdelse af miljøgodkendelse samt lokalplan.

KU. 16 Udendørs idrætsanlæg i det åbne land

I udpegede områder kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.

Ved etablering af nye og udvidelse af bestående idrætsanlæg i det åbne land skal der udvises størst muligt hensyn til miljøet, naturen, de landskabelige og kulturhistoriske værdier, samt de jordbrugsmæssige interesser.

Udendørs idrætsanlæg i det åbne land fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Udendørs idrætsanlæg i det åbne land kan være paintball-baner, fodboldgolf, fiskefiskeri, hundeskove, løbe- og cykelbaner, mountainbikespor og lignende. Disse aktiviteter karakteriseres ved:

- at de foregår udendørs,
- at de ofte er støjende og dermed kan belaste omgivelserne støjmæssigt,
- at de skal være tilgængelige med bil,
- at de kræver anlæg af en parkeringsplads,
- at selve aktiviteten kræver en del plads, og at
- aktiviteten ofte kræver etablering af mere eller mindre permanente anlæg.

Anlæggene bør placeres med en god tilgængelighed og altid med hensyntagen til natur, miljø og landskabelige interesser.

Placeringen af udendørs idrætsanlæg i det åbne land kræver zonetilladelse. Der skal ved placeringen af alle typer anlæg og ved valg af anlæggets udformning og materiale- og farvevalg udvises størst muligt hensyn til miljøet, naturen, de landskabelige og kulturhistoriske værdier samt de landbrugsmæssige interesser. Hvis arealerne kan genanvendes til jordbrugsmæssige formål, vil der normalt blive stillet vilkår om tilbageførsel til jordbrugsmæssig drift ved ophør af anlæggets brug.

En afvejning af disse forhold sker i forbindelse med sagsbehandling af det enkelte projekt. Etablering af større idrætsanlæg kan udløse lokalplanpligt og ændring af kommuneplanen.

Kulturtilbud

KU. 17 Musik og teater

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musiktilbud og teater.

Musik og teater fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune skal borgerne tilbydes en bred vifte af musik- og teateroplevelser. Musikhuset Esbjerg og det rytmiske spillested Tobakken er Esbjerg Kommunes største musiksteder. Musikhuset Esbjerg rummer ligeledes Esbjerg Kommunes største teatersal.

Esbjerg Ensemble og Den Ny Opera tilbyder store oplevelser med koncerter med henholdsvis klassisk musik og opera. Musik- og teaterområdet er i øvrigt præget af mange foreninger og kommunalt støttede aktiviteter.

Reservationen til musik og teater har således til formål at give alle former for kulturaktører mulighed for udøvelse af musik og teater.

KU. 18 Bibliotek

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for bibliotek.

Bibliotek fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Den fysiske betjeningsstruktur er fastlagt ud fra ønsket om at etablere et Hovedbibliotek og et antal lokalbiblioteker med lang åbningstid, højt kvalificeret bemanding og et bredt udbud af medier og aktiviteter tilpasset de respektive områder, herunder aktiviteter på kultur- og læringsområdet. Der er endvidere etableret et antal bydelsbiblioteker med kortere åbningstid og med inddragelse af frivillige. Samtlige bibliotekstyper tilbyder som integreret del af Esbjerg Kommunes bibliotekstilbud selvbetjent åbningstid.

KU. 19 Museum

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for museum.

Museum fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes et bredt udbud af museer. Det store udbud af museer indenfor forskellige genrer findes i og omkring Esbjerg og Ribe.

De største museer i Esbjerg Kommune er Sydvestjyske Museer, Esbjerg Kunstmuseum, Ribe Kunstmuseum samt Fiskeri- og Søfartsmuseet. Museerne dækker det kulturhistoriske og kunsthistoriske felt bredt. De kulturhistoriske museer afspejler områdets kulturhistorie fra oldtid til nutid, herunder den maritime historie, mens Byhistorisk Arkiv

indsamler og formidler arkivalier af privat oprindelse med tilknytning til Esbjerg. Samlingerne i de kunsthistoriske museer dækker dansk kunst fra 1750-1950 og moderne og eksperimenterende kunst frem til i dag. Naturhistorien og naturformidlingen – især den der knytter sig til Vadehavet – er også repræsenteret, her med Vadehavscentret som det største tilbud.

KU. 20 Natur- og kulturformidling

Der skal sikres udfoldelsesmuligheder for drift og udbygning af natur- og kulturformidling på kommunens arealer.

Natur- og kulturformidling fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Det største samlede tilbud findes i MYRTHUE – Natur, Kultur & Læring. MYRTHUE tilbyder natur- og kulturformidling til kommunale dagtilbud og folkeskoler i Esbjerg Kommune samt til andre målgrupper, herunder en bred vifte af større og mindre arrangementer til borgerne ligesom der arbejdes med kompetenceudvikling og efteruddannelse med afsæt i natur- og kulturformidling.

Under MYRTHUE – Natur, Kultur & Læring findes et meget bredt udbud af formidlingsaktiviteter. Det er aktiviteter, der både knytter sig til etablerede museer, besøgssteder af meget forskellig art, men også til institutioner placeret i naturarealer som f.eks. Guldager Naturskole og Jernalderlandsbyen (i Guldager Plantage), Digehytten (i Vester Vedsted), Midtgård (nær Fourfelt Bæk) og Natur- og Kulturformidlingscentret Myrthuegård, som ligger i Marbækområdet og er udpeget som port til Nationalpark Vadehavet og Verdensarv Vadehavet.

MYRTHUE – Natur, Kultur & Læring står for projektkoordineringen af undervisningstilbuddet Mit Vadehav på vegne af Nationalpark Vadehavet og Vadehavets Formidlerforum. Vadehavets Formidlerforum er et tværkommunalt arbejdsfællesskab mellem de natur- og kulturformidlingsinstitutioner, der arbejder professionelt med formidling og undervisning af Vadehavets natur og kultur gennem bl.a. undervisningsmateriale, kurser, naturvejledning, kulturhistorisk formidling m.m.

På kommuneplanens kort markeres natur- og kulturformidlingstilbuddene under MYRTHUE – Natur, Kultur & Læring.

KU. 21 Religiøse institutioner og foreninger

I udpegede områder kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.

Religiøse institutioner og foreninger fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Religiøse institutioner og foreninger omfatter den romersk-katolske kirke, frikirker, islamiske trossamfund, det mosaiske trossamfund, Jehovas Vidner, missionsselskaber mv. I Esbjerg Kommune findes f.eks.:

- Apostolsk Kirke
- Syvendedags Adventist kirken
- Esbjerg Alevi Kultur Center
- Frelsens Hær

- Jehovas Vidner
- The Church Assembly of God i Danmark
- Den Katolske Kirke i Danmark
- KirkeCenter Livets Kilde
- Esbjerg Frikirke
- Dansk Tyrkisk Islamisk Stiftelse
- Metodistkirken i Esbjerg
- Jesu Kristi Kirke af Sidste Dages Hellige (Mormonerne)
- Pinsekirken
- Islamisk Kulturforening
- Buddha Ramsi Den Burmesiske Forening

Kommuneplanen forholder sig ikke til, hvorvidt religiøse institutioner og foreninger er anerkendt som trossamfund uden for folkekirken, men forholder sig til et behov fra religiøse institutioner og foreninger for at finde lokaler eller bygninger, hvor fællesskabets religiøse handlinger kan gennemføres.

Ved placeringen af religiøse institutioner og foreninger sker det ud fra en forventning om, at aktiviteter fortrinsvis finder sted udenfor normal arbejdstid, om aftenen og i weekenden, samt at den støjmæssige belastning af omgivelserne knytter sig til parkering af biler og det sociale samkvem i forbindelse med ankomst og afgang. Som udgangspunkt betragtes religiøse institutioner og foreninger som en miljøfølsom aktivitet.

Lokaler eller bygninger til religiøse institutioner og foreninger kan placeres i boligområder, offentlige områder, centerområder og i visse erhvervsområder.

Rekreative tilbud

KU. 22 Fritidshuse

Fritidshuse ved Sjelborg, Marbæk, Sneum Sluse og Kammerslusen skal bevares i deres omfang og udtryk.

Fremtidig planlægning for området skal afspejle hensynet til landskab, natur og kulturmiljø.

Fritidshuse fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I området ved Sjelborg, Marbæk, Sneum Sluse og Kammerslusen er der opført bebyggelser, der har karakter af fritidshuse.

Fritidshuse defineres som mindre huse på små grunde, med brugsret som almindelige sommerhuse. Fritidshusene er beliggende i landzone.

Der er bevarende lokalplaner for fritidshusene i Sjelborg og ved Sneum Sluse.

Det er væsentligt, at fritidshusene af hensyn til landskab, natur og kulturinteresser bevares i deres omfang og udtryk. Områderne er beskrevet i analysen 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune'.

KU. 23 Friluftsfacilitet

I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Friluftsfacilitet fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I det åbne land vil friluftsfaciliteter typisk være faciliteter som spejderhytter, shelter og teltplads, toiletfaciliteter, kano- og kajakfaciliteter, bål- og grillfaciliteter, madpakkehus og lignende.

I eller tæt ved byen kan friluftsfaciliteter også omfatte faciliteter som:

- Legeplads
- Agility
- Minigolf
- Discgolf
- Udendørs fitness
- Petanque
- Cykelservicestation
- Kælkebakke
- Skateranlæg
- Beachvolley
- Vandaktivitet

- Cricket
- Krolf
- Klubhus
- Ophalerplads og slæbested til lystsejlads

Friluftsfaciliteter understøtter:

- Borgernes aktive udeliv,
- foreningslivet i lokalområdet, og
- den turisme, der knytter sig til Nationalpark Vadehavet og Verdensarv Vadehavet.

Ved at udpege placeringen af friluftsfaciliteter kan det sikres, at udviklingen af disse, samt den aktivitet som faciliteter af denne art understøtter, sker udenfor sårbare områder. Der sker i samarbejde med de relevante sektorer en løbende kortlægning og udpegning af friluftsfaciliteter. Mens der i kommuneplanen ikke skelnes mellem de forskellige typer af friluftsfaciliteter, indeholder sektorernes egen kortlægning mere detaljerede informationer om friluftsfacilitetens art, driftsdata, ejerforhold og lignende.

Der er tale om meget forskellige aktiviteter, der rækker fra støjende, mindre støjende og helt over til støjfølsomme faciliteter. Friluftsfaciliteter kan derfor som udgangspunkt placeres i næsten alle typer af arealanvendelse. Som hovedregel vil de mest støjende friluftsfaciliteter dog skulle placeres i byzone i områder til tekniske anlæg, i erhvervsområde, i centerområde eller i offentligt område.

KU. 24 Lystbådehavn

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn i Esbjerg.

I område udpeget til lystbådehavn er der mulighed for at etablere havneorienterede lettere erhverv.

Lystbådehavn fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er reserveret mulighed for etablering af lystbådehavn nord for Esbjerg Havn i Esbjerg Strand. Esbjerg Strand tilbyder bådebroer med plads til omkring 200 lystbåde. Klubfaciliteter, der understøtter lystbådehavnen, findes i Maritimt Center.

Det tilhørende havneareal til bådebroerne udbygges med tekniske faciliteter, værksteder og lignende, der knytter sig til lystbådehavnen. Området kan herudover anvendes til havneorienterede lettere erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker, restaurant samt fritids- og oplevelseserhverv.

KU. 25 Brætsejlads

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for brætsejlads i områder, hvor Vadehavsfredningen giver mulighed for brætsejlads.

Brætsejlads fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Brætsejlads skal foregå i overensstemmelse med Vadehavsfredningen. Vadehavsfredningen udmøntes i 'Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet (Vadehavsbekendtgørelsen)'. Vadehavsfredningen forbyder generelt sejlads med vandscootere, jetski, vandski, flerskrogsjoller og fartøjer, der fremdrives med luftpropel, samt brætsejlads i Vadehavet. Bekendtgørelsen giver imidlertid mulighed for brætsejlads med høj hastighed i ét afgrænset område i Ho Brugt og Naturstyrelsen har givet dispensation til sejlads med vandski i sommerhalvåret i et andet nærmere afgrænset område.

Afmærkning til to typer sejlads i Vadehavet ud for Hjerting.

På kortet ses opdelingen af de to områder. I det røde område tillades vandski og motordrevet sejlads med mere end 10 knob, i det gule område tillades surf og kitesurf. Det røde område er udpeget via en dispensation fra Vadehavsfredningen. Det gule område er afmærket på hovedstrukturkortet, og på kysten ved Hjerting er det gule område afmærket med skiltning.

Naturstyrelsen har givet en tidsubegrænset tilladelse til anvendelse af flerskrogsjoller i Vadehavet, hvor sejlads i øvrigt er tilladt.

KU. 26 Sejlads

Vadehavsfredningen giver mulighed for, at der, udenfor afgrænsede områder med færdselsforbud, kan udøves sejlads.

Redegørelse

Vadehavsfredningen udmøntes i 'Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet (Vadehavsbekendtgørelsen)', der administreres af Naturstyrelsen. Vadehavsfredningen omfatter Vadehavet samt

visse tilgrænsende landarealer.

Vadehavsfredningen forbyder al sejlads med højere hastighed end 10 knob i Vadehavet udenfor de større dyb. Sejles der med hastigheder under 10 knob kan næsten hele Vadehavsområdet besejles.

Al sejlads er forbudt i ganske få områder, herunder området mellem Skallingen og Langli samt området omkring Låningsvejen til Mandø.

Naturstyrelsen har undtaget tre dyb ud for Esbjerg Kommune, hvor det er tilladt at sejle med en højere hastighed end 10 knob:

- Gennem Grådyb til og fra Esbjerg
- Gennem Fanø Lo og Slunden ved færgesejlads mellem Esbjerg og Fanø
- Gennem Knudedyb til og fra Kammerslusen

Vadehavsfredningen indeholder herudover en række nærmere specificerede tilfælde, der også er undtaget fra hastighedsbegrænsningen på 10 knob.

Parallelt med Vadehavsfredningen reguleres sejlads i Vadehavet også af anden regulering som eksempelvis Sejladsreglement for Syd- og Sønderjyllands Politikreds. Sejladsreglementet indeholder krav til den, der sejler om at iagttage krav til duelighed, hastighed, afstande, badende og lignende samt anden regulering.

KU. 27 Sejladsregulativ

Privat sejlads eller sejlads baseret på udlejning af robåde, kanoer, tømmerflåder mv. på offentlige og private vandløb reguleres af det til enhver tid gældende sejladsregulativ.

Redegørelse

Der er generelt mulighed for sejlads med kano, kajak og robåd på kommunens større vandløb, men ofte vil sejladsen være begrænset til bestemte perioder på året og/eller på dagen.

Afgrænsningerne fremgår af det til enhver tid gældende sejladsregulativ, der findes på Esbjerg Kommunes hjemmeside.

For øvrige forhold knyttet til sejlads på vandløb i Esbjerg Kommune gælder 'Tillægsregulativ vedrørende sejlads på amtsvandløb i Ribe Amt (1999).'

KU. 28 Bådpladser i Ribe Vesterå

I Ribe Vesterå må det samlede antal bådpladser for kølbåde og større motorbåde ikke overstige 250 i alt.

Redegørelse

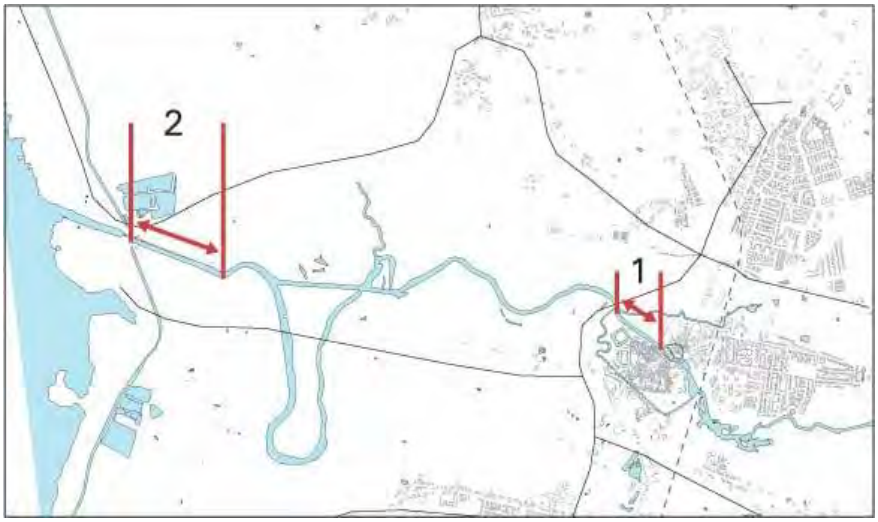
Ribe Sejlklub har 140 bådpladser samt omkring fem gæstepladser i Ribe Vesterå. Der findes herudover et ikke nærmere bestemt antal bådebroer af varierende art ved Kammerslusen langs fritidshusene ved Kanalstien. Disse bådebroer er dog langt fra alle til kølbåde og større motorbåde.

KU. 29 Nye bådpladser i Ribe Vesterå

Vandløbsmyndigheden skal godkende anlæg af nye bådpladser, og renovering af eksisterende skal følge vandløbsmyndighedens anvisninger.

Redegørelse

Anlæg af nye bådpladser i Ribe Vesterå, vil kræve en nærmere kvantificering af det totale antal bådpladser og efterfølgende stillingtagen.



Ribe Vesterå – tilladelse til nye bådpladser

I gældende tillægsregulativ for sejlads på Ribe Vesterå, fastslås det, at vandløbsmyndigheden skal give tilladelse til nye bådpladser, og at sådan kun gives på strækningerne:

1. Midtmøllestrømmen til Stampemølleåens udløb, og
2. Kanalhuset til Kammerslusen.

I tillægsregulativets tilhørende redegørelse nævnes det, at der ønskes et loft over motorbådssejladsen i vandløbet.

KU. 30 Havsvømning og badning

Der arbejdes for gode forhold for havsvømning og badning fra strandene nord for Esbjerg.

Redegørelse

Der foregår havsvømning fra strandene nord for Esbjerg. I en del af det farvand, der ligger ud for disse strande, er der tilladelse til brætsejlads, herunder, som en dispensation med tidsmæssig begrænsning, også tilladelse til anvendelse af vandski.

Disse anvendelser konflikter med ønsket om havsvømning, hvilket medfører, at der løbende skal arbejdes for at finde en løsning, hvor der bliver plads til alle de vandrelaterede sportsgrene, som i sommerhalvåret udfolder sig fra strandene nord for Esbjerg.

Navne på strande nord for Esbjerg

Ved højvande er strandene fra Esbjerg op mod Marbæk lavvandede, børnevenlige sandstrande, og ved lavvande inviteres til fangst af smådyr. Der er meget sjældent problemer med tang og alger.

Marbæk og Sjelborg Strande mod nord karakteriseres som fredelige og tæt på naturen, mens især Strandpromenaden ved Hjerting myldrer af liv på sommerdagene. Både Strandpromenaden og Hjerting Strandpark giver gode muligheder for, at gangbesværede kan komme helt tæt på vandet. Strandpromenaden har desuden forskellige aktivitetsredskaber og Hjerting Strandpark har badebro. Langs Sædding Strand findes gang- og cykelsti

samt græsklædt skråning.

I de tilfælde hvor der ved kraftig regn sker overløb af fortyndet spildevand til området ved Hjerting Strandpromenade varsles der hele året med rødt flag. Ved strandene nord for Hjerting Strandpromenade er der ingen risiko for overløb. Man kan således vinterbade fra Hjerting Strandpromenade og nord på, der er dog ingen badebroer i området i vinterhalvåret.

Ved Esbjerg Strand forventes en vandkvalitet, der muliggør vandaktiviteter og badning om muligt hele året. Det vil være nødvendigt med en varslingsordning, der advarer om periodisk dårlig vandkvalitet. Ved Esbjerg Strand udbygges Aqtiv Strand, der kan understøtte badeaktiviteter herunder vinterbadning.

Kyst

Vadehavskystens unikke værdier er uomgængelige

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Kystlandskabet bevares og udvikles med særligt fokus på natur og landskabsværdier.

Lokalsamfundenes muligheder for udvikling skal tilgodeses under hensyntagen til kystens unikke værdier.

Naturoplevelser i vadehavsområdet skal være tilgængelige og bæredygtige.

Planlægning - et resumé

Planlægning i kystnærhedszonen er reguleret efter planlovens bestemmelser.

Der skelnes mellem kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen. Kystnærhedszonen ergældende i landzone samt i sommerhusområder, mens den kystnære del af byzonen udgøres af de områder i byen, der indgår i en visuel sammenhæng med kysten.

Indenfor den kystnære del af byzonen samt i udviklingsområderne er der planlægningsmæssigt videre rammer for byggeri og anlæg end der er i kystnærhedszonen i landzone og sommerhusområder.

Planlægningen skal sikre Esbjerg Kommunes kyster, så de landskabelige værdier og sammenhænge bevares. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

I Kommuneplan 2022-34 er der planlagt for nye bolig-, havne- og erhvervsområder indenfor kystnærhedszonen. Redegørelse for planlægningen fremgår af bilag 4 og bilag 6 til kommuneplanen.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

KY. 1 Kystnærhedszonen

Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Kystnærhedszonen fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kystnærhedszonen har en generel udbredelse på tre km fra kysten ind i land. Men kan, ved udpegning, være større. Således har zonen syd for Esbjerg en varierende bredde på op til 6,5 km og strækker sig helt ind til Ribe.

Hensigten med kystnærhedszonen er at beskytte natur og landskabsværdier af national interesse.

Byggeri ved kysten

KY. 2 Planlægning og bebyggelse i kystnærhedszonen

Områder indenfor kystnærhedszonen og den kystnære del af byen skal friholdes for byggeri, anlægsarbejder eller større beplantninger, der forringer kystens landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdi medmindre området er udpeget som et udviklingsområde.

Der kan etableres kystbeskyttelse og klimasikring.

Redegørelse

Det fremgår af planloven, at anlæg i kystlandskaberne skal begrænses til det nødvendige. Byggeri, anlæg og beplantning skal søges placeret udenfor de kystnære arealer.
Udviklingsområder er områder udpeget gennem et landsplandirektiv, hvori der kan ske byudvikling, der normalt ikke kan ske indenfor kystnærhedszonen. Idet udviklingsområderne er kystnære, bør der ved byudvikling tages videst muligt hensyn til kystens landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier.

Den kystnære del af byen er de dele af den bymæssige bebyggelse indenfor kystnærhedszonen, der påvirker eller påvirkes af kysten. I forbindelse med lokalplanlægning skal der tages stilling til planens påvirkning af kysten.

KY. 3 Typer af byggeri og anlæg med kystnær placering

Planmæssigt og funktionelt begrundet byggeri og anlæg skal så vidt muligt etableres i tilknytning til byerne og til eksisterende byggeri.

Feriefaciliteter skal lokaliseres som følge af sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Byggeri og anlæg med behov for kystnær placering eller erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri skal tilpasses landskabet og eventuelt afskærmes med slørende beplantning, så det påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Redegørelse

Byggeri og anlæg med særlig planmæssig eller funktionel begrundelse kan være:

- Udvidelse af byområder
- Etablering af havnearealer
- Etablering af kystbeskyttelse og klimasikring
- Planlægning for vindmøller, der er betinget af en kystnær placering

Etablering skal så vidt muligt ske i tilknytning til byerne og til eksisterende byggeri for at sikre en kobling til byernes infrastruktur og servicefunktioner samt for at sikre så lange åbne kyststrækninger som muligt.

Det er et statsligt krav at lokalisering af nye feriefaciliteter eller større udvidelser af eksisterende feriefaciliteter i kystnærhedszonen forudsætter at lokaliseringen sker som følge af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Sammenhængende turistpolitiske overvejelser vedlægges kommuneplanen som et bilag.

Esbjerg Kommune har et fladt kystlandskab med kun få læbælter og skove. Det flade landskab betyder, at al bebyggelse er meget synligt i kystlandskabet. Den flade og åbne karakter gør landskabet særligt sårbart overfor spredt og dominerende bebyggelse. Tilpasning af nyt byggeri og anlæg kan ske gennem hensigtsmæssig placering, valg af bygningens/anlæggets omfang, arkitektur og hensigtsmæssig brug af materiale og farvevalg.

KY.4 Landskabsformer

Geestranden og kystskrænterne friholdes for byggeri, anlæg og terrænreguleringer der kan udviske oplevelsen af kystlandskabet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune er særligt geestranden og kystskrænterne vigtige elementer i kystlandskabet. Elementerne og deres sårbarhed er beskrevet i 'Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune'.

Byggeri, anlæg og terrænregulering der bryder oplevelsen af geestranden og kystskrænterne vil virke dominerende og fjerne opfattelsen af det flade uforstyrrede marsklandskab med dets få, men væsentlige terrænspring.

KY. 5 Adgang til kysten

Ved placering og udformning af byggeri og anlæg, skal adgangen til kysten sikres og udbygges.

Redegørelse

Adgang til kysten er væsentlig i forhold til de rekreative interesser og turismen. Der sker en formidling af kysten og kystlandskabet gennem Vadehavscenteret, Nationalpark Vadehavet, Fiskeri- og Søfartsmuseet og Myrthuegårds aktiviteter ligesom der også herfra arbejdes helt konkret med wayfinding, stianlæg og lignende for at give gæsterne en god oplevelse af kysten og kystlandskabet på en, for kysten, bæredygtig måde.

Esbjerg Kommune ønsker, at adgangen til kysten indgår som en del af planlægningen og etableringen af enkeltanlæg. Særligt kan kystbeskyttelse og klimasikring hindre adgangen til kysten og spærre for udsynet. Det samme gør sig gældende for sammenhængende bebyggelsesfronter, der af samme grund bør indeholde brud, der giver offentligheden mulighed for udsyn og adgang til kysten.

Landskab

Det åbne lands værdier og storslåethed beskyttes

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Landskabskarakterområdernes unikke karakter skal understøttes og udvikles.

De mange rekreative værdier, der ligger i landskabets skønhed og i de storslåede udsigter, bevares og styrkes.

Der skal også i fremtiden være områder, hvor det er muligt at opleve store sammenhængende og uforstyrrede landskaber uden at blikket forstyrres af større byggerier og tekniske anlæg.

De værdifulde landskaber, med Vadehavet og Vadehavskysten som det helt unikke geologiske områder, beskyttes.

Landsbyer og nødvendige anlæg i det åbne land skal tilpasses landskabet.

Planlægning - et resumé

Kapitlet omhandler planlovens intention om at kunne skelne tydeligt mellem bebyggede områder og det åbne land.

Esbjerg Kommune har gennemført en landskabskarakteranalyse og analysens resultater fremgår af 'Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune'. Her beskrives de enkelte områders særlige karakter og det vurderes, hvilke områder der er sårbare overfor byggeri og anlæg, samt hvilke der ikke er.

Der er udpeget værdifulde landskaber, større sammenhængende landskaber og uforstyrrede landskaber i kommuneplanen. Udpegningerne skal sikre, at der tages vare på kommunens smukke og særegne landskaber til glæde for både borgere og turister.

De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) har udpeget Vadehavet til at have international interesse. Vadehavet er det største sammenhængende værdifulde geologiske område, der er udpeget af GEUS. Herudover er Mandø, Kongeådalen og Marbæk Klint samt to områder med polygonjord udpeget som værdifulde geologiske områder.

Blandingen af landbrug, skovbrug og natur, der udgør det åbne land, søges fastholdt ved, med administration af planloven, at friholde det åbne land for unødvendigt byggeri og få fjernet de bygninger, der ikke længere bliver brugt. Der ønskes en harmonisk placering af bygninger og anlæg i det åbne land. Dette søges opnået gennem tilpasning af bygninger og anlæg til landskabet og de omgivende bebyggelsesstrukturer.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Landskabets karakter

LA. 1 Landskabskarakterområde

Indenfor landskabskarakterområderne skal landskabets karakter understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Landskabskarakterområder fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Det åbne land i Esbjerg Kommune er inddelt i 25 landskabskarakterområder. Et karakterområde er et afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler bestemte natur- og kulturgeografiske træk og som adskiller sig fra de omkringliggende områder.

Inddelingen i karakterområder er sket med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden.

Karakterområdernes afgrænsning er søgt afpasset med nabokommunernes afgrænsning.

Det naturgeografiske udgangspunkt

Landskabet i Esbjerg Kommune er geologisk set karakteriseret ved afrundede bakkeøer og flade hedesletter, der er opdelt af vidtforgrenede åsystemer. Enkelte steder opleves egentlige ådale, men mange steder opleves åerne som nedskårne vandløb i hedesletterne. Mod vest danner vadehavsøer, marsk og klitter et ganske særligt landskab; barrierekysten.

Den kulturgeografiske påvirkning

Den kulturgeografiske påvirkning er et udtryk for, hvordan mennesket gennem årtusinder har udnyttet og modelleret landskabet. De kulturgeografiske forhold omfatter blandt andet arealanvendelsen (landbrug, skovbrug, natur m.m.), men også bebyggelses- og matrikelstrukturer. De fleste steder er der en meget tydelig sammenhæng mellem det geologiske udgangspunkt og den måde landskabet er blevet udnyttet. Et eksempel på dette er områder med næringsfattig jordbund, der er blevet tilplantet med skov, fordi landbrugsmæssig dyrkning ikke kunne svare sig. Et andet eksempel er bebyggelsens karakteristiske placering på geestranden, der gav sikkerhed for tidevandet, og samtidig gav let adgang til de frodige marskenge.

Karakterkortlægningen

Landskabskarakterområderne er beskrevet i rapporten 'Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune'. I rapporten redegøres der for de enkelte områders særlige karakter og det beskrives, hvordan karakteren skal understøttes og udvikles gennem planlægning og administration. karakterkortlægningen beskriver endvidere eventuelle sårbarheder, som der skal tages højde for i sagsbehandlingen.

Byggeri og anlæg skal som udgangspunkt placeres og tilpasses, så det understøtter og udvikler de enkelte landskabers karakter og beskytter de mest sårbare landskaber. Formålet med karakterkortlægningen er således ikke nødvendigvis at fastholde status quo, men at arbejde for en differentieret udvikling. Der vil derfor også kunne stilles

forskelligartede vilkår i forskellige karakterområder.

Ved tilpasning af byggeri og projekter skal der arbejdes med en tretrinsraket:

1. Placering og orientering
2. Udformning, arkitektur og farvevalg
3. Afbødende foranstaltninger så som beplantning

Den rette placering er forudsætningen for en vellykket projekttilpasning. Ved at vælge den rette placering, vil behovet for tilpasning af byggeriets udformning og eventuel brug af afbødende foranstaltninger mindskes betydeligt. Den rette placering skal ses i forhold til projektets karakter og formål, men også i forhold til den indvirkning projektet har på omgivelserne. Ved indpasning af byggeri i det åbne land, kan den rette orientering af byggeriet få det til at underordne sig eksisterende byggeri eller understøtte en given struktur i området. Derved minimeres den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Når den rette placering er fundet, kan der være et behov for at tilpasse byggeriet til omgivelserne. Her er det byggeriets udformning, arkitektur, materiale- og farvevalg, der skal bringes i spil. Jo bedre placering og orientering man har fundet, jo mindre er behovet for at tilpasse byggeriet.

Endeligt kan der være behov for at se på afbødende foranstaltninger som afskærmende beplantning, jordvolde med videre. Det bør altid tilstræbes at bygge på en måde, så byggeriet tåler at stå uden at skulle afskærmes. Hvis værktøjet med afbødende foranstaltninger tages i brug, bør det ske med udgangspunkt i karakterkortlægningens beskrivelser af den for området karakteristiske beplantning.

Der kan være behov for at placere samfundsmæssigt nødvendige anlæg, som vil ændre karakteren af et område markant. Det kan være vådområdeprojekter til CO2-binding eller tilbageholdelse af regnvand, ny infrastruktur eller anlæg til produktion af vedvarende energi. Samfundsmæssigt nødvendigt byggeri og anlæg kan placeres indenfor karakterområderne selvom det ikke understøtter den ønskede udvikling i området. Byggeri og anlæg skal dog i videst muligt omfang søges tilpasset området.

LA. 2 Overgange mellem karakterområder

Tydelige overgange mellem landskabskarakterområderne skal bevares og styrkes.

Ved placering af byggeri og anlæg samt terrænreguleringer nær kanten af et karakterområde, skal det sikres, at projektet ikke skader det tilstødende områdes karakter og integritet.

Redegørelse

Hele det åbne land i Esbjerg Kommune er inddelt i landskabskarakterområder og områderne støder derfor op til hinanden. Områderne er inddelt på baggrund af natur- og kulturgeografiske træk. Grænsen mellem to karakterområder er derfor ofte flydende. Grænsen på kortet er i de fleste tilfælde trukket i et synligt skel – eksempelvis et læhegn, en vej eller et dyrkningsskel mellem to marker. Ved planlægning og forvaltning skal det sikres, at byggeri og anlæg, der placeres nær grænsen til et andet karakterområde, ikke påvirker negativt ind i det tilgrænsende område. Problemstillingen er særligt aktuel nær ådalene, marsken og Vadehavet.

Tydelige overgange mellem to karakterområder i form af eksempelvis terrænspring eller ændret arealanvendelse skal søges bevaret og forstærket, hvor det er muligt.

Beskyttede landskaber

LA.3 Værdifuldt landskab

Indenfor de værdifulde landskaber skal landskabet friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er foreneligt med de nationale landskabsinteresser.

Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom samt anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse.

Et eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal tilpasses, så påvirkningen af det omkringliggende landskab vurderes at være ubetydelig. Tilpasning skal ske under hensyntagen til landskabskarakterkortlægningen og de der i beskrevne sårbarheder.

Værdifuldt landlandskab fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De værdifulde landskaber udgør de mest sårbare og unikke landskaber i kommunen og er landskaber, der i særlig grad skal beskyttes og bevares. De umiddelbart smukkeste landskaber er ofte knyttet til ådalene, kysterne og andre vidtstrakte landskaber. Der findes imidlertid også andre områder med landskabelig værdi. Det kan være områder, der tydeligt afspejler de geologiske processer, der har givet landskabet form eller landskaber, som vidner om områdets kulturhistorie.

Udpegningen af de værdifulde landskaber er revideret i forbindelse med udarbejdelsen af 'Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune'.

Den tidligere udpegning var foretaget af Ribe Amt. I den amtslige udpegning var arealer med beskyttet natur og fredskov ikke medtaget. Med den nye reviderede udpegning er der i højere grad lagt vægt på at udpege sammenhængende landskaber på tværs af andre bindinger.

Det er en national interesse og en del af planlovens formål, at de værdifulde landskaber bevares og friholdes for byggeri og tekniske anlæg samt, at udpegningerne ikke reduceres i størrelse.

De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for alt byggeri og anlæg. Undtagelsen er byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom idet de primære erhverv har en særstatus i det åbne land. Barmarksprojekter og ikke erhvervsmæssigt nødvendige udvidelser af eksisterende ejendomme kan ikke ske inden for de værdifulde landskaber.

Tilsvarende kan der tillades byggeri og anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse inden for de værdifulde landskaber, hvis det er vurderet, at anlægget ikke kan placeres uden for de beskyttede landskaber. Ved byggeri og anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse forstås eksempelvis større infrastrukturprojekter og anlæg til sikring af forsyningssikkerheden, beredskabet eller statens sikkerhed.

Nødvendigt byggeri og anlæg skal tilpasses landskabet ved placering, skala, arkitektur, materiale- og farvevalg, beplantning samt belysning. Tekniske anlæg skal indpasses bedst muligt i terrænet og vigtige ind- og udsigtskiler skal

friholdes. Tilpasning skal ske med udgangspunkt i landskabskarakterkortlægningen og særligt de sårbarheder, der er beskrevet i analysen. Karakterkortlægningen er udarbejdet ud fra en fast metode. Ved at tage udgangspunkt i karakterkortlægningen sikres det, at vilkår og krav om tilpasning stilles på et ensartet grundlag på tværs af kommunen.

LA. 4 Større sammenhængende landskab

Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres.

Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab. Tilpasning skal ske under hensyntagen til landskabskarakterkortlægningen og de der i beskrevne sårbarheder.

Større sammenhængende landskab fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og/eller oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge. Større sammenhængende landskaber udpeges på baggrund af karaktergivende elementer og strukturer bestående af terræn, beplantning, byggeri, veje med videre, der tilsammen skaber en sammenhængende helhed i en større skala.

Byggeri og anlæg herunder store husdyrbrug, der ikke kan placeres uden for de større sammenhængende landskaber, skal søges placeret og tilpasset, så de ikke ødelægger muligheden for at opleve de store sammenhængende landskaber. Særligt omkring ådalene skal der være fokus på, at byggeri kan skabe barrierer, der spærrer for visuelle sammenhænge. Ved tilpasning forstås placering, skala, arkitektur, materiale- og farvevalg, beplantning samt belysning. Tilpasning skal ske med udgangspunkt i landskabskarakterkortlægningen og særligt de sårbarheder, der er beskrevet i analysen. Karakterkortlægningen er udarbejdet ud fra en fast metode. Ved at tage udgangspunkt i karakterkortlægningen sikres det, at vilkår og krav om tilpasning stilles på et ensartet grundlag på tværs af kommunen.

De større sammenhængende landskaber strækker sig på tværs af kommunens grænser. For at sikre en gensidig forståelse og respekt for afgrænsningerne af landskabstypen, fordrer bevaringen af de større sammenhængende landskaber derfor et tværkommunalt samarbejde.

Ved at sikre de større sammenhængende landskaber er det muligt at opleve, hvorledes landskaberne i Sydvestjylland blev dannet.

LA. 5 Større uforstyrret landskab

De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større bygninger og anlæg.

Undtagelsesvist kan større byggeri og anlæg tillades, hvis de er placeret og udformet, så de i mindst mulig grad påvirker det omkringliggende landskab. Tilpasning skal i så fald ske under hensyntagen til landskabskarakterkortlægningen og de der i beskrevne sårbarheder.

Større uforstyrret landskab fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De større uforstyrrede landskaber udgør de visuelt mest uberørte dele af det åbne land.

Det åbne land præges mange steder af store trafikanlæg, master, vindmøller eller store produktionsanlæg. Der er få steder tilbage, hvor det er muligt at opleve et uforstyrret landskab uden dominerende anlæg og aktiviteter. Det er vigtigt at sikre, at der ikke sker unødige indgreb i de tilbageværende større uforstyrrede landskaber.

Et område, der er uden påvirkning af store byggerier og tekniske anlæg, har i sig selv værdi. Jo større et sådant uforstyrret område er, desto større er dets oplevelsesværdi. Udpegningen af større uforstyrrede landskaber er derfor baseret på den visuelle oplevelse af landskabet.

Udpegningen af de større uforstyrrede landskaber er revideret i forbindelse med landskabskarakterkortlægningen 'Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune'.

Ved større bygninger og anlæg forstås

- lineære anlæg som større veje, jernbaner og større el-ledningsnet.
- enkeltanlæg som vindmølleparker, masteanlæg, store landbrugsbyggerier, større virksomheder, flyvepladser/lufthavne, større campingpladser og feriebyer.
- større byområder og sommerhusområder.

De større uforstyrrede landskaber kan udgøre en væsentlig rekreativ ressource, fordi det her er muligt at opleve større landområder uden fysiske eller visuelle barrierer, der afgørende ændrer landskabets karakter.

Byggeri og anlæg herunder store husdyrbrug, der ikke kan placeres uden for de større uforstyrrede landskaber, skal søges placeret og tilpasset, så de i mindst mulig grad påvirker oplevelsen af det uforstyrrede landskab. Ved tilpasning forstås placering, skala, arkitektur, materiale- og farvevalg, beplantning samt belysning. Tilpasning skal ske med udgangspunkt i landskabskarakterkortlægningen og særligt de sårbarheder, der er beskrevet i analysen. Her kan afskærmende beplantning være et væsentligt virkemiddel. Karakterkortlægningen er udarbejdet ud fra en fast metode. Ved at tage udgangspunkt i karakterkortlægningen sikres det, at vilkår og krav om tilpasning stilles på et ensartet grundlag på tværs af kommunen.

LA. 6 Geologisk værdi

Indenfor værdifulde geologiske områder skal der lægges særlig vægt på at sikre særlige geologiske fænomener og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Geologisk værdi fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Landskabsformerne i Esbjerg Kommune er karakteriseret ved morænelandskaber fra næstsidste istid i form af bakkeøer og hedesletter dannet af smeltevandssand i den seneste istid. Marsken og Vadehavet er et dynamisk og geologisk set meget ungt landskab.

De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) har i 'Geologisk Set – Det sydlige Jylland' udpeget fire rammeområder med tre mindre hovedudpegninger:

- Vadehavet
  - Skallingen (ligger udenfor Esbjerg Kommune)
  - Varde Å
  - Juvre Dyb og Tøndermarsken (Tøndermarsken ligger udenfor Esbjerg Kommune)
- Mandø.
- Kongeådalen.
- Marbæk Klint.

Områderne er udpeget som geologisk værdifulde områder sammen med mindre områder med forekomster af polygonjord ved henholdsvis Guldager og Grimstrup.

Vadehavet

Vadehavet er et eksempel på et tidevandslandskab med en række barriereøer (Skallingen, Fanø, Mandø og Rømø) foran vaden og marsken. Landskabet er unikt på grund af sin højdynamiske karakter, hvor formændringerne har været meget hurtige set i geologisk tidsskala. Indenfor barrieren findes Vadehavet med vader, dyb, højsander og forlandsmarsk.

Længst mod nord i vadehavsudpegningen ligger Varde Ås udmunding. Varde Å starter i en smeltevandsdal og ender med at løbe gennem marsken og ud i Ho bugt. Den nedre del af åen er tidevandspåvirket. De tilstødende marskområder er friholdt for inddæmning, og mundingen er ikke reguleret. Varde Å er den eneste å, der løber ureguleret ud i Vadehavet.

Den sydligste udpegning i Esbjerg Kommune er Juvre Dyb, der ligger mellem Mandø og Rømø. Juvre Dyb er en, op mod 17 m dyb, tidevandsrende, der ligger mellem Koresand og Rømø. Området, der tømmes og fyldes gennem Juvre Dyb, er på cirka 131 km2 hvilket betyder, at der strømmer op til 155 millioner m3 vand igennem dybet to gange i døgnet. Området omkring Juvre Dyb indeholder alle Vadehavets elementer og har på den måde en helt særlig betydning, også undervisningsmæssigt.

Ved Råhede er der gennem de seneste 50 år dannet den helt særlige landskabstype; klintmarsk. Klintmarsk opstår, når langsomt opbygget marskjord nedbrydes af havet, så der opstår en lav, men markant erosionsklint ud mod vaden.

Koresand er et højsande, det vil sige, en vegetationsløs sandflade og begyndende barriereø, beliggende SV for Mandø. Den ældste del af Koresand er cirka 120 cm over middelvandstanden, mens den yngre del er cirka 100 cm over middelvandstanden.

Mandø

Mandø er den mindste af de danske vadehavsøer og befinder sig øst for den barrierekystlinje, som udgøres af Skallingen, Fanø og Rømø.

Kongeådalen

Den vestligste del af Kongeådalen er beliggende i Esbjerg Kommune. Kongeådalen er en smeltevandsdal fra den seneste istid og adskiller Holsted og Rødding Bakkeøer. Smeltevandsdalen viser flere markante landskabselementer herunder erosionsskrænter og forskellige israndsstadier.

Marbæk Klint

I Marbæk Klint ses to kystprofiler, hvor der kan studeres fedt ler afsat i kystnært, marint miljø forud for istiderne, og glaciale materialer afsat under istiderne. Aflejringerne er senere foldet og forkastet af de efterfølgende istider. Klinten har et stort potentiale for forskning og undervisning.

Polygonjord

Polygonjord er arealer, hvor jordoverfladen har et geometrisk mønster. Polygonjorde dannes ved, at der sker en opsprækning af de øverste jordlag i forbindelse med udtørring, afkøling eller uensartet ophvælving af jordoverfladen. Polygonjorderne, der er at finde flere steder i Vestjylland, er dannet i det arktiske klima, der var fremherskende under sidste istid.

Flere steder i Esbjerg Kommune findes der eksempler på polygonjord. De der formentlig er tydeligst findes omkring Guldager og Guldager Stationsby samt nordvest for Grimstrup. Polygonjorde fremstår tydeligere i nogle perioder end andre afhængigt af jordbundens vandindhold. Endvidere skal jordoverfladen være blotlagt for at polygonerne fremgår tydeligt. De udpegede polygonjorde ses særligt tydeligt på ortofotos fra foråret 2011.

Byggeri i det åbne land

LA. 7 Friholdelse af det åbne land for byggeri

Det skal sikres, at det åbne land friholdes for ikke planlagt bebyggelse.

Det skal sikres, at landskabskiler i og mellem byer friholdes for ikke planlagt bebyggelse.

Der tillades byggeri, der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug, fiskeri og anlæg med samfundsmæssig interesse.

Redegørelse

Det åbne land er en knap ressource, der skal tages vare på. For at sikre det åbne land, ønsker Esbjerg Kommune, at nye boliger placeres indenfor de afgrænsede lokalsamfund. Samtidig arbejder Esbjerg Kommune for, at landbrugsbyggeri og anlæg af samfundsmæssig interesse, som antennemaster, infrastrukturanlæg med mere, bliver indpasset på bedst mulig måde i landskabet.

Der lægges vægt på, at det åbne land skal have en veldefineret grænse ind mod bybebyggelse, for på den måde at bevare det eksisterende landskab. Alt afhængig af placeringen kan grænsen mellem by og land f.eks. være en grøn randzone, eller et tydeligt ophør af bebyggelse.

Veldefineret byrand

I og mellem byer kan der findes landskabskiler med åbent land. Disse landskabskiler nyder samme beskyttelsesgrad som det åbne land i forhold til friholdelse for byggeri og anlæg.

Landskabskiler sikrer:

- at der kan skabes attraktive rammer for rekreation,
- at der fortsat opleves en forskel mellem by og land,
- at byens placering i landskabet fortsat opleves, og
- oplevelsen af en ubrudt kile på langs.

Der er sikret landskabskiler ved en række af det åbne lands lokalsamfund i Esbjerg Kommune. Landskabskilerne optræder typisk som et grønt bånd omkring et åforløb. Det gælder eksempelvis i Endrup og ved Gredstedbro, men også i tvillingelandsbyer som Vilslev–Jedsted og Hunderup-Sejstrup.

Ved etablering af landskabskiler skal der tages hensyn til eksisterende bygninger og disses funktion.

LA. 8 Sigtelinje

De lange uforstyrrede kig og sigtelinjer ind mod markante bygninger og bevaringsværdige helheder i landskabet skal opretholdes.

Redegørelse

Kig og sigtelinjer ind mod kirker, her især Ribe Domkirke, og andre særligt bevaringsværdige enkeltbygninger og helheder friholdes for forstyrrende elementer såsom byggeri, master, antenner, vindmøller, gylletanke og andre tekniske installationer.

I landskabet sker den primære visuelle oplevelse af særligt bevaringsværdige helheder og enkeltelementer i landskabet fra hovedfærdselsårerne. Det er på den baggrund prioriteret at bevare indsigten til kirkerne fra hovedfærdselsårerne samt at friholde vigtige sigtelinjer på langs af hovedfærdselsårerne.

LA. 9 Overflødige bygninger i det åbne land

Landskabet skal friholdes for enkeltstående, uhensigtsmæssigt placerede og overflødige bygninger.

Redegørelse

Landskabets friholdelse for enkeltstående, uhensigtsmæssigt placerede og overflødige bygninger gælder ikke blot i de værdifulde og uforstyrrede landskaber, men i hele kommunen. Dette sker for at kunne fastholde oplevelsen af åbent land.

Ved uhensigtsmæssigt placeret bebyggelse forstås bygninger, som med deres størrelse eller udtryk ikke passer ind i den eksisterende bebyggelsesstruktur eller som skæmmer det omkringliggende landskab.

LA. 10 Større teknisk anlæg i det åbne land

Større master, antenner, husstandsvindmøller og andre tekniske anlæg kan først opsættes efter en konkret vurdering.

Det sikres, at placeringen af tekniske anlæg i det åbne land er forenelig med det åbne lands interesser.

Redegørelse

Placering af master, antenner og andre tekniske anlæg i det åbne land forudsætter blandt andet en vurdering, der kan sikre, at opsætningen er forenelig med det åbne lands interesser, samt kan sikre bevarelsen og udviklingen af de nuværende landskaber.

Det skal sikres, at anlæggene ikke placeres, hvor de kan påvirke væsentlige landskabelige, naturmæssige eller kulturhistoriske værdier negativt.

For at undgå langtrækkende negative konsekvenser for landskabet skal det sikres, at tekniske anlæg tilpasses landskabet ved placering, materiale /farvevalg, beplantning samt belysning. Der stilles særlige krav om, at der via en vurdering sikres en landskabsmæssig tilpasning af nyanlæg i udpegede landskaber og i kystnærhedszonen, fordi disse landskaber er særligt sårbare overfor forstyrrende indgreb. Udpegede landskaber er værdifulde landskaber, større uforstyrrede landskaber og sammenhængende landskaber samt de geologisk værdifulde områder.

Lysforurening af det åbne land er et stort potentielt problem, da det netop er i det åbne land, at det skal være muligt at opleve mørke.

Esbjerg Kommune udarbejder en arkitekturpolitik og en vejledning for byggeri og anlæg i det åbne land, der kan understøtte en god tilpasning af byggeri og anlæg til landskaber og kulturmiljøer.

LA. 11 Tilpasning af byggeri og øvrige anlæg i det åbne land

Det skal sikres, at nødvendigt og planlagt byggeri og anlæg generelt tilpasses landskab og kulturmiljø.

For at undgå langtrækkende negative konsekvenser for landskabet kan der stilles krav til anlæggets placering, arkitektur, materiale- og/eller farvevalg, beplantning samt belysning.

Redegørelse

For at sikre tilpasning af byggeri og anlæg til landskabet, kan der stilles krav vedrørende arkitektur, materiale/farvevalg, skærmende/slørende beplantning, belysning med videre ved opførelse af nye bygninger og anlæg. Ved tilpasning af byggeri og projekter skal der arbejdes med en tretrinsraket:

1. Placering og orientering
2. Udformning, arkitektur og farvevalg
3. Afbødende foranstaltninger så som beplantning

Den rette placering er forudsætningen for en vellykket projekttilpasning. Ved at vælge den rette placering, vil behovet for tilpasning af byggeriets udformning og eventuel brug af afbødende foranstaltninger mindskes betydeligt. Den rette placering skal ses i forhold til projektets karakter og formål, men også i forhold til den indvirkning projektet har på omgivelserne. Ved indpasning af byggeri i det åbne land, kan den rette orientering af byggeriet få det til at underordne sig eksisterende byggeri eller understøtte en given struktur i området. Derved minimeres den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Når den rette placering er fundet, kan der være et behov for at tilpasse byggeriet til omgivelserne. Her er det byggeriets udformning, arkitektur, materiale- og farvevalg, der skal bringes i spil. Jo bedre placering og orientering man har fundet, jo mindre er behovet for at tilpasse byggeriet. Visse anlæg er svære at justere på i forhold til størrelse, farve og øvrig udformning. Det gælder f.eks. gylletanke, antennemaster og vindmøller. Her er det særligt vigtig, at anlægget placeres rigtigt i landskabet for at undgå langtrækkende negative konsekvenser.

Endeligt kan der være behov for at se på afbødende foranstaltninger som afskærmende beplantning, jordvolde med videre. Det bør altid tilstræbes at bygge på en måde, så byggeriet tåler at stå uden at skulle afskærmes. Hvis værktøjet med afbødende foranstaltninger tages i brug, bør det ske med udgangspunkt i karakteranalysens beskrivelser af den for området karakteristiske beplantning.

Ved nybyggeri på landbrugsejendomme henstilles der til, at der udarbejdes en udviklingsstrategi for den enkelte ejendom, for derved at sikre udviklingsmulighederne også på sigt. Dette sker bedst i et samarbejde mellem kommunen, landmanden og hans konsulent.

En vellykket tilpasning til landskabet vil ofte indebære mørke tage på bygninger og en forholdsvis samlet bygningsmasse. Endvidere bør der ved nybyggeri tages højde for ejendommens og landskabets struktur. Dette vil gøre, at byggeriet og anlægget ikke virker dominerende i landskabet.

Esbjerg Kommune udarbejder en arkitekturpolitik og en vejledning for byggeri og anlæg i det åbne land, der kan understøtte en god tilpasning af byggeri og anlæg til landskaber og kulturmiljøer.

LA. 12 Boligens udformning i det åbne land

Byggeloven fastlægger beboelseshuses maksimale højde. Der kan ud fra en konkret vurdering af det omkringliggende kulturmiljø og landskab stilles krav vedrørende placering, arkitektur, volumen, højde, materiale- og/eller farvevalg, beplantning samt belysning.

Redegørelse

Som udgangspunkt følges byggelovens bestemmelser for boligbyggeri i det åbne land, men boligbyggeri i det åbne land skal udformes på en måde, der sikrer en sammenhæng til de øvrige huse i området ligesom boligbyggeri i det åbne land skal respektere landskabelige og kulturhistoriske hensyn.

Det kan betyde, at der ved tilbygning eller renovering af et stuehus for eksempel kan blive stillet krav om ikkereflekterende tagmateriale for dermed at sikre en tilpasning til landskab eller kulturmiljø. Det vil typisk betyde, at der i landzone kun kan bygges i 1½ etage. Omvendt kan byggelovens maksimale bygningshøjder udnyttes ved byggeri af beboelseshuse ved meget store landbrugsbyggerier for dermed at sikre en proportionalitet mellem beboelseshusene og de store driftsbygninger.

Levende lokalsamfund

Lokalsamfund skal fremtræde som tiltalende og attraktive steder at bo, leve og flytte til

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Levedygtige og attraktive lokalsamfund til gavn for borgere i hele kommunen.

Lokalsamfundenes identitet og særlige karakteristika styrkes og synliggøres.

Forudsigelighed i lokalområdets offentlige tilbud og faciliteter.

Optimale vilkår for nærdemokrati, lokalt initiativ og samskabelse.

Planlægning - et resumé

Det statslige krav om strategisk planlægning for landsbyer bliver i Esbjerg Kommune bredt ud til at omfatte alle lokalsamfund i kommunen, for hermed at få et samlet strategisk greb for den lokale udvikling. Et centralt afsæt for dette arbejde er lokalområdebeskrivelserne.

En lokalområdebeskrivelse fremtræder som en samlet beskrivelse af lokalområdet spækket med kort, billeder og data. Lokalområdebeskrivelsen fungerer som et supplement til kommuneplanens rammedel og er samtidig en platform for lokal udvikling og idegenerering.

Sektorkoordineringen via kommuneplan og budget sikrer overskuelighed og langsigtede perspektiver for den lokale udvikling.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Lokalsamfund

LE. 1 Strategisk planlægning for lokalsamfund

Strategisk planlægning for lokalsamfund udmøntes i en differentieret og målrettet udvikling lokalt.

Lokalområdebeskrivelser udgør datagrundlaget for fastlæggelse af udviklingskriterier.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes arbejde med strategisk planlægning for lokalsamfund skal sikre en overordnet og sammenhængende stillingtagen til mulighederne for at fremme en differentieret og målrettet udvikling af lokalsamfund i kommunen.

Afsættet for dette arbejde ligger i planlovens krav om strategisk planlægning for landsbyer. I planloven defineres landsbyer som samlede bebyggelser med mellem 200 og 1.000 indbyggere. Der gives i loven mulighed for at kommunerne selv tager stilling til, i hvilket omfang også andre bebyggelser og beboelser i landområderne skal indgå i de strategiske overvejelser. Denne mulighed ønsker Esbjerg Kommune at benytte sig af, da det vurderes at give bedre resultater at arbejde strategisk med alle typer af lokalsamfund frem for kun at forholde sig til landsbyer.

Lokalsamfund optræder som:

- Bydele
- Lokalbyer
- Landsbyer
- Sammenhængende bebyggelser i det åbne land

Størstedelen af disse er repræsenteret ved et lokalråd, der udgør et nøgleorgan for kontakt mellem lokalsamfundet og kommunens politikere og forvaltning.

De forskellige typer af lokalsamfund kan noget helt forskelligt og har alle en egen identitet ligesom der vil være ligheder og samarbejdsflader på tværs. Udgangspunktet for den strategiske planlægning er at få redegjort for forskelle og ligheder for at benytte dette som en platform for en sammenhængende stillingtagen til lokalsamfundenes udvikling under hensyn til lokale forhold og byrollerne samlet set.

I Esbjerg Kommunes arbejde med strategisk planlægning for lokalsamfund er lokalområdebeskrivelserne helt centrale, da de er udformet som samlede præsentationer af data om det enkelte samfunds særegne karakteristika, potentialer og udfordringer.

Lokalområdebeskrivelsernes historiske og identitetsorienterede afsnit tager afsæt i den allerede gennemførte kulturmiljøregistrering i 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune', da der her tilbydes en velbeskrevet historisk baggrund for de enkelte lokalsamfund. Denne baggrund kan benyttes i en videreudvikling af en egen identitet og særlige stedbundne kvaliteter.

Kortlægning af øvrige forhold omkring lokalsamfundene kan kombineres med sektorplanlægningens registreringer i GIS af faciliteter af forskellig art.

Datagrundlaget i lokalområdebeskrivelserne udgør således et startpunkt for en dialog med de enkelte lokalsamfund om tilstand, udfordringer og muligheder lokalt. Denne dialog kan udmønte sig i idé- og inspirationskataloger, men vil under alle omstændigheder indgå i den samlede vurdering af det enkelte lokalsamfund og af dette lokalsamfund i forhold til de øvrige lokalsamfund i kommunen.

Med lokalområdebeskrivelserne på plads vil det være muligt for Esbjerg Kommune at redegøre for de kriterier Esbjerg Kommune vil opsætte for at sikre den differentierede og målrettede udvikling, der skal udmønte Esbjerg Kommunes strategiske planlægning for lokalsamfund. Kriterierne skal favne de virkemidler og planværktøjer som Esbjerg Kommune kan tage i brug for at imødegå lokalsamfundenes forskellige udfordringer og fremme deres udviklingsmuligheder.

Strategisk planlægning for lokalsamfund kan med fordel indgå som et element i den løbende dialog om fysisk planlægning på tværs af kommunegrænserne med Esbjerg Kommunes nabokommuner.

LE. 2 Lokalområde

Lokalområdebeskrivelser skal afspejle lokalsamfundenes særegne kvaliteter, tilbud og faciliteter.

Lokalområdebeskrivelser kan udbygges med ide- og inspirationskataloger, strategisk udviklingsplanlægning, sektorplanlægning og lokalplanlægning.

Redegørelse

Udvalget for levedygtige landsbyer anbefaler en vurdering af levedygtigheden af landsbyer og landområder. Udspillet fra udvalget er, at kommunerne forpligtes til i dialog med lokalsamfundet at foretage en vurdering af de enkelte lokalsamfunds tilstand, udfordringer og muligheder med henblik på at sikre en differentieret og målrettet udvikling af de enkelte lokalsamfund.

Esbjerg Kommune skal arbejde med strategisk planlægning for lokalsamfund. Lokalområdebeskrivelser for alle lokalsamfund i Esbjerg Kommune udgør her en yderst anvendelig platform.

Lokalområdebeskrivelser er opbygget med faste elementer:

- kortmateriale
- afsnit der redegør for arealanvendelsen i lokalområdet
- faktaafsnit med placering, størrelse, antal borgere, boliger, faciliteter og lignende
- historisk og identitetsorienteret afsnit
- afsnit om arkitektur og særlige bygningsmæssige karakteristika
- afsnit om områdets strukturer; bystruktur, grøn struktur og infrastruktur

Lokalområdebeskrivelsernes kort er digitale og forbundet med kommuneplanens webgis-løsning og rammedel. Dette indebærer, at kortene til enhver tid er opdaterede med de seneste oplysninger om arealanvendelser og udvalget af faciliteter og tilbud i lokalsamfundet.

Ved udarbejdelsen af lokalområdebeskrivelserne sker der en fotoregistrering af stilarter, byrum, grønninger eller

andet, der er karakteristisk for lokalområdet. Teksterne udarbejdes ud fra statistiske data, historisk arkivmateriale, kulturmiljøbeskrivelser fra Esbjerg Kommunes analyse 'Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune' og lignende.

Esbjerg Kommune er inddelt i 30 hovedområder. Inddelingerne følger som udgangspunkt de gamle sognegrænser. Nogle af grænserne er dog justerede i forhold til, hvilke områder der har en fælles identitet og sammenhæng i dag. Hovedområderne er inddelt i underområder. Disse inddelinger er også baseret på historiske træk og sammenhænge, bebyggelsens struktur, byggestilen i området og lignende. Underområderne betragtes i kommuneplansammenhæng også som lokalområder. Det vil sige, at det er underområderne, der definerer den geografiske afgrænsning af lokalområderne og beskrivelsen af disse.

Rammedelen i Esbjerg Kommunes kommuneplan er opbygget som en matrix, hvor teksterne er renset for stedsbetegnelser og andre karakteristika for herved at opnå at kunne benytte de samme tekster i alle relevante rammer uden at skulle rette dem til. Når der er behov for en lokal tilretning af de generelt formulerede bindings- og bestemmelsestekster, arbejdes der med flere lag udvidede anvendelser.

I forhold til forvaltningens arbejde med eksempelvis lokalplanlægning eller byggesagsbehandling kan det, ud fra rammedelens tekstunivers, være vanskeligt at danne sig et samlet indtryk af lokalområdet. Her kan lokalområdebeskrivelserne fungere som et supplement til rammedelens hårde facts – et supplement, hvis vigtigste funktion er at videreformidle stedets ånd.

Efterhånden som lokalområdebeskrivelserne kommer på plads for de enkelte lokalsamfund, vil de i samarbejde med lokalråd og lokalsamfundene kunne blive udbygget med idé- og inspirationskataloger, for derigennem at koble de lokale udviklingsønsker med det foreliggende plangrundlag. Elementer der kan styrke og synliggøre det enkelte lokalsamfund, og elementer der kan samle lokalsamfund på tværs, er centrale for dette arbejde.

Fastholdelse og etablering af (fælles) faciliteter til forenings- og fritidsliv, fælles mødesteder, fælles initiativer og begivenheder samt mulighed for klimatiltag, deleøkonomiske løsninger i lokalsamfundene vil være emner til sådanne kataloger, der kan supplere de mere klassiske planelementer som byafgrænsning og udvikling, hvorunder også begrønning og klimatilpasning hører.

Andre planværktøjer, der kan anvende eller på anden måde er forbundet til lokalområdebeskrivelserne, er strategisk udviklingsplanlægning, sektorplanlægning og lokalplanlægning:

- Strategiske udviklingsplaner tilbyder et samlet udviklingsgreb for et område. Udviklingsplaner tager afsæt i gældende planlægning og lokale ønsker for at anvise mulige retninger og prioriteringer for den fremtidige fysiske planlægning, herunder også indretning og fornyelse af byrum og lignende.
- Sektorplaner er et værktøj i Esbjerg Kommunes fysiske og økonomiske planlægning, der både skal sikre tværgående koordinering, struktur, overblik og dermed en prioritering, der kan effektivisere kommunens drift samt give en forudsigelighed i serviceudbuddet lokalt. Sektorplaner udarbejdes ud fra Esbjerg Kommunes sektorplanvejledning, mens de mange data fra lokalområdebeskrivelserne kan anvendes ved udvikling af målrettede lokale tilbud.
- Lokalplaner er en del af det danske planhierarki og fastlægger de detaljerede bestemmelser for udnyttelsen af et afgrænset område.

Alle typer af planlægning skal sikre, at lokalområdets særegne kvaliteter understøttes og fremmes. Kriterierne for udmøntningen af den strategiske planlægning for lokalsamfund anvendes som værktøj til at prioritere og sætte retning for, hvilke typer af planværktøjer det giver mest mening at arbejde med i det enkelte lokalsamfund.

Levedygtige lokalsamfund

LE. 3 Forudsigelighed i det offentlige tilbud

Den koordinerede sektorplanlægning bidrager til at sikre et langtidsperspektiv for de lokale tilbud og faciliteter.

Redegørelse

Esbjerg Kommune er interesseret i at udvikle offentlige tilbud, der kan skaleres og tilpasses lokale forhold og at gøre dette i tæt samspil med lokalsamfundene. Samlokalisering af faciliteter og aktiviteter på tværs i lokalområdet kan også være en måde, hvor lokalsamfundene selv kan medvirke til at skabe større sikkerhed og forudsigelighed i det samlede lokale tilbud.

Esbjerg Kommunes kommuneplan er sektorkoordinerende. Det vil sige, at en stor del af arbejdet med kommuneplanen handler om at koordinere de forskellige interesser, der findes i den fysiske udvikling af kommunen. For at muliggøre dette arbejde er der udarbejdet en vejledning for, hvordan de kommunale forvaltninger skal udarbejde sektorplaner.

Ideen bag sektorplanvejledningen er således at opnå en fast kadence i sektorplanlægningen, der stemmer overens med udarbejdelse af kommuneplanen og med den årlige budgetlægning på en sådan måde, at der lidt forskudt af den fireårige kommuneplanrevision, afleveres sektorplaner med et fireårigt sigte, og at der så på baggrund af disse fireårige sektorplaner afleveres årlige handleplaner til budgettet.

Sektorplaner skal, på baggrund af sektorens eksisterende ressourcer og de behov og krav der er til sektorens tilbud, virke for de politiske mål for sektoren. Når en befolkningsprognose f.eks. peger på en bestemt demografisk udvikling i et lokalområde, kan sektorplanlægningen med afsæt i de politiske mål for området, kommunens eksisterende ressourcer og de lovkrav eller lignende, der måtte være til sektorens service, tidligt belyse, hvordan Esbjerg Kommune bedst muligt tackler den forventede befolkningsudvikling. Det skal i den sammenhæng betænkes, at der i kommuneplanens sektorkapitler henvises til, at byrollerne er afgørende for placering af tilbud og faciliteter. Helt generelt vil der således være flest tilbud og muligheder i Esbjerg, færre i Ribe/Bramming og ganske få eller ingen i de mindre lokalsamfund.

Når sektorplanen udformes i tæt samarbejde med kommuneplanlægningen, sikres den overordnede koordinering af interesserne og ikke mindst, at der er reserveret plads til de planlagte ændringer. De ændringer, der sker lokalt, skal således være begrundet i sektorens politik, og sektorens politik skal være i overensstemmelse med målsætninger og indsatser i Vision 2025.

Lagt ved siden af hinanden tilbyder sektorplanerne således et sammenligneligt overblik og et samlet og oplyst grundlag, der giver sammenhæng i de kommunale prioriteringer og sikkerhed omkring rammerne for bosætning og erhvervsudvikling lokalt på en måde, der ligger i tråd med kommunens helt overordnede målsætninger.

LE. 4 Fællesskab og samskabelse

Lokalsamfund udvikles på baggrund af samskabelse og med afsæt i lokalt initiativ og engagement.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes 'Landdistriktspolitikken' pointerer fællesskab og samskabelse som centrale for lokalt initiativ, handlekraft og ejerskab samt borgerdreven innovation. Forudsætningerne for fællesskab og samskabelse er gode rammer og organisering.

Overskuelige lokalområder, hvor alle kender alle og hvor der opleves et godt naboskab og en stor grad af tryghed kan også omtales som områder med god social og kulturel sammenhængskraft. En god sammenhængskraft bygger typisk på engagement og ønske om involvering f.eks. i det organiserede forenings- og fritidsliv, men kan også danne grobund for uorganiserede lokale fællesskaber og eventuel lokal omstilling med bred frivillig opbakning.
Selvom social og kulturel sammenhængskraft er noget, der kan dyrkes og styrkes af lokalsamfundets beboere uden indblanding udefra, er det vigtigt for Esbjerg Kommune at understøtte denne sammenhængskraft igennem planlægning. Det kan handle om planlægning for lokale faciliteter og mødesteder, herunder også planlægning for den lokale butik.

Rygraden i Esbjerg Kommunes arbejde med lokalsamfund i kommunen har siden 2007 været 20 lokalråd, der har årlige møder med Økonomiudvalget til drøftelse af emner af relevans for lokalrådene. Der afholdes også et årligt møde med Teknik & Byggeudvalget, når der fremkommer relevante emner indenfor udvalgets resort.

Esbjerg Kommunes Vision 2025 har fællesskaber som et helt centralt fokusområde, hvor medbestemmelse og mulighed for frivilligt engagement vægtes meget højt. Samarbejdet mellem kommunen og lokalrådene udgør et af disse fællesskaber. Udgangspunktet er at et bredt forankret samarbejde er en forudsætning for at få borgerne som medspillere i forandring og udvikling af lokalsamfundet. Esbjerg Kommunes 'Landdistriktspolitikken' og 'Politik for nærdemokrati' understøtter begge lokalrådenes virke.

Natur

En rig og sammenhængende natur, hvor det er muligt at nyde stilheden

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Den biologiske diversitet skal højnes i Esbjerg Kommune.

Natura 2000-planerne realiseres gennem en proaktiv og opsøgende indsats og i dialog med lodsejerne.

Den unikke natur, der er en del af Nationalpark Vadehavet og Verdensarv Vadehavet, værnes og understøttes.

Der skal være steder, hvor det er muligt at nyde stilheden i naturen.

For at sikre en bred inddragelse og et godt samarbejde med relevante interesseorganisationer, fastholdes et Grønt råd og et tværkommunalt vadehavssekretariat.

Planlægning - et resumé

Naturen i Esbjerg Kommune beskyttes af overordnet lovgivning i form af naturbeskyttelsesloven, EU-lovgivning og internationale aftaler. Den overordnede lovgivning er styrende for kommuneplanens retningslinjer på området.

EU-lovgivningen og de internationale aftaler sætter rammerne for de særligt udpegede Natura 2000-områder. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser omhandler § 3-områder, fredninger og beskyttelseslinjer. I Esbjerg Kommune er der tale om fredninger i form af natur- og landskabsfredninger, klitfredninger samt Exner-fredninger. Der er fastlagt bygge- eller beskyttelseslinjer omkring søer, vandløb, strande, fortidsminder, kirker og skove.

Der er udpeget områder med særligt værdifuld natur, økologiske forbindelser, potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser i kommuneplanen. Disse områder indgår alle som en del af det grønne danmarkskort og er kommunens overordnede plan for, hvor naturen over tid skal gives mere plads og sikres bedre sammenhæng.

Der er fastlagt retningslinjer til beskyttelse af Vadehavets unikke natur, der er udpeget som både nationalpark og verdensarv.

Esbjerg Kommune har i sit Grønne Råd en mulighed for dialog om de principielle spørgsmål, der knytter sig til de mange bestemmelser på naturbeskyttelsesområdet.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Naturbeskyttelse og forvaltning

NA. 1 § 3-beskyttet natur og vandløb

Administrationen af arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, skal ske i overensstemmelse med hensigten i naturbeskyttelsesloven, så den biologiske mangfoldighed sikres.

Beskyttede vandløb og beskyttede naturtyper fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Naturen i Esbjerg Kommune indeholder en rig variation af naturtyper og plantesamfund. En stor del af kommunens naturområder findes koncentreret som eng- og moseområder omkring en række store og små vandløb og som vidtstrakte strandenge ved Vadehavet.

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 3 er følgende naturtyper beskyttet mod tilstandsændringer: heder, moser, enge, overdrev og strandenge, der enkeltvis eller til sammen er større end 2.500 m^2. Beskyttelsen omfatter endvidere søer større end 100 m^2, en række udpegede vandløb samt mindre moseområder i tilknytning til disse. De beskyttede naturområder kaldes også for § 3-natur.

Beskyttelsen af § 3-områderne er et led i sikringen af biodiversiteten. Biodiversitet er al det liv, som findes på jorden i form af dyr, planter, svampe, bakterier og alt andet levende. Det kaldes også for den biologiske mangfoldighed.

Bevarelse af biodiversiteten kan overordnet ske ved at bevare og beskytte den endnu eksisterende værdifulde natur, udvide eller forbedre små eller forringede områder og skabe nye naturområder og levesteder til at understøtte den eksisterende natur.

Cirka 8 % af arealet i Esbjerg Kommune er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. I forhold til mange andre dele af landet, er kommunen især rig på ferske enge, moser og strandenge.

I Esbjerg Kommune findes der 764 km § 3-beskyttede vandløb. Både private og offentlige vandløb er repræsenteret, spændende fra smalle grøfter til udløbet af de større åer i Vadehavet.

Ved ønsker om at foretage aktiviteter i et naturområde, som ikke har været en del af den hidtidige drift, skal der søges om tilladelse eller dispensation fra kommunen. Der kan ofte gives dispensationer til naturforbedrende aktiviteter såsom genoptagelse af græsning, oprensning af søer, rydning af tilgroede områder m.m., mens der ikke kan forventes dispensation til aktiviteter, der kan forringe naturen, ved eksempelvis at bebygge, dræne eller pløje et område.

På kommunens hjemmeside findes nærmere beskrivelser af de enkelte naturtyper, og om hvad lodsejere selv kan gøre for at pleje naturen.

NA. 2 Natura 2000-område

Indenfor Natura 2000-områderne arbejder Esbjerg Kommune aktivt for at højne områdernes værdi som levested for dyr og planter, til gavn for biodiversiteten i områderne. Her må der derfor kun meddeles tilladelse eller dispensation til

projekter, der ikke vil være til skade for områderne med de arter og naturtyper, områderne er udpeget for at beskytte.

Udlægning af nye områder til nye arealer til byzone eller sommerhusområde, nye større vejanlæg samt nye eller væsentlige udvidelser af andre trafikanlæg, tekniske anlæg eller lignende må kun ske udenfor de udpegede Natura 2000-områder.

Natura 2000 fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Natura 2000-områder er et europæisk netværk af naturbeskyttelsesområder. Netværket omfatter habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsarområder, og kaldes også for internationale naturbeskyttelsesområder.

Habitat- og fuglebeskyttelsesområderne er udpeget på baggrund af EU's naturdirektiver – habitatdirektivet og fuglebeskyttelsesdirektivet.

Habitatområder er områder, som indeholder naturtyper samt levesteder for dyr og planter, som er sjældne, truede eller særligt karakteristiske indenfor EU. Det er naturtyper som strandenge, vadeflader, vandløb, klitter samt særlige typer af enge og moser. Områderne er endvidere levesteder for dyr såsom odder, laks, snæbel og flere arter af lampretter.

Esbjerg Kommune arbejder aktivt for at udvikle og forbedre naturtyperne og levestederne for arterne gennem naturpleje og projekter. Det omfatter mange typer af indsatser, fra rydning af tilgroede heder på kommunalt ejede arealer i Marbæk, til store projekter med mange samarbejdspartnere til glæde for fuglelivet på Mandø.

I Esbjerg Kommune er Vadehavet med Mandø samt dele af åerne og ådalene omkring Varde Å, Alslev Å, Sneum Å, Holsted Å, Kongeåen, Ribe Å og Tved Å udpeget til habitatområde.

Fuglebeskyttelsesområder er vigtige levesteder for en lang række truede fuglearter. Dette gælder fuglearter, som yngler i områderne, såsom klyde, sorthovedet måge og hedehøg. Det gælder også arter, som blot tager ophold i en periode i forbindelse med, at de er på træk, såsom bramgås, edderfugl og hjejle. I Esbjerg Kommune er Vadehavet med Mandø, dele af marsken samt området omkring Ribe Østerå udpeget til fuglebeskyttelsesområde.

Vadehavet er endvidere udpeget som Ramsarområde, da det er et vådområde af international betydning for især vandfugle. Området er udpeget på baggrund af Ramsar-konventionen, som Danmark ratificerede i 1977.

Lovgivningen udstikker faste rammer for den del af kommunens administration og planlægning, der kan berøre eller påvirke et Natura 2000-område eller kan påvirke de strengt beskyttede arter, der er listet på habitatdirektivets bilag IV. Det gælder f.eks. planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Sådanne planforslag skal redegøre for forslagets virkninger på de naturtyper og arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det vurderes, at planen vil forringe forholdene i Natura 2000-området, kan planen kun gennemføres, hvis der ligger bydende nødvendige hensyn til væsentlige samfundsinteresser og der ikke findes nogen alternativ løsning. Lovgivningen omfatter på samme måde tilladelser, dispensationer og godkendelser til ændringer, der kan forringe forholdende for de naturtyper og arter, som Natura 2000-områderne er udpeget for at bevare.

NA. 3 Arter på habitatdirektivets bilag IV

Bilag IV-arterne skal sikres tilstrækkelige og egnede levesteder.

Der kan kun meddeles tilladelse eller dispensation til projekter eller gennemføres planlægning, hvor det ikke kan skade yngle- eller rasteområder for de arter, der er listet på habitatdirektivets bilag IV.

Redegørelse

Ud over de arter og naturtyper, som findes indenfor Natura 2000-områderne, beskytter habitatdirektivet også en række plante- og dyrearter mod forstyrrelse og ødelæggelse af yngle- og rastesteder, uanset hvor arterne måtte forekomme.

I Esbjerg Kommune drejer det sig især om paddearterne strandtudse, løgfrø, stor vandsalamander og spidssnudet frø, men også odder, birkemus samt en række guldsmede og flagermus er listet på direktivets bilag IV. Ifølge lovgivningen er det ikke tilladt for myndighederne at træffe beslutninger, som kan medføre en forringelse af steder, hvor arterne yngler eller opfostrer deres unger. Det samme gælder steder, hvor arterne hviler, skjuler sig eller på anden måde opholder sig med jævne mellemrum. Når yngle- og rastestederne for de særlige arter sikres eller forbedres, vil det både være til gavn for arterne i sig selv, men også for den biodiversitet, som findes sammen med arterne i søer, vandløb og andre naturområder.

NA. 4 Natura 2000-planer og Natura 2000-handleplaner

De statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner skal realiseres gennem en aktiv og opsøgende indsats.

Planlægning og administration skal ske i overensstemmelse med Natura 2000-planerne.

Redegørelse

Målsætningen for Natura 2000-områderne er at sikre eller genoprette en gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, områderne er udpeget for. Danmark har forpligtet sig til at opfylde denne målsætning, og staten har som følge heraf udarbejdet Natura 2000-planer for de enkelte områder med baggrund i miljømålsloven.

På baggrund af de statslige planer har Esbjerg Kommune udarbejdet handleplaner, hvori den indsats og naturpleje, som kommunen vil arbejde for at gennemføre, er beskrevet. Indenfor Esbjerg Kommune er der syv Natura 2000-planer og et tilsvarende antal handleplaner. Planlægningen for Natura 2000-indsatsen foregår i seksårige perioder, hvor den nuværende planperiode ligger fra 2022-2027. Indsatsprogrammet fra de statslige planer er bindende for kommunen og skal være gennemført inden planperiodens udløb.

De statslige Natura 2000-planer sætter de overordnede mål og rammer for den generelle administration og planlægning indenfor Natura 2000-områderne. Der må således ikke planlægges tiltag, udlægges områder eller gives tilladelse til projekter, som strider mod Natura 2000-planens mål for arter og naturtyper. Statens Natura 2000-planer og de tilknyttede kommunale handleplaner er overordnede planer i forhold til kommuneplanen, og kommuneplanen må derfor ikke være i uoverensstemmelse med hverken planer eller handleplaner.

De kommunale handleplaner skal være så konkrete, at deres gennemførelse kan vurderes, men må samtidig ikke foregribe det præcise indhold af de aftaler eller afgørelser, der træffes i forhold til den enkelte lodsejer i forbindelse med gennemførelsen af handleplanen. Kommunen er forpligtiget til at arbejde aktivt for handleplanens gennemførelse. Det sker både gennem generel oplysning og gennem aktiv kontakt til relevante lodsejere inden for mulige projektområder.

Grønt danmarkskort – planlægning for eksisterende og ny natur

NA. 5 Særligt værdifuld natur

Indenfor den særligt værdifulde natur prioriteres naturbeskyttelse og udvikling af den biologiske mangfoldighed over øvrige interesser. Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne udvikles som attraktive levesteder for dyr og planter.

Særligt værdifuld natur fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser består af alle Natura 2000-områderne, de dele af de generelt beskyttede naturområder, det vil sige § 3-natur og fredninger, der ligger indenfor grønt danmarkskort samt skove med et højt naturindhold. Skove med højt naturindhold defineres her som skove, der er kortlagt som egekrat, som naturmæssig særlig værdifuld skov efter skovloven eller som har en HNV-score (High Nature Value) på fem eller derover.

Biologisk mangfoldighed eller biodiversitet er alt det liv, som findes på jorden i form af dyr, planter, svampe, bakterier og alt andet levende. Biodiversiteten er under pres og forsvinder i hastigt tempo som følge af menneskernes udnyttelse af jordkloden. Ødelæggelse af naturområder, forurening med næringsstoffer og regulering af vandets fri bevægelighed er alle trusler mod den biologiske mangfoldighed. Bevarelse af biodiversiteten kan overordnet ske ved at bevare og beskytte den endnu eksisterende værdifulde natur, udvide eller forbedre små eller forringede områder og skabe nye naturområder og levesteder til at understøtte den eksisterende natur.

Den særligt værdifulde natur udgør kernen i det grønne danmarkskort, og det er derfor særligt vigtigt, at naturbeskyttelsen her prioriteres højt. Det er fra områderne med særligt værdifuld natur, at planter og dyr skal kunne sprede sig til nye levesteder i takt med, at netværket af naturområder udvikles.

For en række naturtyper indenfor den særligt værdifulde natur er der, i forbindelse med administration af husdyrgodkendelser, endvidere mulighed for, efter en konkret vurdering, at stille vilkår til den maksimale merdeposition af ammoniak.

Særligt værdifuld natur er en del af grønt danmarkskort.

NA. 6 Økologisk forbindelse

Indenfor de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. De økologiske forbindelser skal bidrage til at højne den biologiske mangfoldighed i Esbjerg Kommune.

Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres gennem projekttilpasning eller kompenserende foranstaltninger.

Økologisk forbindelse fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. På den måde bidrager de økologiske forbindelser til at højne biodiversiteten i Esbjerg kommune. Ved biodiversitet og biologisk mangfoldighed forstås alt det liv, som findes på jorden i form af dyr, planter, svampe, bakterier og alt andet levende.

Esbjerg Kommune har ved udpegningen af økologiske forbindelser lagt vægt på at sikre og udvikle en række kerneområder for udvalgte dyrearter. Det drejer sig om arterne løgfrø, strandtudse, stor vandsalamander og birkemus, der alle er særligt beskyttede og opført på habitatdirektivets bilag IV. De økologiske forbindelser udgør et overordnet og sammenhængende netværk, der omfatter de vigtigste levesteder for arterne i kommunen. Det drejer sig især om levesteder i form af søer, vandhuller og moser, hvor der foreligger konkrete registreringer af arterne eller hvor det er sandsynligt, at de findes. De udpegede økologiske forbindelser rummer dog også arealer, hvor den nuværende anvendelse er for intensiv til at understøtte spredningsmuligheder for de arter, som forbindelsen er planlagt for. Kommunens planlægning og administration sigter på at styrke de økologiske forbindelsers funktionsdygtighed. Det kan ske ved ekstensivering af landbrugsdrift, naturgenopretning og etablering af trædesten. Trædesten er øer af natur i landskabet, som muliggør spredning af planter og dyr. For padder vil der typisk være tale om et netværk af vandhuller der ligger så tæt, at dyrene kan vandre mellem dem.

Hvis der ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje sker forringelse eller afskæring af en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur eller der etableres faunapassager, hvor der er behov for dette.

De økologiske forbindelser er en del af grønt danmarkskort.

NA. 7 Potentiel natur

Potentiel natur skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder.

Potentiel natur fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Udpegningen af potentielle naturområder består af områder, som har et potentiale for at kunne udvikle sig til natur. De potentielle naturområder er de områder inden for grønt danmarkskort, som ligger mellem den særlig værdifulde natur, og som har et potentiale for at kunne udvikle sig til natur. Der er typisk tale om fredskovspligtige arealer inden for grønt danmarkskort, lavbundsarealer, tidligere naturarealer eller arealer, som sammenbinder den eksisterende natur. En ekstensivering af arealerne kan skabe større naturområder eller fungere som spredningskorridor eller bufferzone mellem natur og anden arealudnyttelse.

Udpegningen af potentiel natur i et område medfører, at området f.eks. ikke må udlægges som nye arealer til byzoner eller sommerhusområder, større vejanlæg eller udlægges areal til deponeringsanlæg. Såfremt der etableres nye

råstofgrave, bør efterbehandlingen ske med sigte på at forbedre levestederne for arter i området, ved eksempelvis at skabe lavvandede områder for vandfugle eller skabe mulighed for etablering af plantesamfund tilpasset næringsfattige naturtyper på skrænter og afgravede arealer.

Udpegningen skal primært sikre, at områderne friholdes for byggeri, anlæg eller andre ændringer, der er uforenelige med de naturmæssige og landskabelige interesser. Udpegningen er ikke til hinder for, at ejendomme indenfor de pågældende områder fortsat kan drives landbrugsmæssigt, og at der kan opføres byggeri, der er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Hvis nye landbrugsbygninger ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, skal det vurderes om placeringen vil være i strid med naturinteresserne.

Såfremt væsentlige indgreb i områder udlagt til potentiel natur ikke kan undgås, skal den påtænkte potentielle natur på anden vis søges realiseret gennem udlæg af nærliggende områder.

Potentiel natur er en del af grønt danmarkskort.

NA. 8 Potentiel økologisk forbindelse

Indenfor potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for, at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.

Potentiel økologisk forbindelse fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Hvor de økologiske forbindelser udgør nuværende, værdifulde spredningsveje mellem naturområder, omfatter de potentielle økologiske forbindelser netværkets øvrige områder, som overvejende udgøres af landbrugsarealer. Indenfor de potentielle økologiske forbindelser bør der ikke ske forringelser af forbindelserne mellem de eksisterende naturområder, og her kan der med fordel udvikles ny natur, der kan fremme bevægelsen af arter.

Udpegningen er ikke et udtryk for, at områderne over tid skal overgå til naturarealer, men det skal sikres naturarealer i området har en fornuftig indbyrdes afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv.

De potentielle økologiske forbindelser er en del af grønt danmarkskort.

Beskyttelse af Vadehavet

NA. 9 Vadehavsfredning og vildtreservat

Indenfor og langs Vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold, som er i strid med områdernes udpegning.

Vadehavsfredning, natur- og vildtreservat fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Vadehavsfredningen udmøntes i 'Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet (Vadehavsbekendtgørelsen)', der administreres af Miljøstyrelsen.

Vadehavsbekendtgørelsen har til formål at fremme en bæredygtig forvaltning af Vadehavet og at sikre opfyldelse af Danmarks internationale forpligtigelser til bevarelse af Vadehavet som vådområde, naturområde og beskyttelsesområde for fugle og vilde dyr. Det er i den forbindelse vigtigt, at den naturlige dynamik i landskabsudviklingen ikke påvirkes unødigt. Der må derfor ikke foretages noget, der varigt ødelægger eller forandrer det naturlige miljø.

Som følge heraf skal beskyttelsen af områdets natur, økologi og miljø samt kulturhistoriske værdier til stadighed afvejes i forhold til områdets benyttelse til erhvervsmæssige og rekreative formål. Beskyttelsen skal herudover afvejes i forhold til infrastruktur og den lokale befolknings sikkerhed.

NA. 10 Nationalpark Vadehavet

Indenfor afgrænsningen af Nationalpark Vadehavet skal nationalparkens formål understøttes.

Nationalpark Vadehavet fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Nationalpark Vadehavet er udpeget af miljøministeren jævnfør lov om nationalparker, og formålet med nationalparken er fastlagt i Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet. Nationalparkens formål er følgende:

- at bevare, styrke og udvikle naturen, dens mangfoldighed, sammenhæng og dynamik, især for de internationalt betydningsfulde lavvandede havområder, vadeflader, marskenge og øvrige kystnære naturarealer.
- at bevare og styrke de landskabelige og geologiske værdier i det unikke vadehavslandskab.
- at bevare og styrke nationalparkens kulturhistoriske værdier.
- at styrke mulighederne for særlige naturoplevelser, kulturhistoriske oplevelser og friluftsliv i vadehavslandskabet.
- at styrke forskning, undervisning, naturvejledning og formidling af vadehavslandskabets værdier.
- at understøtte en udvikling til gavn for lokalsamfundet, herunder erhvervslivet, med respekt for beskyttelsesinteresserne, og således at der fortsat kan drives og udvikles landbrug og fiskeri.
- at bidrage til en koordineret udvikling af det dansk-tysk-nederlandske vadehavsområde.

Bekendtgørelsen for Nationalpark Vadehavet indeholder 12 målsætninger som i 'Plan for Nationalpark Vadehavet

2019-24' er omsat til seks indsatsområder for denne planperiode. Efter at store dele af nationalparken blev udpeget som UNESCO verdensarv i 2014, blev den daværende nationalparkplan fulgt op af en strategi; 'Nationalpark Vadehavet Strategi 2016-22'. Strategien favner verdensarven som noget nyt og er efterfølgende blevet skrevet ind i 'Plan for Nationalpark Vadehavet 2019-2024'

NA. 11 Verdensarv Vadehavet

Indenfor Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter udpegningsgrundlaget.

Der kan kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter udenfor udpegningen, der ikke vil påvirke negativt ind i området.

Verdensarv Vadehavet fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Verdensarv er en liste over de ypperste naturområder og bygningsværker i verden. Listen er udarbejdet på baggrund af UNESCO's Verdensarvskonvention. For at blive optaget på listen skal et område eller et bygningsværk have enestående universel værdi.

Vadehavet, der strækker sig fra Skallingen og Ho Bugt i Danmark og videre til Tyskland og Holland, er verdens største sammenhængene tidevandsområde. Det langstrakte, udbrudte og dynamiske landskab danner grundlag for et meget mangfoldigt dyre- og planteliv. Derfor blev den tyske og hollandske del af Vadehavet udpeget af UNESCO som verdensarv i 2009. Den danske del af Vadehavet fulgte efter med en udpegning som verdensarv i 2014.

Verdensarven i Danmark er, mod land, afgrænset af digerne, og hvor der ikke er diger af højeste daglige vandstand.

Miljøministeriet er ansvarligt for at beskyttelsen af den danske del af Vadehavet bliver opretholdt, mens Kulturministeriet har kontakten til Verdensarvscenteret i Paris. Nationalpark Vadehavet er focal point, det vil sige ansvarlig for at kommunikation om og formidling af verdensarv Vadehadet følger reglerne for brug af logoet. Der er nedsat en styregruppe for den danske del med repræsentanter fra Nationalpark Vadehavet, Miljøstyrelsen, Naturstyrelsen og de fire vadehavskommuner; Varde, Fanø, Tønder og Esbjerg.

Styregruppen har taget initiativ til udarbejdelse af 'Strategi for Vadehavet som Verdensarv 2021-2025'. Strategien indeholder seks fokusområder for arbejdet med verdensarven og dertil hørende indsatser. De seks fokusområder er:

- Benyttelse og beskyttelse
- Vi synliggør Vadehavet
- Kulturarven
- Fra lokalt til nationalt og internationalt fokus
- Uddannelse og forskning

Strategien følges op af et indsatskatalog med konkrete indsatser, der skal omsætte strategien til egentlige projekter. Samtidig er der etableret et strategiforum med en række lokale aktører fra natur, kultur, turisme, friluftsliv mv., der skal bidrage med ideer og med at implementere strategi og aktiviteter.

Bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger m.m.

NA. 12 Søbeskyttelseslinje

Indenfor søbeskyttelseslinjerne skal det sikres, at søer bevares som værdifulde landskabselementer og som spredningskorridorer for dyr og planter.

Søbeskyttelseslinjer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beskyttelseslinjens formål er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Den gælder for offentlige og private søer med en vandflade på mindst 3 ha.

Indenfor områder, omfattet af en søbeskyttelseslinje, er der generelt forbud mod at:

- placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master med videre).
- foretage ændringer i terrænet.
- foretage beplantning og lignende.

Beskyttelseslinjen regnes fra søbredden ved normal vandstand, med udgangspunkt i grænsen mellem landvegetation og limnisk rørsump. Limnisk rørsump vil sige; vandplanter, der fordrer, i hvert fald en del af året, at have rødderne i vand.

NA. 13 Åbeskyttelseslinje

Indenfor åbeskyttelseslinjen skal det sikres, at vandløb som værdifulde landskabselementer og som spredningskorridorer for dyr og planter.

Åbeskyttelseslinjer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beskyttelseslinjens formål er at sikre vandløb som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Den gælder for vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til tidligere lovgivning.

Indenfor områder, omfattet af en åbeskyttelseslinje, er der generelt forbud mod at:

- placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master med videre).
- foretage ændringer i terrænet.
- foretage beplantning og lignende.

Beskyttelseslinjen regnes fra vandløbets øverste kant.

NA. 14 Strandbeskyttelseslinje

Indenfor strandbeskyttelseslinjen skal det sikres, at der ikke sker ændringer i tilstanden.

Strandbeskyttelseslinje fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Formålet med strandbeskyttelsen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. Der må således ikke ændres i tilstanden, etableres hegn, placeres campingvogne og lignende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Endvidere må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Strandbeskyttelsen ved kyststrækninger uden klitfredning har siden naturfredningsloven af 1937 omfattet strandbredden og en 100 m bred zone, regnet fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation – den såkaldte basislinje. På nogle kyststrækninger, især ved byer, har der dog ikke været en strandbeskyttelseszone. I kystloven er bredden af strandbeskyttelseszonen bag strandbredden udvidet til 300 m med samme basislinje som hidtil. For områder, der er fastlagt som sommerhusområder, er strandbeskyttelsen dog fortsat begrænset til en afstand af 100 m fra basislinjen.

Forløbet af basislinjen for strandbeskyttelseslinjen bestemmes af vegetationens art. På inddigede kyststrækninger vil basislinjen være digefoden, medmindre der søværts diget findes strandeng eller sammenhængende ikke-salttålende vegetation. Strandbeskyttelseslinjen ligger fast uanset eventuelle ændringer af basislinjens forløb. Miljøministeren kan revidere strandbeskyttelseslinjens forløb, når der er sket en væsentlig tilbagerykning eller tilvækst af kysten.

NA. 15 Kirkebyggelinje

Indenfor kirkebyggelinjer kan der kun gives tilladelse til byggeri lavere end 8,5 m.

Kirkebyggelinjer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte åbent beliggende kirker mod at der opføres bebyggelse på over 8,5 m, når denne bebyggelse vil virke skæmmende på kirken.

Beskyttelseszonen omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 m målt fra kirkebygningens mur. Naturbeskyttelseslovens § 19 skelner mellem kirker i det åbne land og kirker med bymæssig bebyggelse omkring sig. Kirker, som har bymæssig bebyggelse hele vejen rundt om sig indenfor beskyttelseszonen, har ingen kirkebyggelinje. Begrebet bymæssig bebyggelse afgøres ud fra en konkret vurdering af arealernes bebyggelsesmæssige karakter og er således ikke knyttet til arealets zonestatus.

I områder udenfor bymæssig bebyggelse har bestemmelsen betydning for regulering af landbrugsbyggeri samt placering af vindmøller og elmaster.

Bestemmelsen supplerer de ældre og ret snævre Exner-fredninger, og den registrering og planlægning, som en række af de tidligere amter udarbejdede med henblik på at sikre kirkernes omgivelser. Retningslinjen for kirkeomgivelser

findes i kommuneplanens kapitel om Bevaring.

NA. 16 Skovbyggelinje

Indenfor skovbyggelinjen skal det sikres, at skovenes værdi som landskabselement samt skovbrynets værdi som levested for dyr og planter bevares.

Skovbyggelinje fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Ved skove forstås arealer, der er bevoksede med træer, der på sigt kan danne en højstammet skov, medmindre der er tale om deciderede landbrugsafgrøder, såsom juletræer og pyntegrønt. Skovbegrebet i § 17 omfatter således også de skove, der ikke er pålagt fredsskovpligt.

Skovbyggelinjen er på 300 m. Den gælder for alle offentlige skove, det vil sige, skove, der tilhører staten, kommuner, kirker, præsteembeder og offentlige stiftelser, samt for private skove, hvis sammenhængende areal udgør 20 ha eller derover uanset om skoven har forskellige ejere. Skovbyggelinjen omfatter såvel eksisterende skove, som nye skove over 20 ha, der plantes f.eks. som skovrejsningsprojekter. Såfremt en privat skov på under 20 ha ved erhvervelse overgår til offentlig skov, opstår der en skovbyggelinje. Det samme gælder, hvis skoven ved nytilplantning får et areal på over 20 ha.

NA. 17 Tilbagetrækning af skovbyggelinje

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes om der skal ansøges om reduktion af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Redegørelse

Alt afhængig af formålet med lokalplanen, beliggenheden af lokalplanområdet og skovens karakter skal det ud fra de foreliggende forhold vurderes om den bedste løsning opnås ved at søge skovbyggelinjen helt eller delvis tilbagetrukket eller ved at lade den eksistere som før udarbejdelsen af lokalplanen.

NA. 18 Fredning

Indenfor de kendelsesfredede områder skal fredningsbestemmelserne sikres.

Fredede områder fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kendelsesfredede arealer kan være fredede ud fra landskabelige, biologiske eller kulturhistoriske hensyn. Der kan være tale om større sammenhængende landskabsområder, f.eks. Kongeådalen, eller mindre lokaliteter som f.eks. Exner-fredningerne omkring en del af kommunens kirker.

Naturarealer, som eksempelvis Marbæk Hede, Horslund Krat, Lustrup Fællesjord og Ribe Holme, er omfattet af en fredning. Bindingerne på de fredede arealer fremgår af fredningskendelserne, der er tinglyst på de pågældende matrikler og kan findes på fredningsnaevn.dk. Indenfor nogle fredninger er det eksempelvis ikke tilladt at foretage terrænændringer, opstille skure og master eller plantning af træer og buske. I visse tilfælde skal der udføres løbende naturpleje enten af lodsejer eller af kommunen. Fredningsnævnet er den overordnede myndighed for de fredede områder, og kan i særlige tilfælde give dispensation til indgreb, som ellers ikke er tilladt ifølge bestemmelserne for det pågældende område.

Exner-fredninger er frivilligt tinglyste fredninger, som kun dækker kirkens nærmeste omgivelser. Fredningsdeklarationernes hovedindhold er bestemmelser om, at der ikke må foretages ændringer i den bestående tilstand, som kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.

NA. 19 Klitfredning

Indenfor klitfredede arealer skal det sikres, at der ikke sker ændringer i tilstanden.

Klitfredning fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Klitfredningen blev som udgangspunkt udformet for at undgå eller bekæmpe sandflugt. I 1992 blev klitfredningsreglerne en del af naturbeskyttelsesloven. Herved fik klitfredningen tillige til formål at bevare de åbne kyster som en væsentlig natur- og landskabsressource. Derfor må der ikke etableres hegn, arealerne må ikke afgræsses, og der må ikke bygges eller opstilles campingvogne og lignende.

Klitfredede arealer findes næsten udelukkende ved Jyllands kyster mod Skagerrak og Vesterhavet. Her danner de et næsten sammenhængende bælte, der strækker sig fra Skagen til Blåvandshuk og Skallingen og derfra langs vestsiden af Fanø, Mandø og Rømø.

Grænserne for klitfredning bliver revideret løbende. Det skyldes især de hyppige tilbagerykninger af kysten ved Skagerrak og Vesterhavet. Revisionen foretages af Miljøstyrelsen, når det skønnes påkrævet også af hensyn til bl.a. ændringer i klitternes karakter eller udstrækning og risikoen for sandflugt som følge af arealernes benyttelse.

NA. 20 Fortidsmindebeskyttelseslinje

Indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen skal fortidsmindernes landskabelige fremtræden og betydning som monumenter sikres.

Indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal bevares og eventuelle arkæologiske anlæg under jordoverfladen bevares.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Esbjerg Museum har i 2005 registreret 445 synlige fredede fortidsminder i Esbjerg Kommune. Fortidsminderne fortæller om vores kulturhistorie og skal derfor bevares. Forudsætningen for at der etableres en beskyttelseslinje er, at et fortidsminde er synligt i landskabet. Principielt er ethvert synligt fortidsminde dermed fredet. Der er dog enkelte

undtagelser som f.eks. kors, milepæle, vildtbanesten og lignende.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med beskyttelseslinjen. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særligt mange kulturhistoriske levn i områder tæt ved de fredede fortidsminder. Museumsloven fastlægger således, at der på fortidsminder, og indenfor en afstand af 2 m fra dem, ikke må foretages jordbehandling, gødes eller plantes. Der må heller ikke anvendes metaldetektor.

Beskyttelseslinjen på 100 meter regnes fra fortidsmindernes yderste grænse. For gravhøje regnes beskyttelseslinjen fra højfoden. For voldsteder og andre fortidsminder med betydelig udstrækning er fredningens grænse normalt angivet i den tinglyste meddelelse om fortidsmindets tilstedeværelse. Fortidsmindebeskyttelseslinjen er et forbud mod forandring af tilstanden. Beskyttelsen omfatter også anlæg, der har sine grundlæggende bestanddele udenfor beskyttelseslinjen, men som påvirker landskabsbilledet indenfor linjen, f.eks. højspændingsledninger der går igennem beskyttelseszonen, men hvor masterne står udenfor denne.

Fortidsminder, f.eks. gravhøje, må ikke ødelægges eller fjernes. Der må ikke ske udstykning eller lignende gennem et fortidsminde. Gravhøje bør plejes for ikke at gro til eller lide skade på anden måde. Træer, buske og græssende dyr kan ødelægge dem. Skjulte fortidsminder kan forsvinde fuldstændig ved en dybdepløjning. Kommunen har pligt til at pleje alle kommunalt ejede fortidsminder samt ret til at pleje private fortidsminder jævnfør museumsloven § 29i. For hvert enkelt fortidsminde, der plejes, udarbejdes en plejeplan. Plejen iværksættes ud fra en prioriteret liste, der udarbejdes af Esbjerg Kommune i samarbejde med Sydvestjyske Museer. Markante gravhøjsgrupper og fortidsminder af national og regional betydning vil i denne sammenhæng være højt prioriterede.

Der kræves dispensation til tilplantning med juletræer, frugttræer og lignende indenfor beskyttelseslinjen, uanset om de indgår i omdrift efter landbrugsloven. Tilplantning nærmere end 100 m fra gravhøje og andre fortidsminder forudsætter ligeledes dispensation fra kommunen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 18.

NA. 21 Beskyttet sten- og jorddige

De beskyttede sten- og jorddiger skal bevares for eftertiden. Ved lokalplanlægning skal sten- og jorddigernes fremtidige bevaringsstatus sikres.

Beskyttet sten- og jorddige fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Hegn, diger, grøfter og veje er væsentlige for opfattelsen af kulturlandskabet, og de mest karakteristiske bør derfor så vidt muligt bevares. Sten- og jorddiger er generelt beskyttede gennem museumsloven og må derfor ikke fjernes, medmindre kommunen meddeler dispensation. Dette skyldes ikke kun, at deres fortælleværdi i nutidens kulturlandskab er væsentlig, og at de bidrager til et afvekslende landskab, men også, at de fungerer som levested og økologiske forbindelser for dyr og planter.

Enkelte steder er der bevaret diger, som kan stamme helt tilbage fra middelalderen. Det gælder blandt andet ejerlavsskel, der tidligere udgjorde en både administrativ, arbejdsmæssig og social grænse, idet et ejerlav er

betegnelsen for de samlede driftsarealer til en landsby, en hovedgård eller en enestegård. Ejerlavsgrænserne fortæller således om en mere end tusindårig tradition for udnyttelse af et områdes naturressourcer.

En del af disse diger er derfor beskyttede mod tilstandsændringer.

Følgende sten- og jorddiger er beskyttet efter museumsloven § 29a:

- Stendiger,
- diger, der ejes af offentlige myndigheder,
- diger, der ligger på eller afgrænser naturtyper, der er beskyttede efter § 3 i naturbeskyttelsesloven (heder, søer, moser, strandenge/-sumpe, enge og overdrev), og
- diger, der er angivet på Kort- og Matrikelstyrelsens kortværk i den senest reviderede udgave forud for den 1. juli 1992

Beskyttelsen betyder, at digerne ikke må sløjfes, ændres eller beskadiges. Det tidligere Ribe Amt har foretaget en vejledende registrering på baggrund af luftfoto, kort og besigtigelser. I Esbjerg Kommune er der registreret 320 km beskyttede sten- og jorddiger.

NA. 22 Vådområderestriktioner

Inden for en afstand af 13 km fra Esbjerg Lufthavn, skal etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, ske efter Statens Luftfartsvæsens retningslinjer samt i samarbejde med Esbjerg Lufthavn.

Vådområderestriktion fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Etablering af naturarealer vil ofte medføre et øget antal fugle, særligt hvis naturarealerne er søer, vådområder eller lignende. Hvis arealerne etableres i nærheden af flyvepladser, kan der derfor opstå en øget risiko for kollision mellem luftfartøjer og fugle, såkaldte birdstrikes. Der må derfor som udgangspunkt ikke etableres sådanne naturarealer nærmere end 13 km fra en godkendt flyveplads.

Søer, vådområder eller lignende må heller ikke placeres således, at der er risiko for, at fuglene overflyver flyvepladsen på deres vej mellem anlægget og eventuelle raste- og ynglepladser, hvis Statens Luftfartsvæsen kan godtgøre, at dette vil indebære en kollisionsrisiko mellem luftfartøjer og fugle/pattedyr på flyvepladsen.

Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle nærmere end 13 km fra Esbjerg Lufthavn kan kun ske som følge af en tilladelse, der udarbejdes i samarbejde med Esbjerg Lufthavn.

Stilleområder

NA. 23 Stilleområde

Indenfor de udpegede stilleområder skal det være muligt at opleve stilhed. Ved etablering af nye faciliteter og udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges.

Indenfor en konsekvenszone på 1.000 meter omkring områderne kan nye aktiviteter og anlæg etableres, når det er dokumenteret, at støjbelastningen fra aktiviteten i grænsen til stilleområdet er mindre end 35 db(A) i det åbne land og 50 db(A) i byen. Undtaget er temporær støj, der er knyttet til landbrugsmæssig drift i det åbne land.

Stilleområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Stilleområder er udpegede og afgrænsede områder, hvor støjbelastningen er lav, og hvor der er et ønske om fortsat at bevare områderne som stille.

Der bliver stadig færre og mindre landskabsområder, der ikke er berørt af byudvikling og tekniske anlæg og hvor der følgelig stadig kan opleves stilhed. Det skyldes både, at antallet af støjkilder i det åbne land er øget, og at støjen fra de enkelte støjkilder i nogle tilfælde er vokset. Det gælder f.eks. for større veje, hvor stigende trafikmængder har betydet øget støj. Det er derfor vigtigt at beskytte de stille områder, der er tilbage.

I det åbne land betegner et stilleområde et offentligt tilgængeligt område, hvor det i den helt overvejende del af tiden, er naturens egne lyde som dominerer. Det vil således være muligt for den besøgende uforstyrret at høre vandets rislen, vindens susen i løvet, fuglesang med videre. Derved får den besøgende oplevelsen af at befinde sig i naturen uden at blive forstyrret af lyde fra menneskelige aktiviteter.

Det er vanskeligt at give et objektivt mål for en kvalitet som stilhed eller fravær af forstyrrende støj. De almindelige vejledende grænseværdier for f.eks. vejstøj eller virksomheder er fastlagt med henblik på at sikre, at befolkningen ikke bliver udsat for en uacceptabel støjpåvirkning, og at der er rimelige forhold i boliger med hensyn til hvile og søvn. Disse vejledende grænseværdier er imidlertid ikke egnede til at beskrive, i hvilken udstrækning et bestemt område opleves som fredfyldt og roligt, eller om det er muligt at opleve den naturlige stilhed i området. Oplevelsen af ro og naturens stilhed afhænger derfor af en konkret vurdering for det enkelte område.

Udpegningen af stilleområder hindrer dermed ikke kortvarige støjende aktiviteter, såsom motoriseret kørsel i området, gruppeudflugter, normal jordbrugsaktivitet med videre. Dog indskrænkes muligheden for støjende adfærd om aftenen og især om natten.

Udpegning af stilleområder i kommuneplanen er muliggjort med Miljøministeriets bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner.

Samarbejder

NA. 24 Grønt Råd

Der skal være et Grønt Råd i Esbjerg Kommune.

Grønt Råd sikrer gennem flere årlige møder inddragelse og dialog mellem kommunen og relevante interessenter.

Redegørelse

Grønt Råd i Esbjerg Kommune har til formål at skabe et dialogforum mellem foreninger, erhvervslivet og Esbjerg Kommune indenfor administration af natur- og miljøområdet.

Grønt Råd deltager ikke i konkret sagsbehandling, men er et rådgivende forum for Plan- & Miljøudvalget samt Teknik- & Byggeudvalget i principielle spørgsmål indenfor de områder, hvor kommunen har kompetencen i det åbne land, f.eks. naturgenopretning, naturpleje, naturfredning, vandløb og planloven.

Esbjerg Kommune deltager med både politikere og embedsmænd i Grønt Råd, herudover er en række erhvervsorganisationer samt grønne organisationer og Fanø Kommune repræsenteret.

Grønt Råd har cirka tre møder årligt.

NA. 25 Trilateralt samarbejde

Esbjerg Kommune driver i samarbejde med de øvrige vadehavskommuner Kommunernes Vadehavssekretariat.

Vadehavssekretariatet skal sikre vadehavskommunernes repræsentation i det trilaterale samarbejde om Verdensarv Vadehavet.

Redegørelse

Allerede i begyndelsen af 1970'erne konkluderede eksperter, at Vadehavets økosystem ikke kan inddeles ved hjælp af de nationale grænser. Vadehavet er, set fra et økologisk synspunkt, ét system, og man opfordrede derfor politikere fra de tre vadehavslande, Danmark Tyskland og Holland, til at samarbejde om beskyttelsen og bevarelsen af området.

Den første regeringskonference om Vadehavet blev afholdt i Nederlandene i 1978 og blev en officiel start på Det Trilaterale Vadehavssamarbejde. Der er blevet vedtaget en fælles forvaltningsplan for Vadehavet 'Vadehavsplanen' og der er blevet underskrevet en erklæring for det fælles arbejde med vadehavet. Der er desuden etableret et fælles sekretariat for det trilaterale samarbejde. Sekretariatet er placeret i Wilhelmshaven i Tyskland.

Samarbejdet er med tiden blevet væsentligt udbygget, og såvel lokale og regionale myndigheder som NGO'er er nu inddraget i samarbejdet gennem en række samarbejdsfora og arbejdsgrupper.
Esbjerg Kommune er repræsenteret i flere af disse samarbejdsfora og arbejdsgrupper og har også via Kommunernes Vadehavssekretariat en kobling til det trilaterale samarbejde.

Vadehavssekretariatet har til formål at varetage Tønder, Esbjerg, Fanø og Varde kommuners interesser i forhold til forvaltningen af Vadehavet på en lang række områder og i samarbejde med mange andre instanser. Blandt

kernefunktionerne inden for den danske del af Vadehavet er:

- Betjening af Det Rådgivende Udvalg for Vadehavet (der er et politisk udvalg med politiske repræsentanter fra de fire vadehavskommuner og en lang række interesseorganisationer).
- Varetagelse af kommunale interesser i forbindelse med arbejdet med den danske del af Vadehavet som UNESCO Verdensarv.
- Deltagelse i projektudvikling med relation til Vadehavet og Verdensarven.
- Koordinerende og igangsættende funktion for opgaver inden for teknik- og miljøområdet i forhold til kommunernes opgavevaretagelse for Vadehavsområdet.

Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning

Klimatilpasning er rettidig omhu

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Sikring mod oversvømmelse og øvrige klimabetingede risici skal bidrage til at gøre Esbjerg Kommune robust i forhold til fremtidens klimatiske udfordringer.

Klimatilpasning tager hensyn til vandets naturlige veje og arbejder aktivt med at lade disse indgå som værdiskabende og multifunktionelle elementer i arealanvendelsen.

Oversvømmelsesrisiko indgår som en del af helhedsplanlægning for byudvikling og nyanlæg.

Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse må ikke skubbe vandet til naboarealer eller skubbe udgiften til fremtidige grundejere af et område, der byudvikles.

Dialog og samarbejde præger arbejdet med kystbeskyttelse og vandhåndtering.

Planlægning - et resumé

I Esbjerg Kommune er klimatilpasning fokuseret på håndteringen af fremtidens stigende vandmængder.

Ved beslutning om planlægning for ny bebyggelse sondres mellem håndterbar oversvømmelsesrisiko og alvorlig oversvømmelsesrisiko.

Der skal udarbejdes vanddisponeringsplaner for at kunne håndtere vand på den mest hensigtsmæssige måde.

Esbjerg by skal sikres mod stormfloder.

Der skal ske klimasikring af diger og sluser i forbindelse med renovering eller forstærkning.

Planlægningen i kystområderne omfatter diger og kystbeskyttelse. Kystbeskyttelse findes i forskellige udgaver i Esbjerg Kommune.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

KL. 1 Håndterbar oversvømmelsestrussel

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

Oversvømmelse – håndterbar fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I områder hvor der kan forventes grundvand i en afstand på mellem 1 og 2 meter fra terræn vurderes oversvømmelsestruslen at være håndterbar. Det samme gælder bluespots større end 2000 m^2, som ikke samtidig er en del af de store bluespots i Marsken. Endelig gælder det områder udlagt til havneformål eller til formål, der kræver kystnærhed.

Før der kan ske planlægning i disse områder, skal det afklares nærmere, om og under hvilke betingelser dette kan ske.

Løsningerne skal være omkostningseffektive, hvilket betyder, at der ikke sigtes mod pumpe- og rørløsninger, hvor dette kan undgås.

Der tilstræbes innovative løsninger med multifunktionalitet, så oversvømmelsessikringen kan have andre funktioner end lige blot oversvømmelsessikring.

I nedsivningsegnede områder skal der etableres Lokal Afledning af Regnvand (LAR), så disse løsninger bidrager til grøn bykvalitet og mere biodiversitet i byrummet.

I visse områder vil der blive stillet krav til specifikke sokkelkoter for byggeri.

KL. 2 Alvorlig oversvømmelsestrussel

I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, medmindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Oversvømmelse – alvorlig fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I områder, hvor der kan forventes grundvand på terræn eller hvor afstanden fra grundvand til terræn forventes mindre end en meter vurderes oversvømmelsestruslen at være af en sådan karakter, at der ikke må planlægges for ny bebyggelse. Det samme gælder områder, som ligger i de meget store bluespots i Marsken og områder, som kan blive oversvømmet af havvand i stormflodssituationer. Her kan der derfor ikke planlægges for ny bebyggelse.

Områder udlagt til havneformål eller til formål, der kræver kystnærhed, er dog undtaget fra bestemmelsen og er i stedet omfattet af retningslinjen for Håndterbar Oversvømmelsesrisiko.

I særlige tilfælde kan der endvidere tillades planlægning for infrastrukturanlæg som vindmøller, højspændingsmaster og lignende, som af andre hensyn vurderes hensigtsmæssigt placeret i disse områder.

Hvis der på et tidspunkt skal planlægges for ny bebyggelse i områder udpeget med alvorlig oversvømmelsesrisiko, skal der foreligge nye valide beregninger, der kan påvise at oversvømmelsestruslen er ændret og der dermed ikke længere er en alvorlig oversvømmelsestrussel.

Dette kan ske ved at der fremkommer et nyt forbedret datagrundlag, der påviser, at oversvømmelsestruslen ikke er så alvorlig, som først kortlagt og dermed i stedet er omfattet af retningslinje for håndterbar oversvømmelsestrussel eller udgår som oversvømmelsestruet.

Alternativt kan det ske ved, at området indgår i en godkendt samlet løsning med afværgeforanstaltninger for et større område.

En sådan løsning må ikke medføre, at den afværgede oversvømmelsestrussel skubbes til naboarealer eller at udgiften til oversvømmelsessikring skubbes til fremtidige ejere af det oversvømmelsestruede areal.

KL. 3 Oversvømmelsesrisiko

I områder, der er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse, skal der etableres afværgeforanstaltninger i forbindelse med planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse.

Oversvømmelsesrisiko fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Udpegningen af områder med oversvømmelsesrisiko sker med baggrund i Esbjerg Kommunes kortlægning af oversvømmelsesrisiko. Denne kortlægning baserer sig på et middelscenarie (A1B) for udledning af klimagasser frem mod 2050. Dette middelscenarie resulterer i en forventet havspejlsstigning på cirka 0,3 m i perioden. Staten har

anbefalet kommunerne at anvende A1B middelscenariet ved vurdering af oversvømmelsesrisiko i perioden frem mod 2050. Ved anvendelse af middelscenariet vil der kunne forventes oversvømmelser i cirka kote 3 ved en statistisk forekommende fem års hændelse, og i cirka kote 4 ved en 50 års og en 100 års hændelse. Minimumskravet til gulvkoter i de udpegede områder er følgelig afpasset dette scenarie.

Staten har i efteråret 2018 offentliggjort en vejledning til kommunerne om anvendelse af udledningsscenarier. Heri anbefales at anvende udledningsscenariet RCP 8,5 ved planlægning med en tidshorisont ud over 2050 og ved anlæg med høj værdi. RCP-tallene udtrykker mål for, hvor meget klimaet påvirkes af en øget koncentration af drivhusgasser i atmosfæren frem mod 2100. Scenariet RCP 8,5 angiver således en udvikling i udledningen af drivhusgasser, der svarer til øget strålingspåvirkning på 8,5 watt per kvadratmeter i år 2100.

Valg af afværgeforanstaltninger skal være lokalt tilpassede både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området. Generelt skal afværgeforanstaltningerne prioritere løsninger, som tilbageholder mest muligt regnvand før afløb til kloaksystemet. I stedet skal løsningerne prioritere nedsivning, hvor jordbundsforholdene muliggør dette, og alternativt forsinkelse af regnvandet.

Der skal arbejdes med helhedsorienterede løsninger, som i videst muligt omfang er robuste i forhold til senere ændringer i klimaet, og som inddrager hensynet til økonomi, miljø, natur og menneskers trivsel.

KL. 4 Vanddisponeringsplaner

Der skal udarbejdes vanddisponeringsplaner på vandoplandsniveau.

Redegørelse

For at kunne tilrettelægge den mest hensigtsmæssige klimatilpasning i forbindelse med planer og projekter skal der, jævnfør 'Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn 2022-28', udarbejdes vanddisponeringsplaner på vandoplandsniveau.

Vanddisponeringsplanerne skal udarbejdes i samarbejde med blandt andet DIN Forsyning og skal være besluttende for hvordan vand inden for oplandet skal håndteres, så der reserveres de nødvendige arealer til nedsivning, opbevaring eller forsinkelse af vand fra større regnhændelser.

KL. 5 Udbygning af områder til fremtidig byudvikling

Det skal sikres, at der ikke sker udbygning i områder til fremtidig byudvikling, før det er påvist at en eventuel oversvømmelsesrisiko kan afhjælpes.

Redegørelse

De fremtidige byudviklingsområder er udpeget i kommuneplanens tids- og rækkefølgeplan og hovedstruktur. Det drejer sig om områder med tids- og rækkefølgebestemmelser og områder der er reserveret til byformål. Før ibrugtagning af områderne skal det påvises, at der ikke er risiko for oversvømmelse, eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde, hvilket sker ved udarbejdelse af en vandhåndteringsplan.

Hvis det ikke er muligt at eliminere risikoen for oversvømmelse via hensigtsmæssige og forebyggende tiltag, skal

udlæggene udtages af kommuneplanen.

KL. 6 Minimumskote for erhverv i havneområde

Der skal stilles krav til minimumskote i forbindelse med tilladelse til byggeri i havneområde.

Redegørelse

Der er i rammerne fastlagt minimumskoter for erhverv i havneområde.

Ved lokalplanlægning og byggetilladelse skal der foretages en risikovurdering for at anlægge en minimumskote. Minimumskoten skal i disse tilfælde være højere end den, der er fastlagt i rammedelen.

KL. 7 Bebyggelse i marsken

Udpegede områder i marsken friholdes for byggeri.

Bebyggelse i marsken fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

På grund af risiko for oversvømmelse ved digebrud i stormflodssituationer, må der ikke ske ny bebyggelse inden for det udpegede område i Ribe Marsken. Dette er ifølge en aftale mellem Kystdirektoratet, det tidligere Ribe Amt, tidligere Ribe Kommune og tidligere Bramming Kommune. Aftalen er senere opdateret mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune og afgrænsningen er ved denne lejlighed trukket et stykke mod vest.

Undtaget er dog bebyggelse, som er nødvendig for fortsat drift af eksisterende landbrug, mindre tilbygninger til eksisterende beboelsesbygninger og under forudsætning af, at der ikke skabes nye lejligheder samt nybygninger til erstatning for eksisterende beboelsesbygninger, hvis dette skyldes ælde, brand eller af anden årsag findes nødvendigt. Her kan Esbjerg Kommune give tilladelse.

KL. 8 Klimatilpasning og byudvikling

Der skal stilles klimatilpasningskrav ved udformningen af nye byudviklingsområder.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes klimatilpasningskrav til planlægningen skal være lokalt tilpassede, men generelt prioritere en sikring af flere grønne områder, færre befæstede arealer samt en velovervejet håndtering af overfladevandet.

Klimatilpasningsindsatser skal fremme håndtering af overfladevand ved brug af LAR (Lokal Afledning af Regnvand) principper. Der stilles krav om at prioritere indsatsen for at løse oversvømmelsesudfordringer på overfladen ved hjælp af nedsivning, opmagasinering og forsinkelse, før løsninger med udelukkende større ledninger og bassiner overvejes. Der stilles krav om udarbejdelse af vandhåndteringsplaner ved byudvikling i områder med oversvømmelsesrisiko. Vandhåndteringsplanerne skal godtgøre, at oversvømmelsesrisikoen kan håndteres på forsvarlig vis uden at skubbe vandet til naboarealer og uden at skubbe udgiften til afværgeforanstaltninger til fremtidige grundejere.

KL. 9 Risikokortlægning af bebyggede områder

Bebyggede områder, som påvirkes af klimaændringerne, skal kortlægges nærmere med henblik på at fastlægge en rækkefølge for indsatser og valg af løsning.

Redegørelse

For at kunne prioritere indsatserne i de bebyggede områder, og vælge de rigtige løsninger til håndtering af eventuelle klimaudfordringer, skal den eksisterende risikokortlægning udbygges. Dette er sket for området omfattet af 'Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn 2022-28'. For den resterende del af Esbjerg Kommune forventes det at ske i forbindelse med udarbejdelse af klima- og risikostyringsplaner for henholdsvis Ribe, Bramming og resten af Esbjerg Kommune.

Risikokortlægningen består af både oversvømmelseskort og værdikort.

KL. 10 Sikring af bygninger og infrastruktur

Der skal etableres afværgeforanstaltninger for bygninger og infrastruktur i risikoområder i den rækkefølge, som fremgår af klima- og risikostyringsplanerne.

Redegørelse

I forbindelse med udarbejdelse af klima- og risikostyringsplanerne foretages der en kortlægning af bygninger, infrastruktur mv., herunder væsentlige samfundsmæssige og/eller kulturhistoriske værdier, der ligger i oversvømmelsestruede områder. De væsentligste bygninger og infrastruktur skal sikres først.

Kystbeskyttelse i Esbjerg Kommune

KL. 11 Stormflodssikring af Esbjerg by

Esbjerg by skal sikres mod stormflod.

Redegørelse

Jævnfør Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn 2022-28 skal der gennemføres et projekt for sikring af Esbjerg by mod stormflod for dermed at nedsætte de store tabs- og skadesomkostninger som dette vil kunne medføre.

Projektet skal gennemføres som et forprojekt med et faciliteret forløb som grundlag for beslutning om sikringsniveau og linjeføring. Dette sker i 2022 og 2023 og med deltagelse af blandt andet interessenterne Esbjerg Havn og DIN Forsyning. Projektet skal resultere i en beslutning om gennemførelse af de nødvendige anlægsprojekter.

KL. 12 Stormflodssikringszone

Byudvikling skal ske med respekt for etablering af en robust og sammenhængende stormflodssikring af Esbjerg by.

Stormflodssikringszonen fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af 'Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn' arbejdet med tre forskellige muligheder for linjeføring til stormflodsbeskyttelse.

Stormflodssikringszonen afgrænser den del af byen, hvori den endelige placering af linjeføringen kommer til at ske, og er herudover forlænget ud langs det nye erhvervsområde i Måde. Byudvikling inden for denne zone skal ske med respekt for en senere beslutning om den endelige placering af linjeføringen. Zonen skal således friholdes for byggeri eller anlæg, som på et senere tidspunkt kan hindre eller besværliggøre linjeføringen.

Stormflodssikringen forventes etableret som et rekreativt forløb med cykelsti, grønne elementer samt spots med kunst, arkitektur og/eller land art.

KL. 13 Klimasikring af diger og sluser i forbindelse med renovering.

I forbindelse med renovering af diger og sluser skal renoveringen tage højde for sikring mod fremtidige klimaforandringer.

Redegørelse

Når der arbejdes med renoveringer eller forstærkninger af eksisterende diger eller sluser er der oftest tale om meget dyre og ressourcetunge anlægsprojekter. Det er derfor nødvendigt, at der i forbindelse med dette arbejde tages beslutning om hvilket sikringsniveau, der bedst beskytter mod fremtidige oversvømmelser og med hvilken tidshorisont.

I denne vurdering skal indgå en afvejning af forventede tabs- og skadesomkostninger mod omkostninger til opnåelse

af et givet sikringsniveau.

KL. 14 Kysterosion

I områder truet af erosion, må der kun planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse forudsat, at der er etableret passende afværgeforanstaltninger.

Redegørelse

Kommunalbestyrelsen skal, efter bestemmelser i planloven, udpege områder, der kan blive udsat for erosion på grund af klimaændringer.

Staten har via Kystdirektoratet stillet data og kortlægning til rådighed for kommunen i form af værktøjet 'Kystplanlægger'.

Kystplanlæggerværktøjet har dannet grundlag for udpegningen af de erosionstruede områder i Esbjerg Kommune.

Inden for et tidsperspektiv på 20 år ses kun en meget lav risiko for erosion på strækningen fra nord for Hjerting til syd for Esbjerg (strategistrækning J1.03.01). Risikoen på strækningen forventes dog forhøjet inden for et tidsperspektiv på 50 og 100 år.

På strækningen fra syd for Esbjerg til kommunegrænsen (inden for strategistrækning J1.02.01), ses kun meget lav og lav risiko for erosion på både 20, 50 og 100 års sigt.

På strækningen fra nord for Hjerting til kommunegrænsen (inden for strategistrækning J1.04.02) ses kun meget lav risiko for erosion på 20 og 50 sigt, og meget lav til lav risiko på 100 års sigt.

Ved behov for afværgeforanstaltninger mod erosion skal der som udgangspunkt vælges den mindst indgribende løsning i forhold til natur og landskab, tilpasset de stedbundne forhold på den aktuelle strækning.

KL. 15 Kystbeskyttelse syd for Esbjerg

Kystbeskyttelsen skal foretages i rette tid og der skal anvendes bløde løsninger frem for hårde konstruktioner.

Kystbeskyttelse skal så vidt muligt udføres som projekter for flere ejendomme. Der skal ske en bedre tilpasning af individuelle kystbeskyttelser til større kyststrækninger.

Redegørelse

Kystbeskyttelse kan kun foretages efter godkendelse fra Kystdirektoratet. Kystbeskyttelse udføres kun, hvor det er nødvendigt. Det vil sige, hvor der er risiko for menneskeliv, bebyggelse og infrastruktur som følge af havets nedbrydende virkning.

For at kystbeskyttelsen i fremtiden kan fungere bedst muligt i krydsfeltet mellem beskyttelse af menneskeskabte og natur- og landskabsmæssige værdier, skal den udføres optimeret, langsigtet og ud fra en helhedsbetragtning om, at der ikke skal anlægges mere end nødvendigt.

Kystbeskyttelse har fokus på helheder frem for enkeltproblematikker. Kystbeskyttelse af enkeltanlæg eller -bygninger,

såkaldt individuel kystbeskyttelse, kan flytte problematikken længere ned ad kysten, hvor der måske ikke tidligere har været problemer. Det er derfor nødvendigt at foretage en helhedsvurdering af den samlede kyststrækning ved alle former for kystbeskyttelse.

Det er afgørende, at kystbeskyttelsen ud fra en samlet betragtning passer til det, den skal beskytte.

KL. 16 Eksisterende kystbeskyttelse nord for Esbjerg

Kystbeskyttelsen nord for Esbjerg sikres med diger og skrænfodsbeskyttelse.

Redegørelse

Nord for Esbjerg findes to typer kystbeskyttelse: diger og skrænfodsbeskyttelse.

Diger har til formål at sikre bagvedliggende arealer mod oversvømmelse:

- Hjerting Syd diget er bygget i 1994 og beskytter ådalen omkring Guldager Møllebæk mod oversvømmelse. Diget er cirka 620 m langt. I diget findes en afvandingssluse til Guldager Møllebæk.
- Fovrfeld diget beskytter Fovrfeld-kilden mod oversvømmelse. Diget er cirka 1.435 m langt. I diget findes en afvandingssluse til Fovrfeld bæk.

Skrænfodsbeskyttelse har til formål at sikre bagvedliggende skrænter mod erosion:

- Hjerting Nord er bygget i 1996 og lavet som en skrænfodsbeskyttelse, der beskytter cirka 650 m af klinten mod erosion.
- Sædding er bygget i 1990-1991 og lavet som en skrænfodsbeskyttelse, der beskytter cirka 3.362 m af klinten mod erosion.

KL. 17 Kystbeskyttelse og havdige

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer drift og vedligehold af digerne.

Kystbeskyttelse og havdige fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes fem havdiger:

- Novrup diget er bygget i 1988 og beskytter Rute 11 og cykelstien. Diget er cirka 1.070 m langt. I diget findes en sluse til Novrup Bæk.
- Darum-Tjæreborg diget er bygget i 1924-1925 og beskytter området omkring Allerup Enge og Sneum å. Diget er 6.000 m langt. I diget findes afvandingsslusen Sneum sluse til Sneum å.
- Ribe diget er bygget i 1911-1914. Diget beskytter hele Ribemarsken, landsbyerne og Ribe. Diget består af to fløjdiger og et havdige. Ndr. fløjdige er 505 m, Sdr. fløjdige er 2.700 m og havdiget er 15.222 m langt. I diget findes Ribe Kammersluse og tre afvandingssluser: Darum sluse, Kongeå sluse og Vester Vedsted sluse.
- Rejsby diget (Kong Chr. d. X's dige) er bygget i 1923-1925. Diget beskytter marsken og de lavtliggende områder mellem Vester Vedsted og Brøns. Diget er 13.373 m langt. I Esbjerg kommune findes en afvandingssluse,

Råhede sluse.

- Mandø Havdige består af to diger: Mandø havdige og Mandø bydige. Mandø havdige er bygget i 1935-1937. Diget er 6.336 m langt. Diget beskytter Gammel Mandø. I diget findes en afvandingssluse. Mandø bydige er bygget i 1887. Diget er 3.484 m langt. I diget findes en afvandingssluse. Diget beskytter Mandø by. Digelandskabet er alle steder præget af får, der plejer og vedligeholder græsset på digerne. Det er netop et stærkt og sundt græstæppe, der er forudsætningen for et stærkt dige. I de områder, hvor fårene ikke afgræsser, slås der hø.

Samarbejder

KL. 18 Samarbejde med nabokommuner om vandløb

Der skal igangsættes samarbejde med nabokommuner omkring fælles løsninger for forsinkelse og bufferområder langs vandløbene.

Redegørelse

Fremtiden vil byde på stigende vandmængder i vore vandløb. Vandoplandene til de vandløb, som har deres udløb i Vadehavet, strækker sig langt ind i Jylland. Den stigende vandmængde i vandløbene berører således de indlandskommuner, der grænser op til Esbjerg Kommune. Det er derfor vigtigt, at der etableres et samarbejde således, at de forventede stigninger og medfølgende problemer kan løses med en fælles indsats.

KL. 19 Kystbeskyttelsens organisering

Det skal sikres, at kystbeskyttelsen organiseres gennem de syv digelag i Esbjerg Kommune.

Redegørelse

Kystbeskyttelsen er organiseret i de dertil oprettede dige- eller kystbeskyttelseslag (herefter digelagene). Digelagene varetager den daglige drift af og tilsyn med digerne og de dertil knyttede anlæg blandt andet sluserne. Kystdirektoratet er øverste ansvarlige myndighed for kystbeskyttelsen. To gange om året foretages der digesyn med Kystdirektoratet, Esbjerg kommune og digelagene.

Digebeskyttelsen finansieres som udgangspunkt af dem, der beskyttes. De områder, der beskyttes, omregnes til og fordeles på parter. Digelagene opkræver bidrag for parterne hos de respektive lodsejere via ejendomsskatterne. Størrelsen på bidraget per part fastsættes af lagenes bestyrelser/generalforsamling.

For Ribe, Rejsby, Mandø og Tjæreborg digerne afholder Esbjerg Kommune lodsejerbidragene. Den praksis er for Ribe diget indført i 1982 som en aftale mellem daværende Bramming og Ribe kommuner, samt Ribe Amt. Senere er bidraget for Tjæreborg diget blevet omfattet af en lignende ordning. Efter kommunalreformen i 2007, er ordningen blevet udvidet til også at omfatte Esbjerg Kommunes del af Rejsby diget, samt diget på Mandø.

For Hjerting Nord og Syd samt Sædding Kystbeskyttelseslag opkræves fortsat lodsejerbidrag via partsfordelingen. Da Esbjerg Kommune er en betydelig lodsejer i alle tre lag, bidrager kommunen, som lodsejer, med henholdsvis 34 %, 24 % og 65 %. For Sædding Kystbeskyttelseslag er der dog ikke siden 1995 blevet opkrævet bidrag, da økonomien ikke nødvendiggør det.

Primære erhverv

Rettidig planlægning giver høj investeringssikkerhed for de primære erhverv

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

De primære erhverv skal sikres gode og bæredygtige udviklingsmuligheder.

De særligt værdifulde landbrugsområder skal sikre landbrugets arealinteresser.

Balancen mellem byernes vækst og landbrugets udviklingsmuligheder løses gennem planlægning og dialog.

Skovarealet i Esbjerg Kommune skal fordobles set i forhold til 2021-niveau.

Planlægning - et resumé

Gennem planlægningen sikres det, at der løbende sker en afvejning af interesserne i det åbne land. Der skal udarbejdes et administrationsgrundlag for håndteringen af større byggerier i det åbne land, som skal være med til at sikre hensynet til det omgivende landskab.

Udpegningen af de særligt værdifulde landbrugsområder i Esbjerg Kommune sikrer landbrugets udviklingsmuligheder ved at udpege større sammenhængende landbrugsområder, hvor landbrugsproduktionen prioriteres højt, men hvor der også tages hensyn til blandt andet natur- og miljøbeskyttelse, byudvikling, klimasikring og infrastruktur.

Planlægningen i forhold til landbruget har særligt fokus på sikring af særligt værdifulde landbrugsområder og placering af de store husdyrbrug. Områder til store husdyrbrug over 500 dyreenheder er udpeget ved at lokalisere områder, hvor der ikke var interessekonflikter mellem store husdyrproduktioner og naboer, natur- og miljøhensyn, samt landskabelige hensyn. Fokus i planlægningen har været på barmarksanlæg og ikke på udvidelse af eksisterende husdyrbrug.

Der er fastlagt mål om, at skovarealet i Esbjerg Kommune skal fordobles. Der udlægges derfor fortsat store arealer til skovrejsning. Skovrejsning kan bidrage til rekreation, biodiversitet, grundvandsbeskyttelse m.m., men det kan også sløre værdifulde geologiske områder, lange uforstyrrede kig og væsentlige kulturhistoriske spor. Bindingerne skovrejsning ønsket og uønsket sikrer, at der tages hensyn til natur, landskaber, kulturhistorie og byudvikling ved skovrejsning.

Der er fastlagt retningslinjer til sikring af gartneri- og dambrugserhvervene.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

PE. 1 Planlægning for primære erhverv

Udviklingen af de primære erhverv skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor særligt landbrugets interesser afvejes i forhold til øvrige interesser i det åbne land.

Balancen mellem byernes vækst og landbrugets udviklingsmuligheder er et særligt fokusområde i Esbjerg Kommune.

Redegørelse

De primære erhverv består af jordbrugserhvervene landbrug, skovbrug og gartneri samt dambrug. Gennem planlægningen sikres der gode og bæredygtige udviklingsmuligheder for de primære erhverv i Esbjerg Kommune. Bæredygtighed skal her forstås som både økologisk, økonomisk og social bæredygtighed. Det betyder, at udviklingen af de primære erhverv skal ske under hensyntagen til natur, miljø og de omkringliggende lokalsamfund.

Landbruget er det markant største af de primære erhverv målt på både økonomi og geografi. Det er derfor også her der potentielt kan opstå flest udfordringer i både planlægningen og sagsbehandlingen. Gennem udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til store husdyrbrug, skal der sikres en løbende afvejning af interesserne i det åbne land. Der skal til stadighed sikres en balance mellem planlægningen for henholdsvis landbrug, natur og lokalsamfund på landet.

Omkring kommunens større byer er det afvejningen mellem landbrug og byvækst, der hele tiden skal vurderes. Byvækst medfører, at der udvikles nye arealer til boliger og erhverv og at det typisk sker på bekostning af landbrugsjord. Det er derfor vigtigt, at der i byudviklingen er et løbende fokus på fortætning og optimering af de eksisterende byområder.

Der er indgået en aftale med landbrugets interesseorganisationer om at udarbejde et fælles administrationsgrundlag for håndteringen af større byggerier i det åbne land herunder landbrug og større tekniske anlæg. Administrationsgrundlaget skal tage hånd om de krav, der stilles i forbindelse med større byggeri i det åbne land og sikre en kobling til kravgrundlaget. Kravgrundlaget vil typisk bestå af landskabskarakterkortlægningen, landskabsudpegningerne, landskabsanalysen for det ansøgte projekt, samt den nuværende administrationspraksis for området.

Det endelige administrationsgrundlag skal:

- præcisere grundlæggende principper for placering og tilpasning af byggeri, men bliver ikke en facitliste på, hvad man må hvor.
- være med til at skabe gennemsigtighed i landskabsvurderingerne og i processen med placering og eventuel tilpasning af det ansøgte projekt.
- skitsere en praksis for det gode samarbejde.
- komme med gode eksempler og principper for veltilpassede anlæg.

Landbrug

PE. 2 Særligt værdifuldt landbrugsområde

I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder skal landbrugets udviklingsmuligheder vægtes højt under hensyntagen til natur, vandmiljø og byudvikling.

Særligt værdifuldt landbrugsområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevare- og energiproduktion, og derfor er det vigtigt at sikre den særligt værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse.

En forudsætning for at udvikle et økonomisk bæredygtigt landbrug er investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder. Begge dele skal gerne imødekommes på bedst mulig måde i den fysiske planlægning. En rettidig planlægning skal sikre, at gode forhold for landbruget ikke sker på bekostning af hverken lokalsamfundene eller natur- og miljøbeskyttelsesinteresserne.

I de særligt værdifulde landbrugsområder, hvor der ikke er andre bindinger (som f.eks. natura 2000), er det den landbrugsmæssige drift af jorderne, der har den højeste prioritet. Andre arealinteresser, der er uforenelige med landbrugsmæssig drift, kan kun prioriteres i det omfang, at det ikke vil medføre begrænsninger for jordbruget. Det skal således, ved inddragelse af landbrugsjord til andre formål end jordbrug, dokumenteres, at der er taget størst muligt hensyn til landbruget. Endvidere kræver arealudlæg til andre formål end jordbrug en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den valgte anvendelse eller placering.

Gartnerier og dambrug bør placeres indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder.

Esbjerg Kommunes udgangspunkt er, at hovedparten af de arealer, der i dag bruges til landbrugsformål, er værdifulde og derfor udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. På nogle af de udpegede arealerne er der imidlertid andre arealinteresser, der har indflydelse på brugen af landbrugsjorden. Dette indebærer, at landbrugets interesser her ikke altid kan prioriteres højest. Det gælder blandt andet følgende forhold:

- Natura 2000-områder, der ikke er udpeget som enten § 3-beskyttet natur eller lavbund, er som udgangspunkt udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Natura 2000-områdernes afgrænsning er fastlagt i lovgivningen, og der er udarbejdet planer for hvert område, der fastlægger de langsigtede målsætninger samt nødvendige foranstaltninger. Natura 2000-områderne er derfor ikke områder, hvor landbruget kan garanteres en fortrinsret.
- Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i marsken og omkring vandløbene. Arealerne er ofte vanskelige at opdyrke, og de inde¬holder samtidigt et stort potentiale for at forøge naturværdierne i det åbne land. I nærheden af byområder er det desuden vigtigt at friholde lavbundsarealer, der kan rumme overfladevand ved kraftige regnskyl. Visse lavbundsarealer er derfor ikke udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord, selv om arealerne i dag er i landbrugsmæssig drift. På de arealer, der både er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder og lavbund, kan landbruget derfor ikke garanteres fortrinsret i alle situationer.
- Beskyttelse af vandområder og grundvand i forhold til dyrkning af landbrugsjorden udmøntes dels gennem indsatser i vandmiljøplanerne, dels gennem indsatsplanlægning for grundvandsbeskyttelsen, samt i henhold til

gældende lovgivning på miljøområdet. Flere af disse områder indgår som særligt værdifulde landbrugsområder, men der vil være tilfælde, hvor vandmiljøet vægtes højere end de landbrugsmæssige interesser.

De særligt værdifulde landbrugsjorder omfatter ikke:

- § 3-beskyttede naturtyper
- Fredskov
- Områder reserveret til byformål samt områder, hvor den planlagte zonegrænse er by- eller sommerhuszone

Udlæg af skovrejsningsområder indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder er ikke en hindring eller begrænsning af landbrugsdriften på arealerne.

PE. 3 Område til stort husdyrbrug

Indenfor de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug (husdyrproduktion på over 500 dyreenheder (DE)) gives særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner.

Område til stort husdyrbrug fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Esbjerg Kommune har screenet alle kommunens arealer med henblik på at udpege de arealer, der er bedst egnede til at etablere nye store husdyrbrug (barmarksprojekter) på over 500 DE. Der er hovedsagelig taget udgangspunkt i lugtgenekriterier i forhold til sammenhængende bebyggelse i det åbne land og ammoniakdeposition i naturområder.

Derudover er der i landskabskarakteranalysen peget på områder, der ikke er velegnede til at placere større husdyrbrug på, da anlæggene vil have en uheldig indvirkning på landskabet.

Det skal understreges, at udpegningen alene er en indikation af, hvor det umiddelbart vil være muligt at etablere en ny, større husdyrproduktion. Der skal fortsat altid ske en individuel sagsbehandling af hver enkelt ansøgning om etablering eller udvidelse af husdyrproduktion. Dette er tilfældet uanset om der ansøges om etablering eller udvidelse af større husdyrproduktioner på over 500 DE indenfor eller udenfor de udpegede områder. Dermed medfører udpegningen ikke begrænsninger for muligheden for fortsat at etablere store husdyrbrug udenfor de udpegede områder. Endvidere gælder det, at udgangspunktet for den fremtidige udvikling af husdyrproduktionen som hovedregel sker på baggrund af de eksisterende husdyrbedrifter. Lokaliseringen af de nuværende store husdyrbedrifter er således retningsgivende for den fremtidige bedriftsstruktur.

Skovbrug

PE. 4 Fredskov

Indenfor de fredskovspligtige arealer skal det sikres, at planlægning og forvaltning sker i overensstemmelse med skovlovens formål.

Fredskov fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Fredskovspligtige arealer kan omfatte skovbevoksning såvel som åbne naturarealer. Fredskovspligtige arealer er noteret med fredskovspligt i matriklen. På fredskovspligtige arealer må der, jævnfør skovloven, kun være skov eller naturarealer. Al offentlig skov er automatisk pålagt fredskovspligt.

Ændringer i fredskov kan kun ske indenfor skovlovens rammer. Landzonebestemmelserne gælder både for fredskov og for skov uden fredskovspligt. Der kan ikke ske nye udlæg af fredskovspligtige arealer på arealer, der i kommuneplanen er udlagt som skovrejsning uønsket.

Når et areal pålægges fredskovspligt, kan der indgå op til 50 % åbne arealer (det vil sige ej træbevokset), hvis disse åbne arealer sammen med det træbevoksede areal udgør en naturlig helhed. Hvis lodsejeren ønsker landbrugspligten ophævet i forbindelse med skovrejsning, kan op til 5 % naturarealer medregnes i minimumsarealet på 35 ha, som er en forudsætning for ophævelse af landbrugspligten.

De fredskovspligtige arealer udgør 4.456 ha i Esbjerg Kommune svarende til 5,6 % af kommunens areal. Dertil kommer en række skovbevoksede men ikke fredskovspligtige arealer. Esbjerg Kommune ligger dog fortsat under landsgennemsnittet på 14-15 % skov.

PE. 5 Forøgelse af skovarealet

Der skal ske en løbende forøgelse af skovarealet i Esbjerg Kommune gennem både offentlig og privat skovrejsning.

Redegørelse

Det er et nationalt mål, at der skal rejses mere skov i Danmark. Den nationale målsætning er, at skovarealet skal udgøre 20-25 % af Danmarks samlede areal.

De fredskovspligtige arealer udgør i 2021 ca. 5,6 % af kommunens areal, mens det samlede skovareal udgør ca. 7,4 % af kommunens areal. Esbjerg kommune ligger således langt under landsgennemsnittet på 14-15 % og den nationale målsætning på 20-25 %. Der er findes flere natur- og kulturgeografiske forskelle herunder terrænhældning, jordbundsforhold og klima, der kan være med til at forklare, hvorfor Esbjerg Kommune ligger under landsgennemsnittet. Store dele af Esbjerg Kommunes åbne land udgøres af ådale, marsk og vadehav, som ønskes friholdt for skov. Hertil kommer, at der i modsætning til det østdansk landskab, er meget få steder, hvor terrænet er så stejlt, at man historisk set har måttet opgive landbrugsdyrkning og i stedet har ladet arealerne springe i skov.

Esbjerg Kommunes Politik for Park, skov og Friluftsliv har et politisk mål om at fordoble skovarealet i Esbjerg

Kommune i 2070 set i forhold til 2021 niveauet.

Siden sidste planperiode, er det fredskovspligtige areal øget med ca. 100 ha i Esbjerg Kommune.

PE. 6 Skovrejsning ønsket

Indenfor skovrejsningsområderne kan der plantes ny skov.

Skovrejsning fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ved udpegningen af skovrejsningsområder er der taget hensyn til skovens betydning for beskyttelse af grundvand, miljø, landskab, natur og de rekreative interesser.

Da der ved skovdrift normalt kun anvendes gødning og pesticider i begrænsede mængder, kan skovrejsning bidrage til beskyttelse af grundvandet. Skovrejsningsområderne ligger derfor ofte i områder, hvor der er behov for en særlig beskyttelse af grundvandsressourcerne.

Af hensyn til friluftslivet er der udlagt skovrejsningsområder omkring de større byer og i tilknytning til andre udflugtsmål.

Som udgangspunkt kan arealer indenfor skovrejsningsområder frit tilplantes efter behørig anmeldelse til kommunen. Et areal kan dog være omfattet af andre bestemmelser, der ikke umiddelbart muliggør skovrejsning. Det kan f.eks. være naturtyper eller lokaliteter, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven eller arealreservationer til veje, ledningsanlæg m.v.

Al tilplantning med henblik på etablering af skov skal anmeldes til kommunen jævnfør 'Bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur' inden tilplantning.

Skovrejsningsområderne giver lodsejeren en mulighed for at tilplante arealet med skov, og begrænser således ikke mulighederne for fortsat landbrugsdrift.

PE. 7 Skovrejsning uønsket

Indenfor områder, hvor skovrejsning er uønsket, skal landskabet friholdes for skovrejsning.

Skovrejsning uønsket fremgår af kommuneplankortets kortlag om skovrejsning.

Redegørelse

Skovrejsning er uønsket i områder, hvor kommunen har vurderet, at skovrejsning vil stride mod væsentlige planlægningsmæssige, landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige, landbrugsmæssige, geologiske eller kulturhistoriske interesser. Andre områder kan være udpeget af hensyn til råstofgravning, eksisterende eller planlagte vindmølleområder med videre.

Heder, moser, overdrev, strandenge og ferske enge, der alene eller i sammenhæng med andre beskyttede naturtyper er større end 2.500 m^2, samt søer større end 100 m^2 er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet mod

skovrejsning og andre former for tilplantning. Skovrejsning nær et sådant § 3-område kan påvirke området blandt andet på grund af træernes drænende effekt og skyggevirkning. Påvirkning og tilstandsændringer af § 3-områder forudsætter kommunens dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Tilplantning nær et § 3-område skal undersøges med henblik på en konkret vurdering af naturlokaliteten. Kommunen kan derfor afvise en tilplantning indenfor en given bufferzone omkring § 3-områderne. Dette gælder også i tilfælde, hvor de beskyttede arealer ikke er vist særskilt som områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Det er muligt at få dispensation fra forbuddet mod skovrejsning. Der kan eksempelvis være tale om mindre tilplantninger, der i kraft af træartsvalg og udformning kan etableres uden uheldige konsekvenser for landskabet eller planer for områdets fremtidige anvendelse. Produktionen af juletræer og pyntegrønt, læhegnsplantninger og energiskov i kort omdrift betragtes ikke som skov. Denne produktion kan derfor, som udgangspunkt, også foregå i områder, hvor skovrejsning er uønsket, såfremt tilplantningen ikke er i strid med anden lovgivning.

PE. 8 Skovrejsning indenfor råstofområder

Der kan kun rejses skov indenfor råstofinteresse- og råstofgraveområder, hvis det kan dokumenteres, at ressourcen er udnyttet.

Redegørelse

Flere af de af Region Syddanmarks udlagte interesse- og graveområder for råstoffer udlægges som skovrejsningsområde. Det sker for at sikre muligheden for at rejse skov på arealerne, når råstofgravningen er afsluttet. Jævnfør retningslinje 6.2 i Råstofplan 2020 er det muligt midlertidigt at rejse skov på arealet, hvis formålet er at beskytte allerede eksisterende vandforsyningsanlæg.

Gartneri og dambrug

PE. 9 Gartneri

Ved etablering af nye gartnerier skal der tages særligt hensyn til natur, vandmiljø og landskab.

Driften af eksisterende gartnerier skal sikres under hensyntagen til miljøet.

Redegørelse

Erhvervsgartnerier er typisk store, industrielle anlæg beliggende i det åbne land. Ved etablering af nye gartnerier er det derfor væsentligt, at anlægget indpasses i landskabet.

Der findes få erhvervsgartnerier i Esbjerg Kommune.

PE. 10 Driften af dambrug

Driften af eksisterende dambrug skal sikres under hensyntagen til miljøet.

Redegørelse

Dambrug er traditionel placeret i ådalene omkring de større vandløb. Det gælder også for de tre dambrug i Esbjerg Kommune. Placeringen har været ideel for driften af dambrugene, men har haft en negativ indflydelse på vandmiljøet, da dambrugene har udgjort en spærring i vandløbet. I forbindelse med arbejdet med vandplanerne arbejdes der for en omlægning af dambrugene, så de ikke længere udgør en spærring for flora og fauna.

Eksisterende dambrug kan fortsætte, såfremt det ikke strider mod vandområdeplanen eller en natura 2000-plan.

Råstoffer

Samarbejdet med Region Syddanmark sikrer råstofforekomsterne og den lokale udvikling i råstofområderne

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Et godt samarbejde med Region Syddanmark om råstofplanen sikrer råstofforsyningen.

Råstofudvinding tager hensyn til natur-, kultur-, miljø-, landskabs- og vandforsyningsinteresser.

Graveområder skal efterbehandles så potentialet for efterfølgende udvikling er størst muligt.

Esbjerg Havn skal fortsat være en af de centrale landingspladser for sømaterialer og importerede råstoffer i Danmark.

Planlægning - et resumé

Esbjergs kommuneplan skal sikre råstofinteresserne i Region Syddanmarks 'Råstofplan' og samarbejder med Region Syddanmark om dette.

Esbjerg Kommune anser efterbehandlede graveområder som en potentiel ressource, der kan indgå i fremtidige projekter med blik for natur, rekreative formål eller byudvikling. Forudsætningen herfor er, at graveområdernes udviklingspotentiale bevares ved hensigtsmæssig gravning og efterbehandling.

Klæggravning i Esbjerg Kommune er en forudsætning for at kunne vedligeholde digerne. Ved placering, gravning og efterbehandling af klæggrave i natura 2000-områder skal det sikres, at klægindvindingen medfører en forbedring af områdernes naturmæssige indhold og medvirker til at løfte realiseringen af natura 2000-områderne.

Forsyningssituationen for grovere materialer i Esbjerg Kommune og omkringliggende kommuner er begrænset. For at sikre en tilstrækkelig forsyning af disse råstoffer er landingspladsen for sømaterialer og importeret granit på Esbjerg Havn derfor væsentlig.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Region Syddanmarks Råstofplan

RÅ. 1 Råstofinteresseområder

Indenfor de udlagte råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan hindre fremtidig råstofindvinding, medmindre det kan godtgøres, at der ikke er en råstofressource eller at ressourcen er udnyttet.

Råstofinteresseområder fremgår af kommuneplankortets kortlag om råstofområder.

Redegørelse

Region Syddanmark har i 'Råstofplan 2020' udpeget råstofinteresseområder. Områderne rummer udlæg for grus, sand, teglværksler og klæg.

Råstofinteresseområderne er udlagt for at sikre den fremtidige råstofforsyning.

Båndlæggelse af råstofområder til andre formål kan ske, når det kan godtgøres overfor Region Syddanmark, at ressourcen er fuldt udnyttet eller på baggrund af en konkret afgørelse fra regionen. En båndlæggelse af råstofressourcen kunne være byvækst, etablering af fredskov eller landbrug uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

RÅ. 2 Råstofgraveområde

Indenfor de udlagte råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan hindre fremtidig råstofindvinding, medmindre det kan godtgøres, at der ikke er en råstofressource eller at ressourcen er udnyttet.

Råstofgraveområder fremgår af kommuneplankortets kortlag om råstofområder.

Redegørelse

Region Syddanmark har i 'Råstofplan 2020' udpeget råstofgraveområder. Områderne rummer udlæg for grus, sand, teglværksler og klæg.

Råstofgraveområderne er udlagt for at dække den nuværende efterspørgsel på råstoffer.

Båndlæggelse af råstofområder til andre formål kan ske, når det kan godtgøres overfor Region Syddanmark, at ressourcen er fuldt udnyttet eller på baggrund af en konkret afgørelse fra regionen. En båndlæggelse af råstofressourcen kunne være byvækst, etablering af fredskov eller landbrug uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

RÅ. 3 Gravning af sand, sten og grus

Ved indretning af nye råstofgrave og ved efterfølgende gravning og efterbehandling skal der, i gravenes levetid, tages videst muligt hensyn til landskab, natur, trafik, miljøforhold og de stedlige naboer.

Gravning af råstoffer under grundvandsspejlet, i nærheden af Esbjerg Lufthavn kan ske, såfremt det ikke giver

anledning til forøget risiko for fugles kollision med flytrafik.

Redegørelse

Esbjerg Kommune er høringsberettiget i forhold til kravet til efterbehandling og regionerne har samordningspligten. Samordningspligten er et udtryk for regionernes pligt til at samordne sagen med øvrige myndigheder, idet sager om indvinding af råstoffer oftest er meget komplekse. En lang række af de lovområder, der er knyttet til regionens samordningspligt, hører under kommunens myndighedsansvar. Esbjerg Kommune spiller derfor en central rolle i forhold til indvinding af råstoffer.

Råstofgravning under grundvandsspejlet i nærheden af Esbjerg Lufthavn kan medføre åbne vandflader, der kan tiltrække fugle. Dette kan medføre en forøget risiko for kollision med fugle og flytrafik. Hensynet til lufttrafikkens sikkerhed vægter højt, hvorfor råstofindvinding og efterbehandling i nærheden af Esbjerg Lufthavn skal indrettes med henblik på at formindske risikoen for fugles kollision med flytrafikken. Det er for Esbjerg Lufthavns vedkommende særligt vandfugle og måger, der udgør en fare for flytrafikken, da væsentlige trækruter for fuglene er at finde i området. Risikoen skal formindskes ved at undgå etablering af vandflader i lufthavnens umiddelbare nærhed.

Overgangen til landskabet udenfor råstofgraveområdet

Indvinding og efterbehandling af råstofgrave skal ske så de egnskarakteristiske landskabstræk bevares og eventuelt understøttes.

Råstofindvinding undgås tæt på markante ådale eller bakkeformationer, da dette vil kunne 'udhule' landskabet eller efterlade skarpe kanter, der ikke er i harmoni med landskabsformerne. Sker råstofindvindingen alligevel, bør arealet efterbehandles så højdekurverne er identiske med de oprindelige, dog parallelforskudt med jævne overgange.

Skarpe overgange i terræn og terrænspring fra f.eks. infrastrukturanlæg, søer etc. til omkringliggende terræn bør undgås.

RÅ. 4 Efterbehandling

Ved efterbehandling af råstofgrave skal der tages hensyn til gravenes efterfølgende udviklingspotentiale.

Redegørelse

Råstofgravning sætter sig spor i landskabet, både midlertidigt i indvindingsperioden og permanent ved reetableringen. Aftrykket på landskabet er afhængigt af det stedlige landskabs beskaffenhed, ressourcens omfang/placering og ansøgers ønsker for reetablering.

Esbjerg Kommune anser efterbehandlede graveområder som en potentiel ressource, der kan indgå i fremtidige projekter med blik for natur, rekreative formål eller byudvikling. Forudsætningen herfor er, at graveområdernes udviklingspotentiale maksimeres ved hensigtsmæssig gravning og efterbehandling. Udviklingspotentialet er det potentiale et graveområde har, i forhold til muligheden for efterfølgende at benytte området til andre formål. Jo flere formål området efterfølgende kan benyttes til, jo større potentiale.

Det er Esbjerg Kommunes ambition, at graveområdernes udviklingspotentiale skal være så højt som muligt.

Det lokale landskab i råstofgraven

Indenfor graveområdet bør arealet efterbehandles, så det fremstår varieret under hensyn til overgangen til det omkringliggende landskab. Det kunne f.eks. være varierende skråningsanlæg, ujævn fordeling af overjord indenfor gravearealet, der tillader større fremspring i terræn eller bugtende skrænter og bund.

Til trods for ønsket om efterbehandling til landbrugsformål bør der rummes mulighed for at dele af gravearealet kan efterbehandles til natur, f.eks. i form af sydvendte skråningsanlæg med blotlagt mineraljord/sand eller etablering af en sø/vandhul på den vådeste del af det efterbehandlede areal.

Naturen i den tidligere råstofgrav

Ved efterbehandling til natur bør arealet være så varieret som muligt. Dog bør der så vidt muligt tilgodeses naturtyper og arter, der er under pres i det intensive landbrugsland.

Ved efterbehandling til natur bør arealet efterlades så ubehandlet som muligt, så den naturlige succession kan råde, hvilket på sigt giver den største variation og artsrigdom.

Variationen i efterbehandlingen kan blandt andet bestå af udlæg af våde og tørre partier, partier med overjord og mineralblottede partier, terrænforskelle og egentlige mindre volde og småbakker udført i grovere materialer, hvori og hvorpå der kan etablere sig en anden flora og fauna end i den øvrige del af graven.

Ved efterbehandlingen bør overjorden ikke udlægges jævnt på arealet, men hovedsaligt benyttes, hvor der eventuelt ønskes etableret beplantning. Dette giver mulighed for, at der andre steder kan etableres næringsfattige biotoper med større temperaturudsving.

Sydvendte skråninger bør etableres uden udlæg af overjord.

Ved udlæg af søer bør de etableres efter Esbjerg Kommunes vejledning om etablering af søer og vandhuller. I stedet for én større sø på arealet, bør der etableres en række mindre søer eller vandhuller.

Der bør ikke udlægges overjord indenfor de nærmeste 10 meter fra en sø eller et vandhul. Ej heller bør der fyldes overjord i søer eller vandhuller.

Der bør ikke etableres beplantning indenfor søernes/vandhullernes umiddelbare nærhed.

Der bør ikke udsås græs- /urteblandinger eller andre afgrøder.

Ej heller bør der etableres beplantninger med træer eller buske. Såfremt der ønskes beplantning, må der ikke benyttes invasive arter, og der bør kun benyttes hjemmehørende danske træer og buske, der ikke er pionerarter. Disse plantninger bør placeres i udkanten af gravearealet i grupper og ikke spredes jævnt på arealet.

Visse arter af hjemmehørende danske træer og buske kan understøtte specielt insekters levegrundlag. Pil giver eksempelvis tidlig blomstring, mens bævreasp giver fødegrundlag for larver af visse sommerfuglearter.

Vegetation i den tidligere råstofgrav

Ved etablering af beplantning af en råstofgrav bør der benyttes hjemmehørende danske træer og buske og de for skovbruget traditionelt benyttede arter.

En eventuel beplantning bør være varieret og der bør efterlades lysåbne partier.

Klæggravning

RÅ. 5 Klæggravning

Klæggravning og efterbehandling af klæggrave bør ske under hensyntagen til kystlandskabets væsentlige natur, kultur og landskabsinteresser.

Planlægning for gravning og efterbehandling af klæggrave indenfor natura 2000-områder, bør ske med det mål at forbedre områdernes naturmæssige indhold i overensstemmelse med natura 2000-planlægningen.

Redegørelse

Klæg er fed og lerblandet marskjord med et stort indhold af organisk materiale. Klæg er en væsentlig ressource i forhold til bygning og vedligehold af havdiger og anden kystsikring. Klægressourcen er knap og bør kun udnyttes til havdiger og anden kystsikring.

Store dele af kystlandskabet i Esbjerg Kommune er marsk. Marskens uforstyrrede flade landskab er meget sårbart overfor tekniske anlæg og terrænreguleringer. Planlægning for, gravning og efterbehandling af klæggrave i marsken bør derfor ske med særligt hensyn til kystlandskabets natur, kultur og landskabsinteresser idet selv små uhensigtsmæssigheder kan have store konsekvenser.

Placering af klæggrave på arealer udpeget til natura 2000-område er ikke nødvendigvis problematisk såfremt nuværende og fremtidigt naturindhold indgår som et væsentligt element i planlægningen af klægindvindingen. Klæggrave bør derfor placeres steder med et lavt naturindhold, men med et stort potentiale som levested for især de fuglearter, der fremgår af natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Efterbehandlingen af graveområderne bør tilgodese de krav yngle- og rastefugle har med hensyn til lavvandede fødesøgeområder samt rævesikre ynglepladser.

Klæggravning i natura 2000-områder kan være VVM-pligtigt.

RÅ. 6 Landing af sømaterialer og importerede råstoffer

Der skal fortsat sikres mulighed for landing af sømaterialer og importerede råstoffer på Esbjerg Havn.

Redegørelse

Sømaterialer er sand, grus og sten fra havet, der graves op og sejles til land med ral- og sandsugere. Her bliver materialerne vasket og sorteret i de fraktioner, der kendetegner de forskellige produkter. Importerede råstoffer er typisk granit i alle sorteringer fra grus op til kampesten.

De sydvestjyske råstofforekomster er begrænsede. Grovere materialer skal derfor tilføres længere væk fra. Enten fra området omkring Rødekro eller via Esbjerg havn som sømaterialer eller importerede råstoffer. Transport af råstoffer er den fjerdestørste bidragyder til transport på det overordnede vejnet.

Landing af sømaterialer og importerede råstoffer på Esbjerg Havn er derfor vigtig, ikke kun i forhold til forsyningssituationen regionalt i Sydvestjylland, men også af hensyn til reduktion af den tunge trafik på vejene og den

deraf følgende miljøbelastning.

Støj

Gener fra støj skal nedbringes

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Der arbejdes for at mindske støjgener og støjkonflikter.

Planlægning benyttes som et vigtigt redskab til at forebygge støjgener og støjkonflikter.

Planlægning - et resumé

Kommuneplanen anvender miljøklasser som et vigtigt værktøj i forhold til zonering af aktiviteter. I kapitlet præsenteres en miljøklassetabel, hvor der til hver miljøklasse både er angivet støjbelastning og afstandskrav/buffer.

I kommuneplanen udlægges en række støjisolinjer omkring områder til støjende aktiviteter. Dette bruges aktivt i den fremadrettede planlægning for at undgå konflikter med støjfølsomme aktiviteter.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

SJ. 1 Miljøklasser

Alle arealanvendelser miljøklassificeres for derved at understøtte planlægningen for støjforebyggelse.

Redegørelse

'Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne' (Miljøministeriet 2004) indeholder gode råd om, hvordan den fysiske planlægning og miljøadministrationen kan indgå i et samspil for sammen at forebygge miljøkonflikter f.eks. omkring støj.

Esbjerg Kommune har et udstrakt tværsektorielt samarbejde på støjområdet. Dette samarbejde udgør baggrunden for Esbjerg Kommunes planlægningsmæssige tilgang til støjområdet. Konkret kommer samarbejdet til udtryk i en præcisering af miljøklassificeringen af kommuneplanens arealanvendelser samt i nedenstående tabel, der kombinerer håndbogens oplysninger om afstandsklasser med miljøklassificeringen.

Miljøklasse	Afstandskrav i forhold til boliger og andre miljøfølsomme områder	Afstandskrav / buffer	dB(A)
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.	0	45/40/35
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.	20	45/40/35
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.	50	55/45/40
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.	100	55/45/40
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og	150	

	Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.		60/60/60
Klasse 6	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6. Klasse 6 virksomheder har en påvirkning, der er meget belastende for omgivelserne.	300	70/70/70
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.	500	70/70/70
Klasse 1-3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1 til klasse 3. Klasse 1-3 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en ubetydelig til en mindre grad af påvirkning.	20	45/45/45
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.	500	70/70/70
Klasse 5-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5 til klasse 7. Klasse 5-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra ret belastende til særligt belastende.	500	70/70/70
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en	150	60/60/60

	ret belastende påvirkning.		
Klasse 4-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 5. Klasse 4-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til ret belastende.	150	60/60/60
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.	500	70/70/70
Klasse 6-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6 til klasse 7. Klasse 6-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra meget belastende til særligt belastende.	500	70/70/70

Miljøklasserne har til formål at kategorisere et områdes støjbelastning i forhold til dets omgivelser. Boligområder i klasse 1 påvirker således omgivelserne i ubetydelig grad, mens områder med tung industri i klasse 7 har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne. Alle arealanvendelser i Esbjerg Kommune fremstår med en miljøklasse for at understøtte det forebyggende planlægningsarbejde med at minimere støjgener og støjkonflikter i kommunen.

Miljøklasserne kan anvendes i en indledende vurdering af, hvilke typer af virksomheder eller andet, der kan placeres i et område inden der iværksættes en egentlig sagsbehandling og konkret vurdering af den enkelt virksomheds miljøbelastning.

I en del områder fremtræder miljøklasserne som intervaller. Det vil sige, at der i disse områder kan være stor variation i, hvor stor påvirkning de enkelte virksomheder har på omgivelserne og at der er plads til op- og nedklassificering af virksomhederne ud fra konkrete vurderinger af virksomhedernes indførelse af miljøforanstaltninger. Intervallet medfører, at der kan ligge virksomheder i forskellige miljøklasser i samme område. Dette er dog kun muligt, hvis virksomhederne indbyrdes kan tåle miljøpåvirkningen fra de øvrige virksomheder i området.

SJ. 2 Støjisolinjer generelt

Der må ikke udlægges nye områder til støjfølsom anvendelse indenfor en støjisolinje.

Redegørelse

Støjisolinjer er et planlægningsværktøj, hvis anvendelse er orienteret mod nybyggeri. Støjisolinjer bøjes således af ved allerede eksisterende støjfølsom anvendelse. Her vil der i stedet skulle tages stilling til støjforebyggende foranstaltninger som støjmure eller lignende, der kan sikre at støjbelastningen i den støjfølsomme arealanvendelse ikke overskrider de tilladte grænseværdier.

Der er fastlagt støjisolinjer omkring en række forskellige områder til støjgenerende kilder, der alle er klassificeret med en miljøklasse. Anvendelsen og udnyttelsen af områderne indenfor støjisolinjer er fastlagt gennem bindinger i kommuneplanens rammedel. Disse bindinger sikrer, at de til enhver tid gældende love, vejledninger med videre overholdes. Bindingerne sikrer ligeledes, at den støjende aktivitet, som isolinjen giver mulighed for, ikke hindres af støjfølsomme anvendelser indenfor isolinjen. Det er vigtigt, fordi miljøbeskyttelsesloven giver mulighed for, at støjfølsomme anvendelser kan begrænse eller helt lukke støjende aktiviteter i et område.

Støjisolinjerne er beregnet ud fra, hvor lang afstand eller buffer, der skal være fra området med den støjende aktivitet til lavt boligområde i byzone. Den tilladte støj er forskellig i forhold til, hvilken støjende aktivitet der er tale om, hvorfor der findes en række forskellige typer af støjisolinjer.

Støjisolinjen udgør en bufferzone. Lavt boligbyggeri er en af de mest støjfølsomme anvendelser. Afstandene vil således kunne være mindre, hvis anvendelsen er mindre støjfølsom. En mindre støjfølsom anvendelse er eksempelvis lettere erhverv.

Lyd og støj måles i decibel, og angives med måleenheden dB(A). For at favne det spektrum af lyd som det menneskelige øre kan opfatte anvendes en logaritmisk eller relativ dB-skala, der er bygget sådan op, at lydtrykket (eller energien i lyden) teknisk set bliver fordoblet ved en øgning på 3 dB(A). Det menneskelige øre opfatter dog først en fordobling (eller en halvering af lyden) ved en forskel på 8-10 dB(A). Lydstyrker på over 85 dB(A) kan give alvorlige og varige høreskader, men selv meget lavere lydstyrker kan give anledning til store støjgener.

Støj fra veje beregnes ved hjælp af støjindikatoren L_{den} . Det er en gennemsnitsværdi over et år, hvor der tages højde for at støj om natten og om aftenen er mere generende end støj om dagen. Ved beregning af det gennemsnitlige støjniveau bruger man derfor følgende metode:

- Støj fra trafik om natten klokken 22-07 tæller 10 gange så meget som trafik om dagen
- Støj fra trafik om aftenen klokken 19-22 tæller tre gange så meget som trafik om dagen
- Støj fra trafik om dagen klokken 07-19 tæller en til en.

Modellen svarer til, at støj om natten får et genetillæg på 10 dB, og støj om aftenen får et tillæg på 5 dB. Der er derfor ikke tale om et almindeligt gennemsnit, men et vægtet gennemsnit. L_{den} er en fælles europæisk målestok for trafikstøj. 'L' står for støjniveau og '$_{den}$' står for day-evening-night.

SJ. 3 Baggrundsstøj i det åbne land

Der sikres et generelt lavt baggrundsstøjniveau i det åbne land.

Redegørelse

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder og

landbrugsdrift er meget lavt. Hensynet til virksomheder og landbrug, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Det åbne land vil støjmæssigt normalt blive kategoriseret som værende i miljøklasse 3-4.

SJ. 4 Støjfølsomme anvendelser i landzone

Boliger i landsbyer og sammenhængende bebyggelse er støjfølsomme anvendelser i landzone.

Redegørelse

Der ønskes generelt et lavt støjniveau i det åbne land ikke mindst på grund af det normalt lave baggrundsstøjniveau. Der gives dog generelt mulighed for at placere mindre virksomheder i lokalsamfund i landzone, da dette understøtter levedygtigheden og mangfoldigheden i landdistrikterne. Lokalsamfund i landzone er landsbyer og sammenhængende bebyggelser. De samlede aktiviteter i disse lokalsamfund vil oftest være mere støjende end baggrundsstøjen i det omgivende åbne land, hvorfor disse lokalsamfund ikke er beskyttede af en egen isolinje.

Det er dog i den sammenhæng væsentligt at betænke, at disse landzone-lokalsamfund også indeholder boliger, der ikke, som i de større lokalbyer, er beskyttet mod støj via en planlagt opdeling af de forskellige byfunktioner. Det vil sige, at boligerne kan ligge som direkte naboer til virksomheder eller anden støjende aktivitet.

I de tilfælde, hvor støjbelastningen fører til klager fra den støjfølsomme part i landsbyer eller sammenhængende bebyggelser foretager Esbjerg Kommune en konkret vurdering af forholdene, der bl.a. kan resultere i, at der skal iværksættes støjreducerende tiltag fra den støjende part.

Isolinjer

SJ. 5 Centerstøj-isolinje

Centerstøj-isolinjen skal sikre muligheden for et levende byliv.

ISO centerområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Centerområder er byområder, hvor der tillades mere støj end i rene boligområder. Tilladelsen til mere støj i centerområder skal sikre muligheden for et levende bymiljø med forskellige byfunktioner.

Centerstøj-isolinjer reguleres med to forskellige støjbestemmelser:

- Centerstøj 55
- Serviceområdestøj 55

Centerstøj 55 dækker bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningscentre. Bortset fra aflastningscentre vil centerområder ofte være omgivet af boligområder, der har en større støjfølsomhed end i centerområderne. Støjisolinjen sikrer, at der ved fremtidig udvikling af boligområder inden for centerområdestøj-isolinjen tages højde for forskellen i støjfølsomheden imellem de to typer arealanvendelse.

Centerområder er klassificeret som miljøklasse 3 med en buffer på 50 m. Der er fastlagt bestemmelser for støjkrav i centerområder på max. 55, 45 og 40 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) udenfor egen grundgrænse i området.

Serviceområdestøj 55 dækker serviceområder. Serviceområder er en del af bymidteudpegningen i Esbjerg by. I serviceområder må der dog hverken placeres butikker eller boliger, da udpegningens primære formål er at fungere som et bufferområde mellem de støjende erhvervsaktiviteter på havnen og bymidtens byfunktioner. Serviceområderne må følgelig ikke indeholde støjfølsomme anvendelser, der kan hindre udviklingsmulighederne for Esbjerg Havn eller anvendelser, der medvirker til en støjbelastning af byen.

Serviceområder er klassificeret som miljøklasse 4 med en buffer på 100 m. Der er fastlagt bestemmelser for støjkrav i serviceområder på max. 55, 45 og 40 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området, det vil sige de samme støjkrav som gælder indenfor de centerområder som størstedelen af serviceområderne grænser op til.

SJ. 6 Institutionsstøj-isolinje

Indenfor støjisolinjen for institutioner må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO institution fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Miljøklassifikationen i Håndbog og Miljø og Planlægning er anvendt som grundlag for en klassifikation af støjende

institutioner som en miljøklasse 3.

Som en forebyggelse mod støjproblematikker er støjende institutioner markeret med en støjisolinje.

Støjende institutioner med en støjisolinje er:

- dagtilbud
- skoletilbud
- fritidstilbud til børn og unge
- sygehus

Institutionsstøj-isolinjen fungerer som en vigtig information om, at der er institutionsstøj i det afgrænsede område, hvilket især vil være relevant ved nybyggeri.

For dagtilbud, skoletilbud og fritidstilbud danner udeområder rammen for støjisolinjen. Udeområder vil typisk være legepladser eller gårdmiljøer med en afgrænsning i form af hegn eller lignende.

Institutionsstøj-isolinjer udlægges med en afstand på 50 m. Der tages i afgrænsningen af institutioners støjbelastning højde for at institutioner og deres omgivelser er meget forskellige.

Støjbelastningen fastsættes som den maksimalttilladte støj i naboområder, men vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. I jordbrugsområder i åbent land vil støjende institutioner generelt ikke udgøre en yderligere støjbelastning, hvorfor de her ikke udstyres med en støjisolinje.

SJ. 7 Vejstøj-isolinje

Inden tilladelse til nye støjfølsomme anlæg eller bebyggelser eller til ændret anvendelse til mere støjfølsomt formål indenfor vejstøj-isolinjen, skal det eftervises, at der er, eller kan tilvejebringes, acceptable støjforhold.

ISO vej fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

'Kortlægning af vejtrafikstøj- støjreducerende tiltag' (2011) er en kortlægning udarbejdet for Esbjerg Kommune om vejstøj fra de mest støjbelastede veje i kommunens byzoner. Denne kortlægning udgør grundlaget for de støjudbredelseskort som anvendes til at fastlægge vejstøj-isolinjer.

Der fastlægges støjisolinjer, når grænseværdien på L_{den} 58 dB for vejtrafikstøj overskrides. Isolinjeafstandene omkring nuværende og fremtidige gennemfartsveje, fordelingsveje og trafikveje er vist på hovedstrukturkortet.

Før nye støjfølsomme anlæg eller bebyggelser tillades indenfor støjisolinjen, skal det eftervises om der er, eller kan tilvejebringes acceptable støjforhold. Dette gælder også, hvis en anvendelse indenfor støjisolinjen ændres til et mere støjfølsomt formål.

Langs støjbelastede veje i boligområder kan der gives tilladelse til dagligvarebutikker op til 1.200 m^2 med tilknyttet tankanlæg, såfremt adgangen kan ske fra den støjbelastede vej.

SJ. 8 Støjisolinje ved vejkant

I tæt bebyggede områder skal der ved større byomdannelser tages højde for støjreducerende tiltag.

ISO vejkant fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Alle veje med en trafikmængde på mere end 500 køretøjer vil kunne give anledning til støjniveauer over L_{den} 58 ved vejkanten i tæt bebyggede områder.

Der er på hovedstrukturkortet markeret alle veje med en årsdøgnstrafik (ÅDT) på mere end 500 køretøjer i tæt bebyggede områder.

I tæt bebyggede områder er det typisk ikke muligt at foretage støjreducerende tiltag mellem vej og bygninger. Bindingen for vejstøj ved vejkant iværksættes, når støjen overskrider L_{den} 58 dB ved vejkant.

På de markerede vejstrækninger bør der ved større byomdannelser foretages en detailberegning på den nødvendige facadeisolering af støjfølsom bebyggelse. Endvidere bør der så vidt muligt etableres sluttet bebyggelse med henblik på at afskærme de bagvedliggende arealer.

Der skal arbejdes for at mindske støjforureningen fra trafikken. Især skal antallet af stærkt støjbelastede boliger, som er belastet med over L_{den} 68 dB, nedbringes i overensstemmelse med målene i regeringens transporthandlingsplan for miljø og udvikling.

SJ. 9 Jernbanestøj-isolinje

Inden tilladelse til nye støjfølsomme anlæg eller bebyggelser eller til ændret anvendelse til mere støjfølsomt formål indenfor jernbanestøj-isolinjen, skal det eftervises, at der er, eller kan tilvejebringes, acceptable støj- og vibrationsforhold.

ISO jernbane fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Indenfor støjisolinjen skal det i det enkelte tilfælde eftervises, om der er, eller kan tilvejebringes, acceptable støj- og vibrationsforhold, før nye støjfølsomme anlæg eller ny bebyggelse tillades, eller inden det tillades at ændre en anvendelse til et mere støjfølsomt formål.

SJ. 10 Virksomhedsstøj-isolinje

Indenfor virksomhedsstøj-isolinjen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO virksomhed fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et erhvervsområde påfører naboområderne bindinger med hensyn til fremtidig støjfølsom anvendelse. Modsat

lægger et eksisterende støjfølsomt område, der grænser op til et erhvervsområde, bindinger på erhvervsvirksomhedernes tilladte støjudfoldelse.

Erhvervsområders støjbelastning er meget forskellig, hvorfor der findes fem forskellige typer af virksomhedsstøj-isolinjer:

- Virksomhedsstøj 45, der gælder for virksomheder i miljøklasse 2 med en buffer på 20 m med støjkrav på max. 45, 40 og 35 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området
- Virksomhedsstøj 55 med boliger, der gælder for virksomheder i miljøklasse 3-4 med en buffer på 50-100 m med støjkrav på max. 55, 45 og 40 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området
- Virksomhedsstøj 55 uden boliger, der gælder for virksomheder i miljøklasse 3-4 med en buffer på 50-100 m med støjkrav på max. 55, 55 og 55 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området
- Virksomhedsstøj 6, der gælder for virksomheder i miljøklasse 5 med en buffer på 150 m med støjkrav på max. 60, 60 og 60 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området
- Virksomhedsstøj 70, der gælder for virksomheder i miljøklasse 6-7 med en buffer på 300-500 m med støjkrav på max. 70, 70 og 70 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse i området

Indenfor virksomhedsstøj-isolinje 55, 60 og 70 må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

SJ. 11 Lufthavnstøj-isolinje

Indenfor lufthavnsstøj-isolinjen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO Lufthavn fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Omkring Esbjerg Lufthavn skal der både tages hensyn til støj fra flyoperationer og støj fra den øvrige virksomhed. Lufthavnsstøj-isolinjen omfatter støj fra flyoperationer.

Støjbelastningen fra den øvrige lufthavnsvirksomhed er fastsat som en virksomhedsstøj-isolinje svarende til en klasse 7-virksomhed med en buffer på 500 m. Der er fastlagt bestemmelser for støjkrav til lufthavnsstøj-isolinjen på max. 70, 70 og 70 dB(A) (henholdsvis dag, aften, nat) uden for egen grundgrænse.

Indenfor støjisolinjen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

SJ. 12 Skydebanestøj-isolinje

Indenfor skydebanestøj-isolinjen må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO skydebane fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I kommuneplanen angives der støjisolinjer omkring skydebaner. Isolinjen har til formål at sikre, at aktiviteterne på

skydebanen ikke skaber støjproblemer i de omkringliggende områder.

Skydebanestøj klassificeres ikke i en fast miljøklasse, da støjen fra skydebaner vurderes individuelt af godkendelsesmyndigheden. Støjbelastningen fra skydebaner fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Indenfor støjisolinjen, må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

SJ. 13 Motorbanestøj-isolinje

Indenfor motorbanestøj-isolinjen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO motorbane fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Motorbanestøj-isolinjen er beregnet i forhold til henholdsvis større samlede boligområder og spredt bebyggelse i det åbne land. Motorbanestøj klassificeres i miljøklasse 7 med en buffer på 500 m. Støjbelastningen fra motorsportsbaner fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Indenfor støjisolinjen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

SJ. 14 Vindmøllestøj-isolinje

Indenfor vindmøllestøj-isolinjen må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO vindmølle fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Til alle vindmølleområder knyttes der en vindmøllestøj-isolinje.

Vindmøllestøj klassificeres ikke i en fast miljøklasse, da støjen fra vindmøller vurderes individuelt af ressortmyndigheden. Støjbelastningen fra vindmøller fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Indenfor støjisolinjen, må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

SJ. 15 Støjisolinje Forsvaret

Indenfor støjisolinjen omkring Forsvarets øvelsesområde, må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

ISO Forsvaret fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I kommuneplanen angives der støjisolinjer omkring Forsvarets øvelsesområde. Isolinjen har til formål at sikre, at aktiviteterne i øvelsesområdet ikke skaber støjproblemer i de omkringliggende områder.

Indenfor støjisolinjen må der ikke opføres støjfølsom bebyggelse eller udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

Sundhed og omsorg

Borgerne er længst muligt aktive i eget liv

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Borgerne skal opleve at få den bedst mulige pleje og hjælp af deres kommune.

Seniorboliger er attraktive og skal opfylde behovet hos borgerne.

Borgerne tilbydes boligformer, der forlænger mulighederne for at blive boende i eget hjem.

Borgerne skal opleve, at dialogen mellem dem og kommunen er præget af et samarbejde, hvor den enkelte borger sættes i centrum.

Det gode og det sunde liv samt sikringen af det gode seniorliv er kerneprioriteter.

Aldersvenlighed som gennemgående tilgang i den fysiske planlægning.

Planlægning - et resumé

Sundhed og omsorgskapitlet omhandler Esbjerg Kommunes sundheds- og omsorgsarbejde med borgerne i kommunen, her især den gruppe af borgere, som har brug for en særlig indsats.

Befolkningsprognosen for Esbjerg Kommune viser, at der bliver flere i den ældre aldersgruppe, og at der dermed også må forventes at blive flere der skal tages hånd om i vores plejehjem og i boliger til seniorer og plejekrævende borgere. Der er et skarpt fokus på at have det rigtige tilbud og at tilbuddet er placeret rigtigt. Medborgerskab og aldersvenlighed er væsentlige begreber i dette arbejde.

I kommuneplanen falder kapitlet om sundhed og omsorg i tre afsnit; det første afsnit omhandler generelle forhold som placering af institutioner og boliger. Herefter følger retningslinjer for plejehjem, diverse boligtyper, sundhedscentre og sundhedserhverv. Det sidste afsnit omhandler sygehuse i Esbjerg Kommune.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

OM. 1 Placering i offentlige områder

Større institutioner indenfor Sundhed & Omsorg og sygehuse skal placeres i områder, der er udlagt til offentlige formål.

Redegørelse

Placeringen af institutioner til offentlige formål sker i offentlige områder. I disse områder kan der eksempelvis ikke etableres boliger eller butikker. Områdernes anvendelse er alene forbeholdt offentlige institutioner samt serviceerhverv og liberale erhverv, der betjener disse. Områdernes fordeling til offentlige institutioner sker i samarbejde med sektorerne.

Sektorplanlægningen er et væsentligt redskab til at sikre, at der til stadighed er offentlige områder nok til at dække det aktuelle og det fremtidige behov. Ved nyetablering søges der sikret et så stort offentligt område, at fremtidige udbygningsbehov til en vis grad er dækket. Omkring eksisterende offentlige institutioner søges de offentlige områder af samme grund fastholdt.

OM. 2 Placering og byroller

Placering af institutioner og funktioner sker med afsæt i byrollerne.

Redegørelse

Esbjerg Kommunes kommuneplan opererer med følgende byroller:

- Hovedby: Esbjerg
- Kommuneby: Ribe og Bramming
- Lokalby (byzone)
- Landsby (landzone)
- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land

Byrollerne har betydning for, hvor Esbjerg Kommune placerer institutioner, sygeplejeklinikker og boliger for plejekrævende seniorer. Institutioner, sygeplejeklinikker og plejeboliger ønskes placeret bynært og så vidt muligt midt i områder med et befolkningsunderlag, der sikrer, at der er tale om et lokalt tilbud. Institutioner og sygeplejeklinikker skal af hensyn til de personalemæssige ressourcer og kommunens økonomi have en vis størrelse. Esbjerg Kommune har flest af disse tilbud i Esbjerg, lidt færre i kommunebyerne og ganske få eller ingen i lokalbyer og landsbyer. Pleje- og ældreboliger etableres primært i Esbjerg og kommunebyerne, da det har vist sig vanskeligt at få fyldt de ældreboliger op, der er placeret i mindre lokalsamfund. Sektorplanlægningen har valgt at fastholde denne fordeling af tilbud i den fremtidige udvikling af sektoren.

Esbjerg Kommune kan etablere lokale tilbud med træning, når der i et område findes en egnet hal og der kan påvises et lokalt behov. Det vil sige, at Esbjerg Kommune har træningstilbud i haller i Esbjerg, Ribe, Bramming og i flere lokalbyer, men ikke i landsbyer.

Hjemmepleje og sygepleje tilbydes i private hjem i hele kommunen. Det tilstræbes dog, at størstedelen af den visiterede sygepleje finder sted i Esbjerg Kommunes sygeplejeklinikker.

OM. 3 Medborgerskab

I Esbjerg Kommune bygger fremtidens sundhed på et fælles ansvar, hvor alle bidrager til skabelsen af det gode, sunde og værdige liv.

Redegørelse

Sundhed & Omsorg ved Esbjerg Kommune satser på en gensidig udvikling med alle tilgængelige ressourcer hos hinanden og med en skarp prioritering i forhold til behov og effekt. Fra at velfærd er en ydelse som det offentlige leverer, bliver velfærd noget samfundet skaber sammen. Flere støttes til at klare sig selv, så dem, der har brug for hjælp, kan få hjælp. Der vil stadig være ressourcer og stort fokus på de vigtige forebyggende indsatser. Fremtiden peger på medborgerskab, tidlig opsporing af sygdom, offensiv forebyggelsespolitik, velfærdsteknologi og udvikling af fremtidens boliger til seniorer.

Esbjerg Kommune vil derfor have øget fokus på at bringe mennesker sammen, hjælpe med at etablere nye partnerskaber og se og bringe ressourcer i spil hos den enkelte borger, i borgernes netværk og blandt grupper af borgere, frivillige organisationer og virksomheder. Partnerskaber og samarbejder bringer sundhedsindsatsen derhen, hvor borgerne faktisk er: f.eks. idrætsklubber, selvdrevne fællesskaber, i foreninger eller på arbejdspladsen.

Esbjerg Kommune arbejder for dette paradigmeskifte via kommunens Pårørendepolitik, Værdighedspolitik, Sundhedspolitik, Seniorpolitik og konkretiserer dette i Sektorplan for Sundhed & Omsorg.

OM. 4 Aldersvenlighed

Aldersvenlighed indgår som et parameter i Esbjerg Kommunes planlægning af boliger, nærmiljøer og byer.

Redegørelse

I 2018 blev Esbjerg Kommune, som den første kommune i Danmark, optaget som medlem af WHO's netværk for aldersvenlige byer og kommuner. Det verdensomspændende netværk blev etableret i WHO i 2010, fordi man forudså, at den aldrende befolkning vil medføre en massiv social transformation, der kræver et netværk til inspiration, vidensdeling og erfaringsudveksling globalt. I 2021 omfattede netværket 1114 byer og kommuner i 44 lande.

Medlemskabet betyder, at man som kommune forpligter sig til at arbejde for at blive mere aldersvenlig og gives også på baggrund af allerede eksisterende indsatser og resultater. Sirius Seniorbo, er et eksempel på en indsats, hvor Esbjerg Kommune ønsker at skabe et attraktivt plejehjem i tæt kobling til det omgivende lokalsamfund, og hvor blandt andet mennesker med demens bliver inkluderet i et åbent miljø. Også indsatser, som skal øge livskvaliteten og bekæmpe ensomhed blandt seniorer, og gode rehabiliteringstilbud på tværs af sektorer til mennesker med kroniske sygdomme er noget af det, som WHO har lagt vægt på ved ansøgning om optagelse i netværket.

Sundheds- og omsorgstilbud

OM. 5 Plejehjem

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem med tilhørende boliger i alle hovedområder med et tilstrækkeligt befolkningsgrundlag.

Boliger i plejehjem vil primært være plejeboliger. Der findes herudover midlertidige boliger.

Plejehjem fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Plejeboliger og midlertidige boliger, er boliger med døgnbemandet hjælp placeret sammen med andre plejeboliger på et plejehjem. Karakteristisk for disse to boligtyper er:

- at boligerne ligger i offentligt område,
- at boligerne ligger integreret i eller tæt på et plejehjem,
- at der i tilknytning til boligerne er et fællesareal,
- at personalet er til stede i umiddelbar nærhed hele døgnet, og
- at der er adgang til aftale om servicepakker.

Målgruppen for visitation til en plejebolig er borgere med mere udtalte fysiske og/eller psykiske behov, ligesom nogle borgere kan have behov for midlertidigt ophold i en bolig.

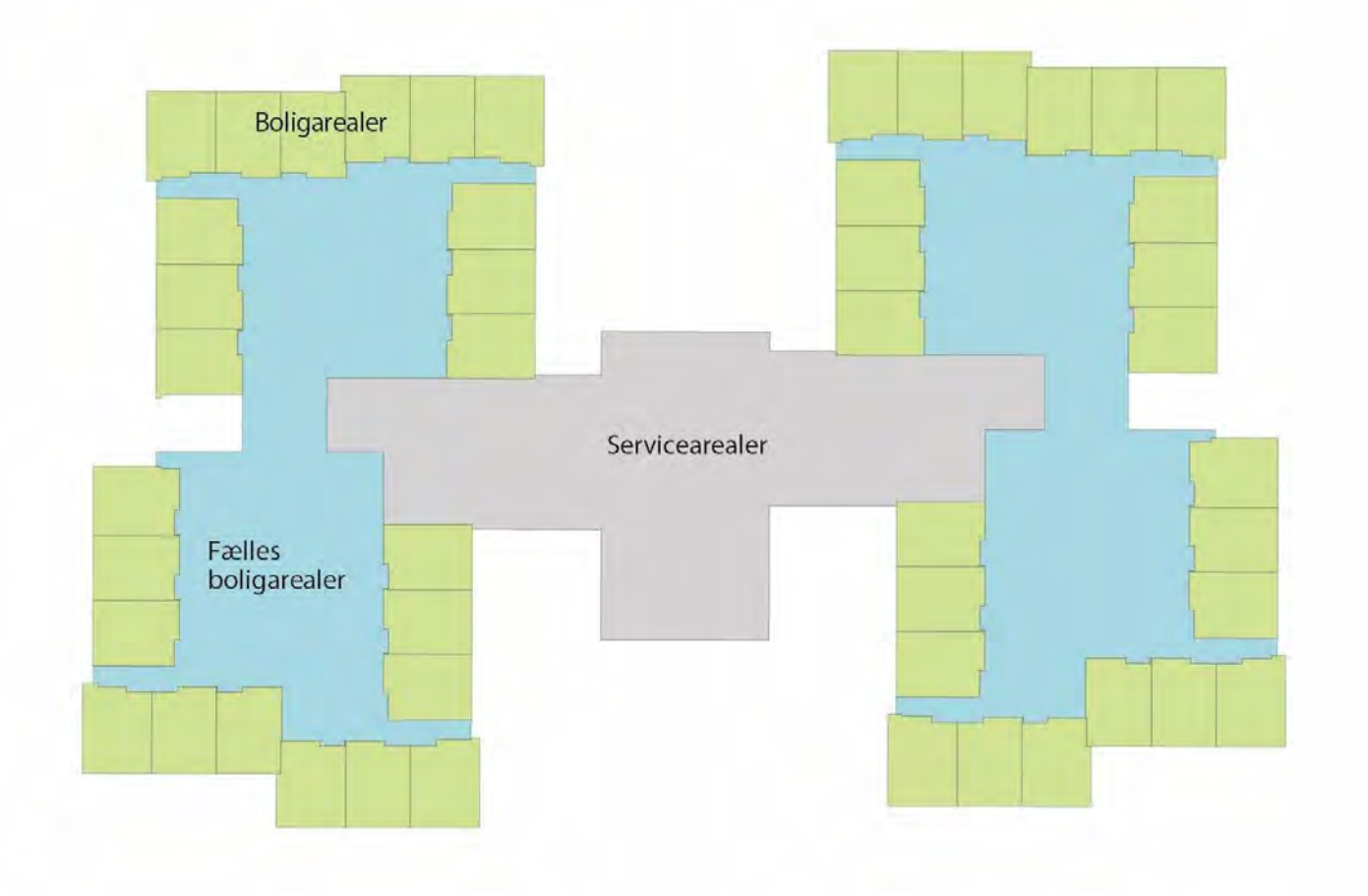
Kommunen er opdelt i geografiske distrikter med følgende plejehjem indeholdende plejeboliger og i visse tilfælde også midlertidige boliger:

- Esbjerg Midtby:
  - Skovbo
  - Rørkjær Friplejehjem
- Esbjerg Nord:
  - Gjesing Midtby
  - Landlyst
  - Fovrfeld
  - Sirius Seniorbo
- Esbjerg Vest:
  - Bytoften
  - Lyngvej
  - Esehuset
- Esbjerg Øst:
  - Hedelund
  - Østerbycentret
- Bramming – Gørding – Tjæreborg:
  - Solgården

    - Østergården
    - Tjæreborg
- Ribe-området:
    - Dagmargården
    - Margrethegården
    - Åhaven
    - Friplejehjem Karstensminde

Et plejehjem rummer tre typer arealer:

- Boligarealer er de arealer, den enkelte borger selv har rådighed over.
- Fælles boligarealer og fælles opholdsarealer for beboere. Det kan typisk være en fælles dagligstue eller fælles spisestue.
- Servicearealer er kommunens arealer til aktiviteter som visiterede dagtilbud, træningsfaciliteter, brugerstyrede aktiviteter, personalefaciliteter, vaskeri, køkkenfaciliteter, depoter, sygeplejeklinikker, teknik og lignende.



Principtegning med de tre typer arealer i et plejehjem

Udover de nævnte plejehjem findes Esbjerg Døgnrehabilitering. Døgnrehabiliteringen har midlertidige boliger til rehabilitering og henvender sig til alle kommunens borgere. De midlertidige boliger skal varetage overgangen mellem sygehus og eget hjem / en plejebolig.

OM. 6 Ældrebolig

I udpegede områder kan der etableres ældreboliger.

Sektorplanlægningen skal sikre et varieret, velplaceret og tilstrækkeligt udbud af ældreboliger i Esbjerg Kommune.

Ældreboliger fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Ældreboliger er karakteriseret ved:

- at boligerne ligger i boligområder og centerområder,
- at være handicapegnede, og med plads til, at beboerne kan få hjælp fra sundhedsfagligt personale,
- at der ikke er et fællesareal i tilknytning til boligerne, og
- at borgerne skal visiteres til en ældrebolig.

Ældreboliger kan ligge på samme matrikel som et plejehjem, i umiddelbar nærhed til dette eller de kan ligge helt uafhængigt af kommunens plejehjem.

Som konsekvens af det voksende antal seniorer i kommunen skal Esbjerg Kommune skabe yderligere bomulighed for kommunens seniorer og plejekrævende borgere. Ældrebolig+ anvendes til at komplementere plejeboligbehovet. Ældrebolig+ er en ny boligtype under udvikling, der placeres i umiddelbar nærhed til sygeplejeklinikker, således at disse kan udgøre en slags reception med mulighed for med et enkelt kald at få hurtig og akut hjælp. På den ene side skal ældrebolig+ dermed fremstå som et attraktivt tilbud til seniorer, der ønsker at flytte til noget mindre efter parcelhuset og på den anden side udgør ældrebolig+ et trygt boligvalg langt op i alderen på grund af nærheden til plejecentre med sygeplejeklinikker. Der er således tale om en boligtype, der giver borgerne mulighed for at blive boende længst muligt i eget hjem.

Sektorplanlægningen skal sikre tilvejebringelsen af det fornødne antal ældreboliger samt den bedst mulige placering af disse.

OM. 7 Seniorbolig

I udpegede områder gives der mulighed for seniorboliger.

Seniorboliger fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

En seniorbolig er en bolig, der henvender sig til 55+ årige. Seniorboliger er typisk lettilgængelige for dårligt gående, de er placeret i rolige områder og har ingen eller en ganske overskuelig have. Seniorboliger kan ligge helt centralt i en bymidte eller en bydel eller de kan være placeret i mindre måske mere landlige lokalsamfund. Velplacerede seniorboliger ligger nær ved indkøbsmuligheder, kollektiv trafikbetjening, fritidsfaciliteter og i nærheden af en de kommunale sygeplejeklinikker. Seniorboliger placeres i højere grad som en del af et boligområde end som et boligtilbud i sammenhæng med et plejecenter. Den nære placering ved et plejecenter er prioriteret til ældreboliger. Der kan gives mulighed for seniorboliger i boligområder og centerområder.

Seniorboliger kan fremtræde som lejeboliger, ejerboliger, andelsboliger eller som seniorbofællesskaber. Seniorbofællesskaber kan have mange udformninger, men er karakteriseret ved, at en række boligenheder deler fælles faciliteter eller måske er opbygget som en samlet enhed med fælles opholdsarealer. Fællesskabet medvirker til en større tryghed og mulighed for akut hjælp fra de øvrige beboere i bofællesskabet.

Seniorboliger etableres af boligselskaber eller private boligudviklere og er således et tilbud, der ikke styres af kommunens sektorplanlægning. Esbjerg Kommune er dog en aktiv medspiller i udviklingen af velplacerede boligprojekter til seniorer i kommunen.

OM. 8 Sundhedscenter og sygeplejeklinik

I udpegede områder kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik.

Placering af sundhedscenter og sygeplejeklinik sker gennem sektorplanlægningen.

Sundhedscenter og sygeplejeklinik fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune findes der fem sundhedscentre. Et sundhedscenter indeholder træningsfaciliteter, der kan understøtte Esbjerg Kommunes arbejde med sundhedstilbud og -kurser f.eks. i forhold til demens, vægt, genoptræning eller lignende. Sundhedscentre er placeret i tilknytning til plejehjem eller andre eksisterende tilbud indenfor sundhed og træning.

Sygeplejeklinikker har til formål at give borgerne en bedre service og en højere kvalitet i sygeplejen. Sygeplejeklinikker henvender sig til borgere, der er visiteret til kommunal sygepleje og som efter aftale kan komme og få behandling og oplæring i, hvordan de selv kan forebygge og behandle f.eks. sår. Sygeplejeklinikker kan tilbyde et niveau svarende til det borgeren kan forvente på et ambulatorium på et sygehus. Ved at flytte sig hjemmefra får borgeren dermed en højere kvalitet i behandlingen end de ville kunne få ved hjemmebesøg.

Der ønskes caféfaciliteter som opholdsmulighed til de borgere, som efter behandling i sygeplejeklinikken skal være under opsyn nogle timer ligesom caféfaciliteterne generelt gør sygeplejeklinikken mere imødekommende og som et sted, hvor det er rart at komme og være. Væsentligheden af dette hænger sammen med en overordnet strategi om at flytte borgeren frem for plejepersonalet for derved dels at få udnyttet plejepersonalets arbejdstid mere optimalt, men også for at borgeren kommer ud af huset og møder andre mennesker. Sundhedscentre og sygeplejeklinikker placeres på arealer, hvor der i forvejen foregår sundheds- og omsorgsaktiviteter.

OM. 9 Sundhedserhverv

I udpegede områder kan der etableres sundhedserhverv.

Sundhedserhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Sundhedserhverv er serviceerhverv og liberale erhverv indenfor sundhedsområdet. De sundhedserhverv, der vises på kommuneplanens kort, er alment praktiserende læger. Sundhedserhverv kan placeres i de fleste typer af

arealanvendelser dog her undtaget grønne områder, områder til tekniske anlæg og områder til tungt erhverv.

Alment praktiserende læger i solopraksis findes, men er en praksisform, der er ved at blive erstattet af lægehuse. Lægehuse defineres som bygninger indeholdende konsultations- og undersøgelsesrum for flere alment praktiserende læger. Et lægehus kan have tilknyttet øvrigt og understøttende sundhedspersonale som sygeplejerske, laborant eller lignende.

Sundhedserhverv i øvrigt, herunder sundhedshuse, er ikke kortmarkerede. Sundhedshuse kan indeholde et bredt sundhedsrelateret tilbud som diætist, fodterapi, fysioterapi og/eller tandlæge. Sundhedshuse kan, som en del af det samlede tilbud, rumme en eller flere alment praktiserende læger.

Lægehuse og sundhedshuse er mere attraktive som arbejdsplads for blandt andet yngre praktiserende læger, der, fremfor egen praksis, generelt foretrækker et arbejdsliv med kollegaer og tværfaglige sammenhænge. Lægehuse og sundhedshuse udgør dermed også et middel til at allokere yngre praktiserende læger i Esbjerg Kommune. Herudover kan lægehuse og sundhedshuse styrke samarbejdet mellem det kommunale sundhedsvæsen og de regionale tilbud herunder praksis.

Sygehuse

OM. 10 Sygehus

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sygehuse i Esbjerg Kommune.

Sygehus fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune ligger to sygehuse: Sydvestjysk Sygehus Esbjerg og Psykiatricenter Vest Esbjerg.

Sydvestjysk Sygehus Esbjerg

Sydvestjysk Sygehus Esbjerg er et af fire akutsygehuse i Region Syddanmark. De øvrige akutsygehuse ligger i Kolding, Odense og Aabenraa. Sydvestjysk Sygehus dækker et befolkningsområde på cirka 225.000 indbyggere.

Et akutsygehus har et team af speciallæger og andet sundhedspersonale, der døgnet rundt kan diagnosticere patienter og sætte en behandling i gang. Et akutsygehus har en fælles akutmodtagelse, hvor alle patienter rent fysisk selv henvender sig eller bliver indlagt.

På baggrund af de beslutninger om sygehusstruktur, der er blevet vedtaget i Region Syddanmarks Regionsråd, er der udarbejdet 'Sydvestjysk Sygehus Esbjerg Generalplan 2010'. Generalplanen styrer de massive investeringer i ombygning og nybyggeri ved Sydvestjysk Sygehus Esbjerg ud fra følgende tre hovedideer:

- Fra specialernes til patienternes sygehus
- Fælles akutmodtagelse er omdrejningspunktet
- Standardisering for at få høj grad af fleksibilitet

Generalplanen har indtil videre ført til etableringen af en fælles akutmodtagelse, en ny sengebygning og en heliport. Generalplanen sigter samlet set mod at opnå en arealdisponering, som sikrer, at nye og eksisterende funktioner kommer til at hænge optimalt sammen. Sydvestjysk Sygehus vurderer på baggrund af generalplanen, at der vil være plads nok til alle nye funktioner på det nuværende areal frem til 2025.

Flytninger af sygehusets centrale indgange, har muliggjort større brug af parkeringshuset ved remisen både af patienter og personale samt bedre muligheder for kollektiv trafikbetjening. Behovet er dog stadig større end parkeringshusets kapacitet, hvorfor der stadig opleves parkeringssøgende trafik i området. Derfor arbejdes der, i samarbejde med Esbjerg Kommune, på at forbedre og udvide omkring parkeringsforhold og -skiltning i området.

Psykiatricenter Vest

Visionen for fremtidens psykiatri er at sikre højest mulig kvalitet, sammenhæng og tilgængelighed i behandlingen af mennesker med sindslidelser. Det skal overordnet set ske ved dels at satse på en udbygget lokalpsykiatri tæt på borgerne med en større vifte af specialiserede ambulante tilbud, og dels ved at samle døgnbehandlingen på færre steder for at sikre høj kvalitet, mulighed for specialisering og bedre udnyttelse at psykiatriens højt specialiserede medarbejdere.

- Psykiatrien i Region Syddanmark er organiseret som ét sygehus, som fysisk er fordelt på en lang række matrikler i hele regionen. Sygehuset har seks voksenpsykiatriske afdelinger og to børne og ungdomspsykiatriske afdelinger, heraf en psykiatrisk afdeling og en børne- og ungdomspsykiatrisk afdeling i Esbjerg.

Alle de kliniske afdelinger varetager døgn- og ambulant behandling (lokalpsykiatri). Den ambulante behandling er indgangsporten til behandlingen og foregår for Esbjerg Kommunes borgere i og ud fra Lokalpsykiatri Esbjerg i Østergade. Derudover findes specialiserede tilbud og funktioner, der er regionsdækkende. Retspsykiatrien er samlet i Middelfart under Psykiatrisk Afdeling Middelfart, men har et afsnit i Esbjerg.

Godtsygehusbyggeri.dk er Danske Regioners hjemmeside om sygehusbyggeri. Her er opstillet en række principper for god psykiatrisk bygningsstandard:

- Integreret sygehusbehandling
  - Gerne en tæt tilknytning til et somatisk sygehus
- Fleksibilitet i indretningen
  - Giver mulighed for at patienter er i samme afsnit igennem et helt forløb
- Privatliv
  - Målsætning om enestue med eget toilet og bad
  - Besøgsrum på afsnittene for at besøgende ikke skal være på stuen
- Adgang til naturen
  - Sengeafsnit placeres i stueplan for at give uhindret adgang til udearealer
  - Udearealer kan indrettes som skærmede udearealer
- Tryghed og overskuelighed
  - Mulighed for at kunne blive i de samme fysiske rammer/afsnit under et helt forløb.
  - Afsnit skal indeholde flere opholdsarealer af varierende størrelser
  - Undersøgelses- og behandlingslokaler placeres i afsnittene
  - Personalerum bør være synlige i afsnittene
- Terapeutiske og rekreative aktiviteter
  - Adgang til fysisk træning i tilknytning til sengeafsnit
  - Træning af sociale færdigheder kræver adgang til fælles lokaler som køkken og dagligstue
  - Adgang til IT og net på stuer og i fællesarealer
- Aggressionsforebyggelse og dæmpning
  - Store rummelige lokaler og gangarealer
  - Overskuelighed, tydelig skiltning og plads
  - Indretningen af fælles- og gangarealer skal placeres i respekt for de private stuer

Disse principper for bygningsmæssige forhold inden psykiatrien har stor betydning for behandlingskvaliteten, tilrettelæggelse af effektive patientforløb, patientoplevet kvalitet og sikkerhedsaspektet.

Transport og mobilitet

Mulighederne for transport og mobilitet fremtidssikres

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Styrkelse af Esbjergs position som nationalt transportknudepunkt med et helt særligt fokus på udviklingen af Esbjerg Havn samt Esbjergs placering i den nationale trafikinfrastruktur.

Udbygget infrastruktur, der transporterer personer og gods hurtigt, let, sikkert og billigt.

Esbjerg Lufthavns position som offshore lufthavn med en stærk fragtdel styrkes og lufthavnen udbygges som et attraktivt støttepunkt for øvelsesområdet i Oksbøl.

Turismepotentialet indgår i udvikling af alle former for infrastrukturløsninger.

Valget af bæredygtige transportformer i hverdagen fremmes. Et veludbygget cykelstinet gode busforbindelser og nærbane giver en god mobilitet i Storbyregion Esbjerg og øger områdets attraktivitet som bosætningsområde.

Planlægning - et resumé

Den kommunale trafiksektor omfatter planlægning og drift af kommunale vej-, sti- og parkeringsanlæg samt private fællesveje og kollektiv trafik. Dette sker ud fra en række overordnede hensyn om sikkerhed, fremkommelighed, sammenhæng og harmoni. I Esbjerg Kommune foretager Esbjerg Havn herudover infrastrukturel planlægning, der løbende koordineres med kommunens planlægning for trafik og infrastruktur.

Transport og mobilitet er en integreret del af dagligdagen for virksomheder og borgere i Esbjerg Kommune ligesom tilgængeligheden til kommunen er centralt for turismeudviklingen. En effektiv infrastruktur og gode trafikforbindelser er i det hele taget en helt konkret og generel forudsætning for udvikling. Denne forudsætning er i særlig grad væsentlig for en så transportorienteret kommune som Esbjerg Kommune, hvor en gennemtænkt og velplanlagt baglandsinfrastruktur er afgørende for, at Esbjerg Havn kan fungere og udvikles som havn og international transportkorridor.

Kapitlet er inddelt i syv afsnit: generelle forhold, veje, parkering, stier, bane og bus, Esbjerg Havn samt Lufthavn.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

TR. 1 Sektorplanlægning

Sektorplanlægningen sikrer, at bløde trafikanter nemt og sikkert kan bevæge sig rundt på veje og stier samt kan tilgå kommunens seværdigheder og attraktioner.

På baggrund af sektorplanlægning søges det at skabe smukke og mere harmoniske gader og pladser.

Redegørelse

Livskvalitet og sundhed er et af fem emner i Vision 2025, hvor det strategiske indsatsområde 'Livsglæde i det grønne' sætter kursen for en del af sektorplanlægningen indenfor transport og mobilitet i Esbjerg Kommune. 'Livsglæde i det grønne' handler dels om bløde trafikanter og dels om at skabe smukke og harmoniske gaderum.

Bløde trafikanter

Gruppen af bløde trafikanter indeholder både almindelige gående og cyklister samt bløde trafikanter med et handicap som f.eks. synshandicappede, gangbesværede og kørestolsbrugere.

Sikkerheden og fremkommeligheden for bløde trafikanter, rammesættes via 'Trafiksikkerhedsplan', 'Trafik og Mobilitetsplan for Esbjerg by', 'Trafikplan for Esbjerg Midtby', 'Bramming Trafikplan' og 'Cykelstiplan'.

Sektorplanlægningen skal favne den rammesættende planlægning på trafikområdet og den brede vifte af politiske pejlemærker fra en række politikker for Esbjerg Kommunes virksomhed, som 'Bevæg dig for livet', 'Handicapstrategiske pejlemærker', 'Sundhedspolitik', 'Seniorpolitik' og 'Landdistriktspolitik', der alle på forskellig vis relaterer til forholdene for bløde trafikanter.

Gader og pladser

Der lægges i sektorplanlægningen for vejområdet generelt vægt på at:

- der ved projekteringen af nye veje og p-pladser indarbejdes tilstrækkeligt med plads til at funktioner som terrænformning, støjafskærmning, randplantninger og træer kan udformes i en høj kvalitet og bidrage med et smukt og frodigt udtryk.
- vejenes form og funktion passer sammen.
- vejene udformes under hensyntagen til omgivelserne.
- vejene udformes med randbeplantning ud fra et princip om meget grønt langs større veje og mindre grønt ved bolignære veje.
- der ved trafiksaneringer plantes træer langs veje og p-pladser.
- gadeudstyr er smukt og funktionelt.
- der sikres en god vedligeholdelse.
- der vælges lokal regnvandshåndtering, hvor det er muligt.
- der vælges vandgennemtrængelige belægningsoverflader, hvor det er muligt.
- p-pladser udformes som forsinkelsesbassiner, hvor det er muligt.

Der er særligt fokus på disse prioriteringer ved gader og pladser, hvor mange mennesker mødes og færdes.

Sektorplanlægningen skal række fra trafikplanerne, over den grønne sektorplanlægning, planlægning for klimatilpasning, arkitekturpolitik og hen mod en række politikker på kultur og fritidsområdet.

TR. 2 Fælles udviklingsområder

Esbjerg Kommune arbejder for at understøtte Storbyregion Esbjergs strategiske udviklingsspor omkring mobilitet.

Redegørelse

Menneskers mobilitet ses som afgørende for udviklingen af Storbyregion Esbjerg, herunder også Esbjerg Kommune. Mens den konkrete infrastruktur muliggør mobilitet, er det placeringen af arealer til erhverv, uddannelse, boliger og detailhandel, der afgør hvor stor denne mobilitet behøver at være.

Storbyregion Esbjerg er et planstrategisk samarbejde mellem Esbjerg, Varde og Fanø Kommuner. I dette samarbejde er der formuleret et strategisk udviklingsspor omkring mobilitet, fordi den økonomiske vækst i storbyregionen er afhængig af infrastruktur og mobilitet. Ved at fokusere på mobilitet som et strategisk udviklingsspor arbejdes der infrastrukturelt med vækst i erhvervet og med gode liv for borgerne.

Der er i den sammenhæng især fokus på mulighederne for at udvikle områderne mellem Varde og Esbjerg og imellem Esbjerg og Fanø. I området mellem Varde og Esbjerg skal en effektiv vejstruktur og rekreative stisystemer understøtte potentielle fremtidige byudviklingsområder. Færgeterminalen på Esbjerg havn udgør det område i Esbjerg Kommune, hvor et fokus på gode sammenhænge på tværs kan understøtte sammenhængskraften mellem Fanø og Esbjerg Kommuner.

TR. 3 Trafikskabende anlæg

Trafikskabende anlæg skal normalt placeres i eller ved Esbjerg, Ribe eller Bramming og i tilknytning til de overordnede veje.

Redegørelse

Trafikskabende anlæg er alle større anlæg, der har et potentielt stort trafikalt opland. Det gælder større offentlige institutioner som f.eks. hospitaler, museer, men også erhvervsvirksomheder, detailhandel, store idræts- og sportsanlæg, forlystelsesanlæg med tilhørende faciliteter, kræmmermarkeder og lignende.

Trafikskabende anlæg skal placeres med henblik på udnyttelse af eksisterende infrastruktur og med plads til tilstrækkelige parkeringsanlæg. Der ønskes en placering i tilknytning til de overordnede veje for at sikre den bedst mulige trafikafvikling omkring de trafikskabende anlæg.

Veje

TR. 4 Veje

Vejstandarden skal sikres bedst muligt ved optimal udnyttelse af de afsatte penge hertil.

Ved udvidelse af vejnettet skal det sikres, at nye vejanlæg ikke påfører omgivelserne unødige gener.

Redegørelse

Ud fra den økonomiske ramme, der er sat for trafikken i Esbjerg Kommune, vedligeholdes veje og stier på den mest optimale måde. Der er ofte mange ønsker fra borgerne til forbedringer af veje og trafiksikkerhed, og derfor vurderes de ønskede projekter ud fra, hvad der giver den største effekt i forhold til økonomi og trafiksikkerhed.

Når der sker en udbygning af vejnettet, er det vigtigt at sikre, at de nye vejanlæg giver færrest mulige gener for de omgivelser, vejanlægget berører. Dette gælder både i forhold til beboerne, miljøet, naturen, dyrene mv.

TR. 5 Reserveret primærvej

En god og tidssvarende infrastruktur sikres gennem reserverede tracéer til motorveje og primærveje.

Motorveje og øvrige primærveje fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I den overordnede planlægning af kommunens fysiske udvikling spiller den overordnede infrastruktur en væsentlig rolle både når det handler om tilgængelighed, trafikbelastning og støj. Derfor skelnes der i kommuneplanen mellem primærveje og sekundærveje, hvor primærvejene vises på hovedstrukturens kort, mens sekundære veje ikke vises. Motorveje er også primærveje, men vises med en særskilt signatur, da motorveje er af stor betydning for den samlede infrastruktur til hele Vadehavsregionen.

Statens og kommunens veje er inddelt i forskellige vejklasser til brug for planlægning af vejenes udvikling og driften af vejene. Vejene klassificeres i følgende vejklasser:

- Gennemfartsveje er motor- og motortrafikveje samt de primære vejruter mellem landsdelene. Gennemfartsveje er kendetegnet ved at være veje med god fremkommelighed og god sikkerhed for trafikanterne. Det vil sige, veje med få kryds og tilslutninger og få langsomme køretøjer.

- Fordelingsveje er veje, der forbinder gennemfartsvejene med det kommunale vejnet og er typisk de sekundære ruter, der krydser kommunegrænser. Fordelingsveje er karakteriseret ved god fremkommelighed, god tilgængelighed og god sikkerhed. Det vil sige, veje med en del kryds og tilslutninger og også en del langsomkørende trafik.

- Trafikvej i by betjener den gennemkørende biltrafik, trafikken mellem kommunen og omverdenen, mellem de

enkelte lokalsamfund og mellem de enkelte kvarterer i den større by.

- Lokalvej, land, der betjener lokaltrafikken og tilgodeser god tilgængelighed og sikkerhed for alle – især de lette trafikanter. Det vil sige, veje med mange kryds og tilslutninger og lave hastigheder af hensyn til sikkerheden.

- Lokalvej, by, der omfatter mindre byveje i kommunen. Lokalvej, by, betjener de lokale områder og de enkelte boliger, arbejdspladser, institutioner og butikker.

Gennemfartsveje er således de største veje (motorveje, motortrafikveje), mens lokalveje er de mindste. Gennemfartsvej, fordelingsvej og trafikvej betragtes i kommuneplanen som primærveje, mens lokalvej betragtes som sekundærveje.

Gennemfartsveje er væsentlige for den helt overordnede tilgængelighed og fremkommelighed i kommunen. Strækningen fra den dansk-tyske grænse til Esbjerg dækkes af primærrute 11 og primærrute 24. Begge disse gennemfartsveje er overbelastede og der arbejdes derfor på en opgradering af disse.

De af kommuneplanens reservationer som omhandler fremtidige vejanlæg og som følgelig foreligger som tracéer til nye primærveje er:

- Omfartsvej øst for Gørding
- Omfartsvej syd for Bramming
- Tilslutningsvej fra Bramming til motorvejen
- Vejføring af Rute 11 omkring og syd for Ribe
- Parallelvej langs motorvejen øst for Esbjerg til havnen

Vejtracéer er underlagt samme beskyttelsesgrad mod byggeri som gældende veje. Ved at friholde tracéer for andet byggeri sikres muligheden for en fremtidig vejudbygning.

Indenfor afgrænsede områder eller matrikler kan der være interne veje, f.eks. ved boligforeninger, skoler, institutioner og virksomheder. På havnen er der interne veje, som fordeler trafikken indenfor havnens område. Interne veje administreres af lodsejer, for havnens vedkommende administreres havnens interne veje af Esbjerg Havn. Interne veje betragtes som sekundære veje og vises ikke i kommuneplanen.

TR. 6 Samkørselsplads

I udpegede områder kan der etableres samkørselsplads.

Samkørselsplads fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

En samkørselsplads er et etableret parkeringsområde med varierende omfang af udstyr som belysning, overdækket læskur og toilet og/eller sammenhæng til offentlig transport. Pladserne skal understøtte og muliggøre samkørsel og samkørselsordninger.

Samkørselspladser er væsentlige for den daglige pendling og samkørsel skal ses som en brik i det samlede tranportpuslespil, hvor mobilitet er nøgleordet i anerkendelse af, at den individuelle optimale rejse kan være sammensat af flere transportformer.

TR. 7 Særtransportrute

Der skal sikres gode forhold for særtransporter til Esbjerg havn.

Særtransportrute fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Særtransporter er kørsel med køretøj og vogntog, der overskrider de grænser for dimensioner, totalvægt og/eller akseltryk, som er fastsat i Færdselsloven eller forskrifter i henhold til denne. Særtransporter i Esbjerg Kommune indeholder ofte dele til vindmøller, herunder dele til de meget store havvindmøller. Dette gods udfordrer Færdselslovens forskrifter i forhold til både bredde, tyngde, højde og længde.

Ved høje transporter kan der opstå problemer med at komme under broerne, mens det ved lange transporter kan være et problem med vejbanens krumning, ligesom mange broer ikke kan klare belastningen fra de meget tunge køretøjer.

Esbjerg Kommune har reserveret særtransportruter med slutdestination på Esbjerg havn. En stor del af særtransportruterne foregår ad eksisterende vej. Bindingen omhandler således ændringer i vejforløb, krydsninger, broer eller lignende som kan hindre vejens anvendelse til særtransporter.

Parkering

TR. 8 Etablering af parkeringsareal

Parkeringsarealer skal etableres udenfor opholdsarealer og områder udlagt som grønt rekreativt område.

Parkeringsarealer til cykler og biler skal, hvor det er muligt, indgå som en del af et byggeprojekt.

Der udarbejdes en parkeringsstrategi og en sektorplan for parkering.

Redegørelse

Der må ikke etableres parkeringsarealer på opholdsarealer eller på grønt rekreativt område. Disse områder skal friholdes for køretøjer.

Parkeringshuset ved Sydvestjysk Sygehus er målrettet de ansatte på sygehuset samt beboerne i området. Med etableringen af parkeringsmuligheder på taget af Shoppingcenter Broen samt parkeringshuset i Danmarksgade er det aktuelle behov for parkeringsmuligheder i Esbjerg indre by opfyldt. Det overvejes at inddrage de store parkeringsarealer på Dokken i midtbyens samlede p-pladspulje.

Der findes pladser, der er egnede til parkering af lastbiler og busser, så de ikke henstilles i boligområder.

Der arbejdes på at lede motorkørende trafik til Ribe ind på de store parkeringsarealer omkring midtbyen. Intentionen er at minimere eller helt undgå anden motortrafik end vare- og ærindekørsel til Ribe midtby.

Der eksisterer i øjeblikket forskellige parkeringsbestemmelser for midtbyerne i Esbjerg, Ribe og Bramming. Dette er en af de problemstillinger, der skal håndteres ved hjælp af en parkeringsstrategi og en sektorplan for parkering for Esbjerg Kommune.

I forbindelse med nybyggeri bør placeringen af parkeringsarealer til cykler og biler indarbejdes i projektet for at få den bedst tænkelige løsning med fokus på trafiksikkerhed – her især i forhold til situationer, der involverer bakning. Ved dagligvarebutikker placeres p-pladser og vareindlevering eksempelvis hver for sig. Ved bolig- og erhvervsejendomme arbejdes med overdækkede cykelparkeringspladser, der placeres tættest muligt ved bygningernes indgangspartier – det vil sige, tættere på end de nærmeste bilparkeringspladser for også på denne måde at skubbe til en yderligere anvendelse af cykel som pendlingsmulighed.

Esbjerg Kommunes vejledning 'Smukke byområder' indeholder retningslinjer, der har til formål at etablere smukke parkeringspladser såvel med som uden biler. Retningslinjerne fra 'Smukke byområder' til parkering indgår som afsæt for en opdatering via en parkeringsstrategi og en sektorplan for parkering.

TR. 9 Parkeringssøgende trafik

Uvedkommende parkeringssøgende trafik skal minimeres ved hjælp af bedre skiltning.

Redegørelse

Der ønskes en bedre skiltning til centrale parkeringspladser, som sikrer mod uvedkommende parkeringssøgende

trafik. Ved at minimere den uvedkommende parkeringssøgende trafik øges sikkerheden og fremkommeligheden på de veje, der påvirkes af trafikken. Desuden øges sundheden ligeledes i området, da parkeringssøgende trafik øger luftforureningen.

Der samarbejdes med Esbjerg Havn om elektronisk parkeringshenvisning for at opnå systemer, der taler sammen.

TR. 10 Trafikcenter

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for trafikcenter.

Trafikcenter fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et trafikcenter er en stor rasteplads med særligt fokus på servicering af lastbiler. Det vil sige, med tank- og øvrige serviceanlæg til lastbiler. Området kan indeholde en lukket del til sikker parkering af lastbilerne, herunder med gode faciliteter for chauffører, der skal overholde hviletidsbestemmelserne.

Et trafikcenter skal ligge centralt i forhold til det overordnede vejnet. Der er reserveret areal til trafikcenter ved Korskroen.

Stier

TR. 11 Hovedstiforbindelse

Hovedstier skal udgøre hovedfærdselsårer for de bløde trafikanter og skal binde stisystemet i Esbjerg Kommune sammen.

Sektorplanlægningen skal understøtte og fremme et veludbygget stisystem.

Hovedstiforbindelse fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Stisystemet er opdelt i hovedstier og lokale stier. Etablerede hovedstier vises i kommuneplanens kort, det gør lokale stier ikke.

Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik og er dermed hovedfærdselsårer for de bløde trafikanter. Hovedstier skal være fremkommelige og forbundet med det overordnede stinet. Hovedstier forbinder byer og bydele.

Lokale stier omfatter alle lokale stiforbindelser i boligområder og mindre byer, der betjener den gang- og cykelstitrafik, som har ærinde i det pågældende område. Ønsker om lokalstier behandles løbende, blandt andet sammen med ønsker om byggemodninger samt ønsker fra møder afholdt i lokalrådene.

Der skabes et sammenhængende hovedstinet bestående af:

- Separate stier, hvor trafikken som hovedregel er skilt fra biltrafikken, ligesom stierne normalt ikke krydses af biltrafik. Rekreative naturstier til cyklister og til vandrere er separate stier, der ikke indgår i hovedstinettet.
- Stier langs trafikveje indgår i hovedstinettet, hvor der er etableret, eller planlagt etableret, cykelstier eller cykelbaner langs vejen. Trafikvejene udgør ofte de mest direkte ruter til de vigtigste trafikmål og er derfor benyttet af mange cyklister og fodgængere.
- Hovedruter ad lokalveje indgår i mindre omfang i hovedstinettet, men kun i form af udpegede lokalveje med begrænset trafik. Disse veje fredeliggøres, hvor det er nødvendigt, for at sikre de bløde trafikanter.
- Gågader er fodgængerområder, hvor eventuel færdsel skal ske på de gåendes præmisser. Visse steder er der tilladt krydsende trafik. I Ribe, Bramming og Esbjerg er der etableret gågader med færdsel tilladt, hvor færdsel ligeledes skal ske på de gåendes præmisser.

Der er udarbejdet en stiplan, der angiver de overordnede mål for stier til cyklende og gående i Esbjerg Kommune. Langs en stor del af Vadehavet findes der sammenhængende stisystemer til cyklende og gående.

Cykelstinettet

Cykelstinettet har overordnet set til formål at skabe fremkommelighed med trygge og sikre forbindelser for cyklister. Gode cykelstier er en forudsætning for at øge cyklismen i Esbjerg Kommune. Esbjerg Kommune har derfor prioriteret etableringen af cykelstier mellem kommunens tre større byer. Disse cykelstier er på relevante steder udstyret med cykelrastepladser (med bord, bænke, vand, infoskilt og luftpumpe) og opsamlingspladser for pendlercyklister (med bænke og infoskilt). I Esbjerg by er der flere steder opsat cykelpumpestationer og cykeltællere. Af tryghedshensyn

arbejdes der for at pendlercyklisten også altid kan vælge en sti langs en trafikvej frem for en separat sti, for dermed at kunne cykle i et rum med andre trafikanter.

I Esbjerg by er der etableret en nord-sydgående supercykelsti, samt en tilsvarende øst-vestgående supercykelsti. Supercykelstier er cykelruter med høj fremkommelighed og synlighed – her får cyklisterne prioritet frem for bilerne.

Supercykelstier giver direkte forbindelser for pendlere til Esbjergs midtby, og nedbringer derved antallet af bilture både i relation til nye cykelture alene samt med flere kombinationsrejser med den kollektive trafik. Supercykelstier understøtter således Esbjerg Kommunes overordnede strategi for transportområdet.

Supercykelstier kombineres med gode cykelparkeringer, som kan sikre en god overgang mellem at være cyklist og fodgænger i Esbjerg midtby, ligesom både cykelparkering og andre cykeltiltag brander supercykelstien. Udover at skabe god sammenhæng mellem Esbjerg Indre by og forstadskvartererne, så skaber flere cykler i midtbyen og så en god dynamik og meget byliv.

Tryggere og mere fremkommelige ruter er med til at flere børn får bedre mulighed for at cykle til skole, ligesom der generelt set motiveres til mere aktiv transport med de sundhedseffekter, der kan opnås hermed.

Et udbygget cykelstinet langs skolevejene skaber sikre skoleveje for børn. Når både børn og forældre, via sikre skoleveje, oplever en større tryghed ved at børnene færdes på cykel i trafikken, øges andelen af børn, der cykler til skole. På længere sigt vil dette øge sundheden for de børn, der i dag bliver kørt til skole af forældrene, eller som har kørt med bus. Når der er flere børn, der cykler til skole, vil biltrafikken på skolevejene ligeledes mindskes. Dette giver igen en øget sikkerhed og tryghed, hvilket vil generere endnu mere cykeltrafik.

Cykel- og vandreruter

Der er fem større cykel- og vandreruter i Esbjerg Kommune med betydning for den turistmæssige tilgængelighed til Destination Vadehavskysten:

- National Cykelrute 1 (Vestkystruten) / EuroVelo 12.
- National Cykelrute 6 (Esbjerg – København).
- North Sea Trail / Drivvejen.
- Kongeåstien.
- Grænsestien.

De nationale cykelruter 1 og 6 indgår i Danmarks nationale cykelrutenet. Cykelnetværket blev anlagt med det formål at forbinde landsdele, større byer og knudepunkter ad nogenlunde direkte ruter og i mindre grad som cykelturismeruter, der lægger vægt på turistattraktioner, seværdigheder og service. De nationale cykelruter udpeges, planlægges og ændres af de kommuner, i hvis område, de forløber. Hvis ruten forløber langs en statsvej, sker udpegning, planlægning og ændring i samarbejde med Vejdirektoratet. Etablering af nye nationale ruter samt ændring og nedlæggelse af eksisterende nationale ruter skal indberettes til Vejdirektoratet med henblik på ajourføring af kort over ruterne.

Rute 6. Esbjerg – København er 330 km lang og krydser på sin tværgående vej gennem Danmark en række nationale og internationale cykelruter.

Vestkystruten går fra Skagen til Rudbøl og har vist sig at have så stor attraktionsværdi, at den nu også indgår i det europæiske netværk af langdistance cykelruter. Vestkystruten udgør dermed 560 km ud af et samlet europæisk ruteforløb på 7.050 km, der går hele vejen rundt om Nordsøen gennem i alt otte lande. I europæisk sammenhæng omtales ruten som Nordsøruten eller EuroVelo 12. Der arbejdes for at ændre rutens forløb gennem Esbjerg Kommune. Aktuelt renoveres Darum-Tjæreborgdiget, hvilket giver anledning til at overveje en mere attraktiv ruteføring, der giver mulighed for at se hen over diget på visse stræk. Der arbejdes i Esbjerg by for at kombinere en ny ruteføring med den stormflodssikring, der skal etableres i et strøg mellem havn og by. Dette strøg har oplevelsesmæssigt stor værdi i sig selv, men forventes løftet yderligere med kunst, arkitektur og/eller land art på udvalgte spots undervejs. Der ønskes således et generelt kvalitetsløft af Vestkystruten i Esbjerg Kommune.

Der er involveret 26 regioner i Norge, Sverige, Danmark, Tyskland, Holland, England og Skotland i vandreruten North Sea Trail. Drivvejen er den danske del af North Sea Trail. Drivvejen kombinerer et net af historiske veje med nye stiforløb gennem Vest- og Sønderjylland startende ved landegrænsen til Tyskland / Rudbøl og sluttende ved Limfjorden. I Esbjerg Kommune deler Drivvejen sig i to stiforløb omkring Bramming. Stiforløbene samles igen ved Forum, hvorfra ruten fortsætter videre nordpå mod Varde. Drivvejen er over 200 km lang.

Kongeåstien følger Kongeåen fra Kongeåslusen og ind i landet via Vilslev, Gredstedbro, Jernvedlund og fortsætter ind i Vejen Kommune ved Villebøl. Vandrestien følger Danmarks grænse i 1864-1920 over 67 km til Skodborghus syd for Vejen. Etableringen af stien er sket som et samarbejde mellem Esbjerg og Vejen Kommune med støtte fra en lang række fonde.

Grænsestien er en 48 km lang vandresti, der kan deles op i tre etaper: Fra Vester Vedsted til Høm, fra Høm til Obbekær og fra Obbekær til Kongeåen. Flere steder kan man tage en rundtur, og der er shelters med mulighed for overnatning

Ansgarruten går fra Immervad Bro i Haderslev Kommune tværs hen over Sønderjylland til Ribe som en levendegørelse af den rute som Ansgar gik i 826 fra Slesvig til Ribe. I dag forbinder ruten Hærvejen, som krydser Immervad Bro i nord-sydgående retning, og Ribe. Ansgarruten kommer ind i Esbjerg Kommune via Stavnsager Plantage og går over Varming langs Ribe Å til Ribe.

Der findes fem regionale cykelruter i Esbjerg Kommune. Regionale cykelruter supplerer og forbinder de nationale stier, hvilket giver gode muligheder for mindre rundture. Regionale cykelruter udpeges, planlægges, koordineres og ændres i samarbejde mellem de kommuner, i hvis område, de forløber. Etablering af nye regionale ruter samt ændring og nedlæggelse af eksisterende regionale ruter skal indberettes til Vejdirektoratet med henblik på ajourføring af kort over ruterne. Ruterne i Esbjerg Kommune rækker ind i Tønder, Haderslev, Vejen og Varde kommuner og fordrer følgelig et samarbejde med disse kommuner om de enkelte stiforløb.

De nationale og regionale cykelruter henvender sig til cykelturister, men de finder også stor anvendelse som rekreative cykelstier for Esbjerg Kommunes borgere. Derfor lægges der vægt på at forbinde disse overordnede stiforløb med stiforløb af mere lokalt tilsnit. Dele af de nationale og regionale cykelruter ligger på Esbjerg Kommunes hovedstinet. Ruterne fremgår af Esbjerg Kommunes cykelstikort. Det kan overvejes, om de regionale og nationale cykelruter skal fremhæves i en senere stiplan. Det ville gøre det muligt at se, hvilke dele af Esbjerg Kommunes hovedstinet, der benyttes af ruterne. En sådan synliggørelse kan også medvirke i en vurdering af, hvorvidt der skal ske ændringer af ruternes forløb i Esbjerg Kommune.

I Esbjerg Kommune findes et net af vandrestier primært på naturstier og lokalstier. Den største koncentration af rekreative vandrestier findes i Marbækområdet, her findes blandt andet Marbækstien som udgår fra strandpromenaden i Hjerting og ender 10 kilometer senere med at støde til Kyst til Kyst-ruten i Varde Kommune. Der arbejdes for at skabe overblik over og udvikle stiforbindelser og friluftsfaciliteter i Marbækområdet via sektorplanlægning.

TR. 12 Udbygning med nye rekreative stier

Det rekreative stinet skal udbygges, når der er anledning til det. Udbygningen skal ske i et samarbejde mellem de parter, der ønsker stierne og de lodsejere, der skal lægge jord til.

Redegørelse

Lokalsamfund i det åbne land har behov for rekreative stiadgange ud i det tilstødende opland.

Udbygningen af natur- og vandrestier skal og bør ske i samarbejde med de lodsejere, der bliver berørt. Omkring landsbyerne vil det typisk være lokalrådene, der tager initiativet til en dialog med lodsejerne, så stierne bliver lokalt forankrede. Det er hensigten, at stier anlægges og opretholdes dels på eksisterende stier og mindre befæstede veje og dels som trampestier. Trampestier i det åbne land bør, så vidt det er muligt, placeres langs hegn eller andre naturlige skel, så de er til mindst mulig gene for den almindelige landbrugsdrift. Hvor der er behov for at skabe forbindelser mellem lokale rekreative stier omkring landsbyerne og hovedstinettet, kan Esbjerg Kommune gå ind i dialogen og hjælpe til med realiseringen.

Der er et stort behov for at forbedre forholdene for cyklister, der ønsker at cykle fra Esbjerg gennem Marbæk Plantage til Myrthuegård. Marbæk Plantage er Esbjerg Kommunes største grønne rekreative anlæg – Esbjergs grønne lunge. Der planlægges for en cykelsti til området fra Esbjerg.

Ved nedlæggelse af banestrækninger bør det undersøges, om der er mulighed for at anvende strækningerne til natur- og vandresti, cykelsti, ridesti eller trolleybane, både for herved at øge antallet af rekreative stiforløb i kommunen, men også for at bevare traceet. Nedlæggelsen af banen fra Bramming til Grindsted medfører, at der arbejdes for en stiforbindelse, for herved at fastholde tracéet.

Bane og bus

TR. 13 Reserveret jernbanetracé

Jernbanetracéer skal sikre mulighed for udbygning og drift af jernbanestrækninger.

Reserveret jernbanetracé fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Jernbanetracéerne skal fastholdes, fordi jernbanestrækningerne i kommunen sikrer, at togdriften kan fungere. Bindingen med jernbanetracé sikrer eksisterende jernbanespor og fremtidige jernbanetracéer.

I Esbjerg Kommune er der jernbanestrækninger både i øst-vestgående og i nord-sydgående retning. Togdrift har en stor betydning for tilgængeligheden til Destination Vadehavskysten.

Varde – Ribe-banen løber igennem hele kommunen og betjener eksisterende og nye boligområder i en række lokalsamfund langs banen. En etablering af nærbane på strækningen Varde – Ribe er afgørende for attraktiviteten ved den fremtidige togdrift i kommunen. Der arbejdes for at nærbanen får en hyppig frekvens og dermed kan understøtte pendling med tog fremfor bil. For Esbjerg Kommune er en indpendlingskommune, hvor den største indpendling sker fra Varde Kommune. Når der sker indpendling til en kommune betyder det, at der her findes flere arbejdspladser end bosatte borgere i beskæftigelse. Nærbanen er et væsentligt tværkommunalt initiativ, der kan understøtte og fremme Storbyregion Esbjerg og nærbanen fremstår dermed også som en målsætning for storbyregionssamarbejdet. Nærbanen vil medvirke til en smidig og bæredygtig trafikafvikling i den mest trafikbelastede del af vadehavsregionen og vil styrke mobiliteten for storbyregionens befolkning med hurtig, let, sikker, klimarigtig og billig transport. I Esbjerg Kommune vil en nærbane fremme Esbjergs målsætning om at blive fremtidens uddannelsesby og øge attraktiviteten i boligbyer som f.eks. Bramming samtidig med, at en nærbane vil bidrage til kommunens samlede CO_2-reduktion. Ved at udnytte stationsnære områder til byudvikling, kan den fysiske planlægning understøtte et langsigtet arbejde med at flytte den daglige pendling fra bil til tog.

Der er udlagt jernbanetracé, som sikrer mulighed for at føre en godsbane øst om Esbjerg og direkte til den reserverede godsbaneterminal på Esbjerg havn. Bindingen skal ses i sammenhæng med det overordnede ønske om at fremme en effektiv og klima- og miljøvenlig vare- og godstransport.

Togdriften på strækningen fra Bramming og nordpå mod Grindsted er nedlagt. Tracéet bevares men forventes fremover anvendt som stiforbindelse, der kobler på den 'skæve bane' i Grindsted.

TR. 14 Jernbanestation

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestationer og beslægtede aktiviteter.

Jernbanestation fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Retningslinjen har til hensigt at sikre, at der ved planlægning af jernbanestationer sikres areal til eventuelle

beslægtede aktiviteter som f.eks. busterminaler og busstationer.

Under jernbanestationer hører banegård, station og standsningssted:

- I Esbjerg Kommune er der en enkelt banegård, beliggende i Esbjerg. Esbjerg Banegård er indrettet til både passager- og godstrafik og indeholder en række driftsanlæg. Der er et større baneareal på en banegård end på en station. Til banegården hører banegårdsbyggeri, busterminal, parkering og forplads.
- Der findes flere stationer i Esbjerg Kommune. Stationerne betjener tog, der standser for udveksling af passagerer og gods. På stationer findes en stationsbygning, busstation, parkering og forplads.
- Standsningssteder er oftest kun udstyret med en læskærm. Der kan være parkering tilknyttet standsningssteder.

Busterminaler og andre trafikknudepunkter for den kollektive trafik ønskes placeret i bymidter og ved jernbanestationer for at sikre borgerne en god tilgængelighed til den kollektive trafik, for at give liv i bymidterne og for at udnytte den allerede eksisterende trafikale infrastruktur. En central placering af trafikknudepunkter med en god og synlig adgang til bymidterne understøtter tilgængeligheden til Destination Vadehavet.

Jernbanestationer og banenet indrettes med henblik på nærbanedrift. I Esbjerg Kommune berører nærbaneetableringen følgende jernbanestationer:

- Guldager
- Gjesing
- Spangsbjerg
- Esbjerg
- Jerne
- Tjæreborg
- Bramming
- Gørding
- Sejstrup
- Gredstedbro
- Ribe Nørremark
- Ribe

Ved at prioritere boligudbygningen i nærbanens stationsbyer understøttes nærbanedriften og brugen af toget til pendling.

TR. 15 Godsbaneterminal

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for etablering af en godsbaneterminal.

Godsbaneterminal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I kommuneplanens rammedel er der reserveret areal til godsbaneterminal og hertil knyttede spor- og vejanlæg på Esbjerg havn.

En multimodal godsterminal indgår i Esbjerg Havns Masterplan. En multimodal terminal vil ikke kun være forbeholdt gods, der håndteres over kaj, men vil kunne danne et multimodalt transport- og logistikcenter, hvor gods fra skib, bane og vej kan håndteres. Et transport- og logistikcenter defineres som et center beliggende i et afgrænset område, hvorunder alle aktiviteter vedrørende transport, logistik og distribution af varer – både for national og international transit, kan udføres. Et transport- og logistikcenter skal være åbent for alle interessenter, hvilket vil sige, at der skal sikres lige adgang for aktører indenfor lager, distribution, vognmænd og lignende. Et transport- og logistikcenter skal desuden være udstyret med de fornødne logistikfaciliteter til fælles brug for transport- og logistikcentrets brugere. For at fremme intermodal transport i forbindelse med håndtering af gods, skal et transport- og logistikcenter helst være betjent af flere forskellige transportformer (vej, jernbane, søfart, indre vandveje, luft).

Alle virksomheder på Esbjerg havn lejer areal og/eller bygninger af Esbjerg Havn for en kortere eller en længere periode. For at bevare friheden til at disponere udlejede arealer til blandt andet overordnede infrastrukturelle formål, er der i de lejekontrakter, som Esbjerg Havn benytter, en mulighed for at opsige en lejer før aftaleperiodens udløb mod at havnen tilbyder en alternativ placering og kompensation.

Udlejningsreglerne giver Esbjerg Havn en stor fleksibilitet i forhold til planlægning og de vil f.eks. kunne benyttes til disponering af arealer til et fuldt udbygget multimodalt transport- og logistikcenter. I kommuneplanens rammedel er arealreservationen til en fremtidig multimodal godsterminal i Østhavnen placeret som en reservation til godsbaneterminal netop på grænsen mellem enkeltområde 01-100-160 og 01-100-170 for derved at give Esbjerg Havn de friest mulige rammer for den endelige placering af terminalen. Der arbejdes fra Esbjerg Kommune for at få fastlagt en placering og et overordnet koncept for etableringen.

TR. 16 El-jernbanedrift

Drift og udbygning af de elektrificerede dele af banenettet i Esbjerg Kommune sikres.

El-jernbanedrift fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Elektrificering af banen mellem Esbjerg og Lunderskov er afsluttet, hvilket muliggør at eltog kan køres på hele strækningen mellem Esbjerg og København og på strækningen Esbjerg og Padborg/Flensborg.

Elektrificeringsprogrammet af det danske banenet er sat i værk for at understøtte og fremme en klima- og miljøvenlig vare- og godstransport, for at løfte togbetjeningen i Danmark samt for at give bedre mulighed for at tilrettelægge materielanvendelsen. Der er i kommuneplanen reserveret mulighed for en elektrificeret jernbaneforbindelse øst om byen og direkte til de i kommuneplanen reserverede godsbaneterminaler på Esbjerg havn. Investeringer i direkte jernbaneforbindelser med el-drift til Esbjerg havn er med til at styrke den intermodale transport, hvor gods transporteres med flere forskellige transportmidler.

Elektrificering er en væsentlig forudsætning for at timemodellen kan udvides til at dække Esbjerg. Når timemodellen også kommer til at omfatte Esbjerg, styrker det togtrafikken på tværs af Danmark.

TR. 17 Reservation til busveje

Sektorplanlægningen kan reservere arealer til etablering af busveje.

Redegørelse

Hvor det kan medvirke til forbedringer på det miljø- og energimæssige område, eller hvor det kan medvirke til forbedring af den kollektive trafiks service og økonomi, foretages der i sektoren en afvejning af interesser og muligheder i forhold til etablering af busveje.

TR. 18 Kollektiv trafikbetjening

Der søges sikret kollektiv trafikbetjening i alle dele af Esbjerg Kommune.

Redegørelse

Med den kollektive trafik søges boligområder og bycentre betjent således, at alle får de bedst mulige forhold, set i forhold til de afsatte midler. I Esbjerg Kommune administreres den kollektive bustrafik af Sydtrafik. Køreplanlægningen, herunder også placeringen af busterminaler og lignende, sker i samarbejde med Sydtrafik efter anvisninger fra Vej & Park, Esbjerg Kommune.

Rutenettet i Esbjerg bygger på:

- Indførelse af et stambusnet med få, direkte og højfrekvente linjer.
- Synergieffekt ved samtænkning af transportformer, f.eks. videreførelse af regionalrute i Esbjerg by.
- Et enklere system med større regelmæssighed – kørsel på faste minuttal.
- Lige så god lokalrutebetjening som i dag, men med mindre ressourceforbrug.
- Færre stoppesteder (afstand på 400 m i luftlinje) giver mulighed for effektive ruteforløb.

I lokalbyer med stationer knyttet til jernbanenettet sker der en kollektiv trafikbetjening både med bus og tog. De øvrige lokalbyer og i et vist omfang også landsbyer betjenes med lokale busruter. For at forbedre den kollektive trafikbetjening i de områder af kommunen, hvor der ikke er buskørsel, tilbydes flextursordningen. I Esbjerg by er der bybuskørsel, så her kan flextursordningen ikke benyttes internt i byen.

Esbjerg havn

TR. 19 Trafik- og færgehavn

I Esbjerg Havn skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for trafik- og færgehavn.

Trafik- og færgehavn fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Havnen skal til stadighed kunne fungere og udvikles som havn – det vil sige, at havnen kan besejles, at skibene kan betjenes, og at havneværker, som kajanlæg med videre, fungerer.

Esbjerg havn er en del af det nationale transportnetværk og udgør en port i Danmarks internationale transportkorridorer. Med sin unikke placering og som Danmarks største vestvendte havn, indtager Esbjerg havn en særstatus som trafikalt knudepunkt for skibstrafikken.

Esbjerg har i over 40 år været basehavn på olie- og gasområdet og har på den måde en yderst veletableret offshore-sektor, hvor blandt andet lufthavnen og byens uddannelses- og forskningsinstitutioner har vigtige roller. Esbjerg Havn har brugt denne offshore-erfaring til at vækste på vindmøller og er i dag Danmarks største udskibningshavn på området. Havnen indtager ligeledes en førsteplads på omsætningen af ro-ro enheder. Ro-ro er en forkortelse af fagudtrykket roll-on-roll-of, der er lastning og lodsning af skibe, hvor godset køres til og fra borde i modsætning til lift-on-lift-of (lo-lo), hvor der anvendes kraner. Ro-ro-systemet kræver ramper som ved bilfærger, men ikke så meget kranarbejde.

I Esbjerg består en stor del af ro-ro-aktiviteterne af løstrailere. Løstrailerer er lastbiltrailerer, der fragtes uden trækkende lastbil og dermed uden en omkostningskrævende chauffør. Løstrailere leveres per lastbil eller tog på havnen og losses herefter på skib til videre søtransport. Pointen er her at udnytte fordelen ved den intermodale transportform. Intermodal transport er forenklet sagt transport af gods via forskellige transportformer som lastbil, tog og skib uden at varerne i sig selv skal håndteres eller pakkes om. Det bedste eksempel er containerfragt, hvor indholdet af containeren forbliver uforstyrret selvom transportformen ændres.

Havnens styrkepositioner på import og eksport ligger indenfor projektgods og uniteret gods. Projektgods er særligt krævende gods som stålskorstene, energianlæg, vindmøller og boreudstyr. Uniteret gods dækker over havnens arbejde med intermodal godstransport, herunder ro-ro og lo-lo. Både projektgods og uniteret gods sætter krav til kajer og en effektiv og velfungerende baglandsinfrastruktur. Indenfor uniteret gods har havnen trafik til blandt andet England, Belgien, Tyskland, Norge og Middelhavsområdet. Herudover har havnen en betydelig godsomsætning indenfor de mere traditionelle bulksegmenter (flydende og fast) såsom olie, kul samt sten og grus.

Som det ses på kortet, består Esbjerg havn af i alt ni havneafsnit.

- Esbjerg Strand er under udbygning til lystbådehavn og domicilbyggeri.
- Nordhavn indeholder reparation, oplægning, flydedok, servicefartøjer og museumsskibe.
- Trafikhavn her findes kajanlæg til containergods, stykgods, offshore, ro-ro, lo-lo og flydende bulk.
- Dokhavn med kajanlæg til korn, offshore og oplægning.

- Sydhavn med kajanlæg til bulk, stykgods, offshore, ro-ro, kul, oplægning,passagertrafik, færgetrafik, krydstogt og multipurpose.
- Østhavn er udnyttes til mulitpurpose.
- Måde er et interesseområde for en kommende havneudbygning.

Nordhavn, Trafikhavn, Sydhavn og Østhavn er udpeget som trafik- og færgehavn.

Havnens kerneaktiviteter indenfor offshore og import og eksport skal sikres udviklingsmuligheder.

Fanøfærgen besejler ruten mellem Esbjerg og Nordby på Fanø. Terminal og parkeringsarealer i Esbjerg Havn er placeret i den nordlige ende af Sydhavn. Færgen udgør livsnerven for Fanø Kommune og er også det fysiske bindeled mellem Fanø og Esbjerg Kommune i Destination Vadehavskysten. For den almindelige pendlertrafik til og fra Fanø er det i terminalområdet vigtigt med tilstrækkelige og oversvømmelsessikrede parkeringspladser, en velfungerende overgang til bybustrafiknettet i Esbjerg samt gode opholds- og ventearealer for passagerer uden bil.

Adgangen til terminalområdet sker fra Adgangsvejen/Toldbodvej ad Dokvej. For den bilende trafik giver tilkørslen via Toldbodvej en let adgang til motorvejsnettet. Gående og cyklister, herunder turister, der ønsker at bevæge sig fra færgen til Esbjergs bymidte mødes af tung havneorienteret trafik på Dokvej og af et stærkt trafikeret kryds samt en ikke helt indlysende stiadgang til bymidten. Der ligger her et stort potentiale i at videreføre Landgangens placering på Dokken til, med en overførsel hen over den spidse ende af Dokhavn, at være en langt mere attraktiv, direkte og sikker rute for både cyklister og gående gæster i begge retninger. For Destination Vadehavskysten vil en sådan direkte forbindelse være til glæde for sommerhusgæster, der ønsker at besøge Esbjerg. Det vil herudover også bidrage til Esbjerg bys samlede attraktivitet, både for erhvervsturisten og bosætningsmæssigt, at adgangen til en af Danmarks bedste badestrande på denne måde rykkes helt tæt på. En velfungerende mobilitetsløsning på dette sted løfter således både Fanø og Esbjerg Kommuner. En overførsel hen over Dokhavn vil skulle tilpasses og afstemmes færdslen med skib til og fra Dokhavn.

TR. 20 Infrastruktur til Esbjerg havn

Esbjerg havn skal sikres infrastrukturelle muligheder for til stadighed at kunne fungere og udvikles som havn og international transportkorridor.

Redegørelse

Den danske stat står for vedligeholdelsen af de søværts adgangsforhold til havnen og oprensningen af havnens bassiner.

Havnens funktioner og faciliteter skal på bedst mulig vis integreres med den overordnede landinfrastruktur for at sikre en effektiv og smidig håndtering af store mængder gods.

Etableringen af den udvidede og direkte vejforbindelse helt til havnen har været en væsentlig infrastrukturel forbedring for havnen og har effektiviseret brugen af den intermodale søkorridor mellem Danmark og Europa. Vejbyggeriet har desuden reduceret de gener som borgerne i Esbjerg ville have haft på grund af et forøget antal tunge transporter tæt på bymæssig bebyggelse. En yderligere effektivisering, der ligeledes vil tælle positivt på kommunens CO_2-regnskab og skåne miljøet, vil kunne opnås ved etablering af en jernbaneforbindelse til gods sydøst om byen.

De nuværende shortsea-forbindelser mellem Esbjerg havn og Benelux-landene, her især repræsenteret ved den belgiske havn Zeebrügge, fremmes og styrkes ved en effektiv landinfrastruktur. Shortsea er et fagbegreb, der blandt andet dækker den skibstrafik fra Esbjerg, der sejler med gods til nordeuropæiske destinationer. Beregninger viser, at der kan spares en væsentlig del af CO_2-udledningen og udgifterne til en transport fra Billund i Danmark til området omkring Zeebrügge i Belgien ved at sejle godset fra Esbjerg i stedet for at køre det på lastbil hele vejen.

Der håndteres mange løstrailere på Esbjerg havn som del af havnens arbejde med uniteret gods. Løstrailere suppleret med containeriseret gods forventes også at kunne udgøre hovedparten af banegodset. En effektiv togbetjening af havnen vil give mulighed for at genoptage det shuttlebaserede koncept med trailere mellem Esbjerg og Høje Taastrup, som kørte frem til 2006, med ca. 25 enheder per tog. Kørslen blev primært indstillet af økonomiske årsager, idet operatøren ikke kunne få økonomien til at hænge sammen med den daværende prisstruktur. For at blive en succes skal et fremtidigt jernbanekoncept kunne matche dagens vejtilbud på pris og kvalitet, herunder transporttid og til dels frekvens. Trængsel og miljø er ligeledes argumenter, der taler for en jernbaneløsning.

TR. 21 Fyrlinje

Fyrlinjer sikrer, at der ikke opføres byggeri eller anlæg, der kan være til hindring for skibes udsyn til navigationsfyr.

Fyrlinje fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

For at bevare muligheden for anvendelse af eksisterende fyr, til gavn for skibstrafikken ved Esbjerg, sikres det gennem kommuneplanen, at der ikke kan opføres byggeri eller anlæg, der hindrer skibes udsyn til fyr.

Lufthavn

TR. 22 Lufthavn

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Esbjerg Lufthavn.

Lufthavn fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Det sydvestjyske område har behov indenfor passager- og fragtflyvning, indenrigs såvel som udenrigs. Således har Esbjerg Lufthavn en nøglerolle for udvikling af erhvervslivet i Esbjerg Kommune samt for at understøtte og fremme erhvervsturismen i Destination Vadehavskysten. De offshore orienterede erhverv ville ikke kunne fungere uden en velfungerende og nært beliggende lufthavn. Offshoreaktiviteterne har ligeledes stor betydning for Esbjerg Lufthavns faste passagerruter til Aberdeen og Stavanger. Selv om det er ruter, som er knyttet tæt til disse byers offshoreaktiviteter, er der tale om flyruter, som er tilgængelige for almindelige rejsende. Esbjerg Lufthavn arbejder herudover løbende på udvikling af nye ruter og aktiviteter.

Et muligt forretningspotentiale ligger i de øgede forsvarsaktiviteter i Oksbøl. Esbjerg Lufthavn er den nærmest beliggende lufthavn til Oksbøl, så i det omfang, der er behov for et støttepunkt for danske og udenlandske troppetransporter, kan Esbjerg Lufthavn komme til at spille en væsentlig rolle.

Esbjerg Lufthavn har erfaring med at håndtere sværgods gennem mange års fragtflyvninger for offshoresektoren. Esbjerg Lufthavn kan således betjene selv meget store fragtfly og er den eneste danske lufthavn uden for Kastrup med en main deck loader, der kan håndtere op til 14 tons last ad gangen.

Esbjerg Lufthavn har 2.600 m start- og landingsbane med tilhørende lys- og instrumentlandingsanlæg. Lufthavnens brugere betaler for at benytte lufthavnen. Større infrastrukturelle tiltag på eller ved Esbjerg Lufthavn udføres af Esbjerg Kommune efter gældende regler.

Udmøntes ønsket om øget beflyvning, kan der opstå behov for bygningsudvidelser samt udvidelse af parkeringsplads til biler. Ved en øget militær aktivitet i lufthavnen vurderes det at baneanlægget på selve lufthavnen skal udbygges.

TR. 23 Offshore lufthavn

Det tilstræbes, at Esbjerg Lufthavns status som offshore lufthavn opretholdes.

Redegørelse

Esbjerg Lufthavn er landets eneste offshore lufthavn. En position som ønskes opretholdt. Den dominerende trafik i Esbjerg Lufthavn er relateret til offshoreaktiviteter. Det gælder både persontransport og fragt. Offshoreflyvning udføres af helikoptere. I lufthavnen ligger Danmarks eneste heliport, der er basis-station for de danske offshoreaktiviteter på Nordsøen.

Lufthavnen udfører en række tjenesteydelser relateret til offshoreflyvningen; f.eks. vedligeholdelse og lagring af overlevelsesdragter, sikkerhedsfunktioner og andet.

TR. 24 Lufthavnens hindringsplan

Hindringsplanen skal sikre beflyvningen til lufthavnen.

Lufthavnens hindringsplan fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Beflyvningen til lufthavnen, herunder højdebegrænsninger og indflyvningszoner, sikres ved hjælp af lufthavnens hindringsplan. Det vil sige, at bygninger og anlæg indenfor lufthavnens hindringsplan ikke må have en højde, der overskrider lufthavnens hindringsplan. I så fald vil det påtænkte byggeri være i konflikt med flys muligheder for at lette og lande.

Turisme

Samarbejde og bæredygtighed er grundlaget for et turismeerhverv i vækst

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

I regi af Storbyregion Esbjerg udvikles by- og erhvervsturismen i et tæt tværkommunalt, regionalt og trilateralt samarbejde med alle aktører.

Den fysiske planlægning understøtter udviklingen af erhvervsturisme i Esbjerg og af Ribe som et hotspot for et selektivt segment af natur- og kulturturister.

Grøn EnergiMetropol Esbjerg er et internationalt og nationalt mødested for begivenheder om energi og IT-infrastruktur.

Esbjergs hotelkapacitet udbygges centralt i byen og suppleres med bynære messe- og konferencefaciliteter.

Vadehavskystens, herunder Mandøs, oplevelsesøkonomiske potentiale forløses med bæredygtig turisme, der tager stort hensyn til verdensarven og nationalparken.

Planlægning - et resumé

Oplægget til sammenhængende turistpolitiske overvejelser for Esbjerg Kommune optræder som infobokse i kapitlet. Det samlede billede i disse infobokse er, at turismen i Esbjerg Kommune er meget forskellig fra den udprægede sommerhusturisme i vore nabokommuner. Esbjerg Kommune er stærk på erhvervsturisme og skal kunne tilbyde attraktioner og oplevelser som sommerhusturisten vil køre efter. Endagsturister i Ribe og Esbjerg er et stort fokusområde. Esbjerg Kommunes arbejde med bæredygtig turisme foldes ud i arbejdet med Mandø, verdensarven og nationalparken.

Samarbejde, koordinering og fokus på bæredygtighed og høj kvalitet er kendetegnende for kapitlets tilgang til turismearbejdet.

Overnatningstilbud i form af campingpladser, autocamperpladser, hotel, feriecenter, kursus og konference samt refugium tages op i slutningen af kapitlet.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

TU. 1 Fysisk planlægning

Den fysiske planlægning skal så vidt muligt understøtte de turistpolitiske mål.

Der udarbejdes sammenhængende turistpolitiske overvejelser for Destination Vadehavskysten.

Redegørelse

Staten kræver udarbejdelse af sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunerne. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal tage udgangspunkt i både nationale og lokale forventninger til turismeudviklingen.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er en forudsætning for lokalisering af nye feriefaciliteter i kystnærhedszonen samt, at nye feriefaciliteter og større udvidelser af eksisterende faciliteter skal lokaliseres ved eksisterende byer eller større feriefaciliteter og fritidsbebyggelser og efter hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen. For at fremme det tværkommunale turismesamarbejde imellem Esbjerg og Fanø Kommune ønskes der udarbejdet sammenhængende turistpolitiske overvejelser for Destination Vadehavskysten. Det vil sige en samlet redegørelse, der rummer de turistpolitiske strategier for begge kommuners fysiske planlægning af anlæg og tilbud til turismeformål. Esbjerg Kommune er medlem af Partnerskab for Vestkystturisme sammen med ni andre vestkystkommuner. Partnerskabet skal styrke kvaliteten af turismeproduktet på Vestkysten, understøtte investeringer i området og samtidig sikre Vestkystens naturressourcer. Fraværet af sommerhusområder, placeringen langs Vadehavet, den store andel af erhvervsturister, storbyoplevelserne i Esbjerg og de skrappe bevarings- og beskyttelsesforanstaltninger der ligger omkring middelalderbyen Ribe adskiller Esbjerg Kommune fra alle de øvrige vestkystkommuner i partnerskabet.

Esbjerg Kommunes egen og meget markante profil i dette samarbejde betyder også at kommunen ikke vurderer, at der er behov for udlæg af større reservationer til anlæg af f.eks. sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der vil snarere være behov for at koncentrere og bygge tættere indenfor de eksisterende byer ligesom der løbende skal være mulighed for at udvikle de eksisterende turismeaktiver.

TU. 2 Forretningsområder

Bæredygtig natur- og kulturturisme er i fokus for arbejdet med Ribe, Mandø, Nationalpark Vadehavet og UNESCO Verdensarven.

Erhvervs- og mødeturisme, herunder udvikling af oplevelsestilbud, er i fokus for arbejdet med Esbjerg.

Redegørelse

Ribe, Mandø og Vadehavets nationalpark og verdensarv tiltrækker turister med fokus på natur og kultur. Ribe og Mandø har herudover en stor attraktionsværdi for endagsturister. Esbjerg Kommunes arbejde med stiplanlægning taler ligeledes ind i denne turismeform. Nationalpark Vadehavet har været partner i projekterne 'PROWAD LINK' og 'NAKUWA', der begge har haft til formål at udpege vadehavsområdets særlige potentialer inden for natur- og kulturturisme samt opsætte bæredygtige udviklingsmuligheder for det videre arbejde. Udkommet af disse projekter

vil over de kommende år blive implementeret i Esbjerg Kommunes arbejde med natur- og kulturturisme. I Esbjerg arbejdes der målrettet med erhvervs- og mødeturisme. Esbjerg kan med afsæt i byens mange oplevelsestilbud og shoppingmuligheder også tiltrække endagsturister fra sommerhusoplandet. Alle former for byliv gavner byen som helhed og detailhandelen i særdeleshed.

TU. 3 Lokalisering af feriefaciliteter

Nye feriefaciliteter skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende byer eller eksisterende større feriefaciliteter eller fritidsbebyggelser.

Redegørelse

Feriefaciliteter er det samlende begreb som staten anvender til at beskrive turismeorienterede 'ferie- og fritidsanlæg'. I Esbjerg Kommune opdeles begrebet feriefaciliteter i:

- Turismeaktiver, der dækker over en bred vifte af aktiver lige fra oplevelsestilbud og restauranter hen over Ribes middelalderby og shopping i Esbjerg til Vadehavet som verdensarv og nationalpark. Det fælles træk ved turismeaktiver er, at de ikke omhandler overnatning.
- Overnatningstilbud udgøres af alle former for overnatning af en vis størrelse, der er målrettet gæster i kommunen. Det vil sige, campingpladser, autocamperpladser, feriecentre, hotel, kursus og konference samt refugium. Mindre overnatningsmuligheder som bed & breakfast, kroer og vandrerhjem betragtes ikke som overnatningstilbud.

I forhold til anlæg og byggeri er der stor forskel på turismeaktiver og overnatningstilbud. En stor del af turismeaktiverne er knyttet til byoplevelser, der er helt integreret i den bymæssige bebyggelse og ikke kræver blivende eller særskilte anlæg. Større turismeaktiver, som eksempelvis de maritime muligheder ved Esbjerg Strand kræver dog i høj grad anlæg og byggeri, der dog typisk vil være tæt knyttet til den bymæssige bebyggelse. Rekreative og naturorienterede turismeaktiver kan til gengæld være knyttet til sårbare naturudpegninger, hvor beskyttelsen prioriteres frem for benyttelsen, og hvor et eventuelt anlæg dermed skal underordne sig omgivelserne.

Overnatningstilbud vil altid være forbundet med byggeri og/eller anlæg, og vil følgelig have en indvirkning på omgivelserne. Overnatningstilbud er dermed generelt mere indgribende end turismeaktiver.

Nyetablering eller udvidelse af feriefaciliteter vil som følge af sammenhængende turistpolitiske overvejelser kunne ske i tilknytning til Esbjerg, Ribe eller Bramming eller andre typer af bymæssig bebyggelse samt ved større eksisterende feriefaciliteter eller fritidsbebyggelser. Sammenhængende turistpolitiske overvejelser udformes som en samlet strategi baseret på analyser og behov inden for et fastlagt turismeopland. Når der udlægges nye feriefaciliteter, skal det være baseret på, at der i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser er redegjort for et reelt behov for udlægget.

TU. 4 Feriefaciliteter i kystnærhedszonen, i naturbeskyttede områder og i det åbne land

Nye feriefaciliteter bør så vidt muligt lokaliseres udenfor kystnærhedszonen og udenfor internationale naturbeskyttelsesområder.

Nyetablering samt udvidelse, afgrænsning og afskærmning af eksisterende anlæg, skal ske under hensyn til nationale og regionale interesser i det åbne land.

Redegørelse

Lokalisering af feriefaciliteter i kystnærhedszonen er omfattet af bestemmelserne i planloven om særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. En sådan begrundelse vil skulle optræde i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Nye feriefaciliteter skal indpasses i kystlandskabet, så de indgår i et samspil med eksisterende anlæg og ikke virker dominerende i forhold til de eksisterende forhold. Lokaliseringen skal ske ud fra hovedprincipperne om bagved og i tilknytning til eksisterende bebyggelse med størst mulig afstand fra kysten. Nyanlæg må ikke lokaliseres som enkeltanlæg, der opsplitter ubebyggede kyststrækninger.

Etablering af nye og udvidelse af eksisterende feriefaciliteter kan kun ske som følge af sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kræver en række tilladelser/dispensationer. En tilladelse kan kun meddeles, hvis det vurderes, at anlægget har helt underordnet betydning i forhold til nationale samt internationale planlægnings- og naturinteresser.

Udenfor kystnærhedszonen og de naturbeskyttede områder, vil der som følge af de sammenhængende turistpolitiske overvejelser kunne udlægges areal til nyetablering eller udvidelse af feriefaciliteter i tilknytning til Esbjerg, Ribe eller Bramming, når der tages hensyn til de nationale og regionale interesser i det åbne land. Nationale og regionale interesser er især landbrug, råstoffer, natur, landskab, kulturarv og miljø. Disse hensyn skal ligeledes tilgodeses ved afgrænsning og afskærmning af eksisterende faciliteter.

Landskabs-, kulturarvs- og miljømæssigt vil det herudover være væsentligt, at nyanlæg eller udvidelser af feriefaciliteter tilpasses størrelsesmæssigt til den nærliggende by eller den eksisterende større feriefacilitet.

Etablering af en ny eller udvidelse af en eksisterende feriefacilitet kan være lokalplanpligtigt, ligesom det kan kræve en kommuneplanændring.

Med vedtagelsen af den reviderede planlov i 2017 har kommunerne fået mulighed for at ansøge om udlæg af udviklingsområder i kystnærhedszonen. Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg. Der knytter sig en række betingelser til denne mulighed, herunder at der skal redegøres for behovet i en planstrategi.

Koordination og samarbejde

TU. 5 Tværkommunal turismeudvikling - Destinationssamarbejder

Destination Vadehavskysten skaber optimale rammer for turismeudviklingen i Esbjerg og Fanø Kommuner.

Destination Vadehavskysten er indgangen til den tværkommunale turismeudvikling i Partnerskab for Vestkystturisme.

Redegørelse

Destination Vadehavskysten

Destination Vadehavskysten er et kommunalt etableret destinationsselskab, der dækker Fanø og Esbjerg Kommune. Destinationsselskabet blev etableret i 2021 og varetager turismefremme i begge kommuner i et tæt samarbejde med erhvervets aktører.

Destinationen er en konsekvens af udvikling af et statsligt turismefremmesystem, der pålagde kommunerne at etablere tværkommunale destinationsselskaber. Selskabernes fremmeste opgave er at sikre, at Danmark får stærke destinationer, der kan klare sig i den internationale konkurrence om turisterne og at turismen fortsat kan bidrage til at skabe vækst, beskæftigelse og oplevelser i hele landet.

Etableringen af en destination er forudsætning for fremover at kunne ansøge om de øremærkede puljemidler til turismefremme under Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse.

En destination skal kunne opfylde følgende fem krav:

1. Sammenhængende geografi
   Et destinationsselskab skal dække et afgrænset og sammenhængende geografisk område, der består af mere end én kommune.
2. Kritisk masse af turister
   Et destinationsselskab skal have et vist minimumsniveau af kommercielle overnatninger og/eller samlet turismeomsætning.
3. Kommunal basisfinansiering
   Et destinationsselskab skal have et vist minimumsniveau af kommunal basisfinansiering årligt (eksklusive projektmidler).
4. Ansvar for den lokale turismefremmeindsats
   Et destinationsselskab skal have det overordnede ansvar for destinationsudvikling i området og være den operatør, der varetager den lokale turismefremmeindsats i de deltagende kommuner.
5. Specialiserede kompetencer
   Et destinationsselskab skal have specialiserede kompetencer inden for bl.a. strategisk destinationsudvikling, produkt- og forretningsudvikling samt markedsføring og gæsteservice.

Et destinationsselskab skal have specialiserede kompetencer inden for bl.a. strategisk destinationsudvikling, produkt- og forretningsudvikling samt markedsføring og gæsteservice.

Etableringen af Destination Vadehavskysten var ligeledes en forudsætning for at bevare et fortsat medlemskab af Partnerskab for Vestkystturisme, der efter udviklingen af det statslige turismefremmesystem kun kunne optage destinationsselskaber som medlemmer. Destination Vadehavskysten udgør dermed Esbjerg Kommunes indgang til den tværkommunale turismeudvikling i partnerskabet.

Partnerskab for Vestkystturisme

Partnerskab for Vestkystturisme blev etableret i 2015 som et strategisk samarbejde mellem kommunerne langs den jyske vestkyst: Hjørring, Jammerbugt, Thisted, Lemvig, Holstebro, Ringkøbing-Skjern, Varde, Esbjerg, Fanø og Tønder Kommune.

Dansk Kyst- og Naturturisme repræsenterer sammen med VisitDenmark den nationale turismefremme som medlemmer af partnerskabet.

Formålet for partnerskabet er aktivt at fremme udvikling af vestkystturisme ved gennemførelse af en fælles handlingsplan for vestkystturismen. Hvor vestkystturismen skal være:

- et vækstlokomotiv til inspiration og pejlemærke for dansk og international kystturisme.
- kendt for og kendetegnet ved en mangfoldighed af oplevelses- og overnatningsmuligheder.
- præget af produkter, som til stadighed er absolut attraktive i sammenligning med tilsvarende ydelser på andre destinationer.

Det vil sige, at foreningen arbejder for, at nye attraktive ydelser og services tilbydes områdets gæster.

Partnerskabets seneste udviklingsplan 'Udviklingsplan for Vestkysten. En fælles ambition for bæredygtig turisme 2021-2025' arbejder med seks udviklingsprincipper:

- Koncentrer udviklingen
- Beskyt og benyt
- Øg kvaliteten
- Styrk de lokale særkender
- Tænk i flere sæsoner
- Sammentænk investeringer

Og fem tilhørende indsatser:

- En samlet destination. Vestkysten skal være blandt Nordeuropas mest attraktive destinationer. Vestkysten skal bindes sammen af et stærkt brand og fælles turismeinfrastruktur og skal fremstå som en markant destination i konkurrencen om at tiltrække turister.
- Stærke feriesteder. Udviklingen langs Vestkysten koncentreres på 20 stærke feriesteder. Ved at arbejde med koncentration, fortætning og strategisk planlægning, skabes levende og bæredygtige kystbyer og feriesteder
- Naturen som hovedattraktion. Naturen er Vestkystens helt store attraktion. Adgangen til oplevelser i naturen skal styrkes og differentieres med flere kulturtilbud. Samtidig skal naturen beskyttes og udviklingen ske med respekt for naturkvaliteterne
- Differentieret overnatningskapacitet. Vestkysten har et relativt ensartet overnatningstilbud med sommerhuset

som dominerende overnatningsform. Der skal arbejdes med udvidelse, differentiering, kvalitetsløft og et styrket fokus på og bæredygtighed.
- Strategisk investeringsfremme. Realiseringen af Udviklingsplan for Vestkysten kræver store investeringer i turismen, og det stiller krav om en målrettet og professionel investeringsfremmeindsats.

I stærke feriesteder arbejdes der med koncentration, fortætning, volumen og kritisk masse for målrettet at udvikle feriestederne som attraktive og levende feriebyer; som gode steder at bo og besøge med et aktivt erhvervsliv, mange oplevelsestilbud og høj kvalitet i det fysiske miljø.

I Esbjerg Kommune er Fanø/Esbjerg og Ribe med 'Udviklingsplan for Vestkysten 2021-2025' blevet udpeget som stærke feriesteder. I dobbeltdestinationen er udpegningen af Fanø blevet udvidet med Esbjerg, fordi Esbjerg supplerer Fanø med en bymæssig oplevelse, hotelkapacitet, shopping, oplevelser og fordi byen med sin skala kan håndtere flere gæster. Ribe er tilføjet som et kulturelt oplevelsescentrum, som en by der allerede har fokus på turisme, og som et anderledes tilbud i forhold til de mindre kystbyer.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Udpegningen af Esbjerg og Ribe som stærke feriesteder har været vigtigt for at styrke Esbjerg Kommunes engagement i partnerskabet.

Udpegningen giver en platform for at arbejde med Esbjerg Kommunes helt særlige profil i partnerskabet ligesom udpegningen af dobbeltdestinationen Fanø/Esbjerg svarer til ansvarsområdet for Destination Vadehavskysten.

Esbjerg Kommune betragter som udgangspunkt partnerskabet som en god mulighed for samlet planlægning til gavn for Vestkystens og Vadehavskystens natur, landskaber og miljø.

Opgraderingen af beskyttelseselementet samt formuleringerne omkring bæredygtig turisme har derfor været af stor betydning for Esbjerg Kommune.

Esbjerg Kommune værdsætter medlemskabet af partnerskabet, men prioriterer dog samarbejdet med Nationalpark Vadehavet om den turisme der er knyttet til verdensarvsudpegningen.

TU. 6 Storbyregion Esbjerg

Turismesamarbejdet i Storbyregion Esbjerg underordner sig alle andre turismesamarbejder.

Fokus er på byturismen med kulturturisten som primær målgruppe.

Redegørelse

Storbyregion Esbjerg er et samarbejde mellem Esbjerg, Varde og Fanø Kommuner med det sigte at styrke områdets samlede bykvaliteter. Storbyregionen ligger i noget af Danmarks smukkeste natur – området er anerkendt nationalt og globalt for dets høje og helt unikke kvaliteter. I det storslåede landskab er strøet en perlerække af byer, der i deres velbevarede bymiljøer, hver for sig og tilsammen tilbyder byrum fra en periode på fire århundreder med Ribe som den ældste og Esbjerg som den nyeste by.

Storbyregion Esbjerg

Storbyregionen har bykarakteren som et særligt kendetegn, der kontrasterer alle de øvrige turismetilbud i området. Byoplevelser som kulturarv, livsstil og kunst taler direkte til kulturturisten. Kulturturister kan defineres som turister, der har kulturelle og/eller historiske oplevelser som én af deres grunde til at vælge en destination. Kulturturister vil gerne lære deres feriedestination bedre at kende og er som sådan en del af en større trend, hvor turisterne efterspørger autentiske og unikke oplevelser som de også er klar til at betale for. Ved at samarbejde om at understøtte storbyregionens byturisme styrkes de turismeinitiativer og -samarbejder som de tre kommuner i øvrigt indgår i.

Storbyregionen samarbejder om udvikling og styrkelse af byrollerne i Storbyregion Esbjerg for at kunne udfolde stedets identitet ved byomdannelse og byudvikling. Den fysiske planlægning og bevaringsarbejdet i bymiljøerne kan anvendes som aktiver i forhold til en fælles indsats omkring byturisme.

I områderne omkring storbyregionen findes et veludbygget og godt forankret turistprodukt målrettet sommerhusturismen. Sommerhusturisterne ønsker, i løbet af deres oftest ret lange ophold i området, også at få byoplevelser. Storbyregionens fokus på byturismen supplerer dermed et veletableret turistprodukt.

Esbjergs største målgruppe er erhvervsfolk, der besøger byen i professionelt øjemed. De er her for at deltage i møder eller konferencer, og de efterspørger gode hoteller, udbyggede og varierede restaurant- og kulturtilbud og et interessant byliv, der opfordrer til ophold. Den storbyprofil, som mødeturismen efterspørger, er til gavn for

storbyregionens fokus på byturisme, samtidig fremmer storbyprofilen variationen i områdets boligudbud og bosætningen generelt – fordi unge og højt uddannede tiltrækkes af storbyer.

Gæsterne i storbyregionen skal tilbydes et bredt udvalg af overnatningstilbud og skal gøres opmærksomme på de byoplevelser, som Esbjerg, Varde, Ribe og Fanø tilbyder inden for f.eks. shopping, sightseeing og museumsbesøg. Når den fysiske planlægning understøtter byoplevelser, giver det også storbyregionen gode kort på hånden i forhold til alle andre typer af turister, der besøger det vestjyske. Ligegyldigt om det er kysten, sommerhusene, naturen eller byerne, der trækker.

TU. 7 Vadehavsrelaterede samarbejder

Der sikres en koordinering af de Vadehavsrelaterede samarbejder som Esbjerg Kommune indgår i.

Redegørelse

I Esbjerg Kommunes Vision 2025 betones Esbjergs lederskab i samarbejdet med nabokommunerne. I tværkommunal turismesammenhæng udvikles denne rolle via Destination Vadehavskysten.

Verdensarv Vadehavet og Nationalpark Vadehavet er tværkommunale vadehavsrelaterede og turismeorienterede samarbejder som Esbjerg Kommune prioriterer højt. Med det mål at opnå den optimale effekt af Esbjerg Kommunes engagement i disse samarbejder skal der ske en gensidig koordinering af tiltag, der sættes i værk via disse samarbejder. Koordineringen skal inddrage de relevante dele af kommunernes forvaltninger samt Destination Vadehavskysten.

Nationalparksekretariatet har gennem henholdsvis nationalparkbestyrelsen og nationalparkrådet en politisk forankring i Naturstyrelsen, Region Syddanmark samt i vadehavsområdets kommuner, museer og interesse- og erhvervsorganisationer. Der arbejdes løbende for at styrke og fremme forankringen af dette politiske ophæng i de enkelte forvaltninger. Dette sker blandt andet i tværgående samarbejdsfora om bevaring og om kommuneplanlægning. En gensidig koordinering af rollefordelingen mellem Esbjerg Kommune og Destination Vadehavskysten i forhold til håndteringen af nationalparkarbejdet kan ske ved udarbejdelse af sammenhængende turistpolitiske overvejelser for destinationen.

Koordineringen af arbejdet om verdensarven i Danmark sikres gennem 'Strategi for Vadehavet som Verdensarv 2021-2025'. Strategien indeholder fem overordnede temaer:

- Benyttelse og beskyttelse
- Vi synliggør Vadehavet
- Kulturarven
- Fra lokalt til nationalt og internationalt fokus
- Uddannelse og forskning

I turismesammenhæng er det væsentligt, at denne danske strategi er udarbejdet som en udmøntning af de trilaterale strategier som kommuner, nationalparker og ministerier har tiltrådt, herunder ikke mindst den rammesættende 'Strategi for bæredygtig turisme'. Turismeaspektet præsenteres således som bæredygtig turisme under den danske strategis første tre temaer, hvor bæredygtigheden kobles til det fælles beskyttelsesansvar, forankringen lokalt,

formidling og til muligheden for at tilbyde kulturoplevelser i høj klasse, der matcher naturoplevelser på højeste niveau.

Esbjerg Kommune har medvirket i etableringen af Strategiforum for Verdensarv Vadehavet, der samler både myndigheder og interessenter på langs af Vadehavet med det formål at samarbejde for at virkeliggøre den fælles strategi. Et samarbejde og et formål som Esbjerg Kommune understøtter og søger at fremme.

Turismeaktiver

TU. 8 Ribe

Under skyldig hensyntagen til gældende frednings- og beskyttelsesbestemmelser, skal der sikres rammer for udviklingen af turismeaktiver i Ribe.

Redegørelse

Med Ribe har Esbjerg Kommunen en af landets største attraktioner, men den fremgår ikke i VisitDenmarks opgørelser over Danmarks største attraktioner, da der ikke opkræves entré. Kun Tivoli, Dyrehavsbakken, Legoland og Zoo København kan præstere flere besøgende end Ribe.

Det er afgørende, at Ribes turistmæssige attraktionsværdi anerkendes og dermed opnår en passende prioritering. Der skal til stadighed arbejdes for en afstemt fysisk udvikling af middelalderkernen, der balancerer mellem hensynet til historien og erhvervslivets vækstmuligheder. Når Sydvestjyske Museer udvider og opgraderer museumstilbuddet i byen, berører det denne balance. Balancen mellem bevaring og vækst berører også parkeringsmulighederne i Ribe, hvor indførelse af tidsbegrænsninger og p-licenser har medført at gader, pladser og strøg friholdes for store mængder af parkerede biler.

Ribes bygningsmæssige høje bevaringsstatus, og det høje danske prisleje, sætter en forventning hos turisten om, også at møde en tilsvarende kvalitet i alle dele af en dansk attraktion som Ribe. Det gælder her også tilgængeligheden af og kvaliteten af de offentligt tilgængelige toiletfaciliteter.

TU. 9 Bæredygtig turisme – Verdensarv og Nationalpark Vadehavet

Beskyttelsen, bevarelsen og formidlingen af Vadehavet som verdensarv og nationalpark udgør fundamentet for den bæredygtige turisme i området.

Under skyldig hensyntagen til nationale og internationale naturbeskyttelsesbestemmelser, skal der sikres rammer for drift af vadehavsrelaterede turismeaktiver.

Redegørelse

Vadehavsområdet er Esbjerg Kommunes største natur- og kulturattraktion. Verdensarv Vadehavet og Nationalpark Vadehavet indeholder store turismemæssige potentialer.

Helt centralt for den bæredygtige turisme i vadehavsområdet står begrebet 'Code of conduct'. Det vil sige et sæt retningslinjer for hensigtsmæssig adfærd i naturen. Nationalpark Vadehavets 'Friluftsguide' indeholder en række gode råd til, hvordan man som gæst kan besøge og færdes i Vadehavsområdet på en bæredygtig måde. Det handler primært om netop at betragte sig selv som gæst i naturen, at man således følger de regler der gælder og i øvrigt forstyrrer mindst muligt.

Det er denne tænkning, der står bag nationalparkens formidlingsprojekt 'Velkommen til Nationalpark Vadehavet', hvor der arbejdes med 'Porte', 'Velkomststeder' og 'Infosteder' og forbindelserne mellem disse som et stort sammenhængende formidlingsprojekt, der skal gøre oplevelsen af naturen så tilgængelig som mulig.

- 'Porte' er eksisterende og bemandede formidlingsinstitutioner a la Myrthuegård.
- 'Velkomststeder' etableres ved offentlige naturområder og er knyttet til støttefaciliteter som madpakkehuse, toiletter, indendørs rum til formidling eller lignende som f.eks. ved Kammerslusen.
- 'Infosteder' er typisk skilteformidling ved en parkeringsplads og etableres primært ved offentlige naturområder.

Kommunens arbejde med stier, stisystemer samt skiltning og way finding understøtter tilgængeligheden til naturen og er væsentlige for færdslen i de store naturområder. Velplanlagte og velanlagte stier og skiltesystemer bringer gæsterne ud i de sårbare områder, men de samler også belastningen af de sårbare områder til nogle få strøg frem for at risikere nedslidning, belastning og forstyrrelser i et større område. Det er på den baggrund nødvendigt med en fortsat og løbende dialog med nationalparken for at sikre en synergi mellem nationalparkens formidling og kommunens anlæg.

En række både små og store turismeaktørers virksomheder er knyttet til Vadehavet som attraktion. De to største formidlingscentre om Vadehavet i Esbjerg Kommune er Vadehavscentret i Vester Vedsted og Fiskeri- og Søfartsmuseet i Esbjerg. Der arbejdes løbende med udviklings- og udbygningsplaner i disse formidlingscentre. Der bliver her især lagt vægt på at skabe attraktioner som er så professionelle og unikke, at endagsturister fra oplandet vil prioritere at besøge begge disse formidlingscentre i løbet af et ferieophold.

Nævnes bør også Myrthue Natur, Kultur & Læring, hvis virksomhed i høj grad er knyttet til Vadehavet, men hvor formidlingen primært henvender sig til kommunens dagtilbud og skoler. Myrthue Natur, Kultur & Læring er en samling af mange forskellige formidlingssteder i kommunen. Størstedelen af disse har en fantastisk beliggenhed, der kobler direkte til formidlingsfeltet. Myrthue Natur, Kultur & Lærings formidlingssteder rummer således generelt et stort turismemæssigt potentiale. Dette gælder især for muligheden for at anvende Myrthuegård, her eventuelt i kombination med Marbækgård, som en indgang til Marbækområdet for områdets turister.

Mandø

Mandø ligger helt omgivet af verdensarvsområdet og huser en af de største og mest sammensatte koncentrationer af ynglende engfugle og vandfugle i Danmark. En række parter med Den Danske Naturfond i spidsen, ønsker, gennem naturgenopretning og naturforbedringer at skabe bedre forhold for ynglende og trækkende fugle på Mandø. Jordfordeling af øens jorder, skal sikre og optimere naturindholdet på knap 2/3 af Mandø. Dette fugleparadis og naturområde forventes at komme til at tiltrække flere naturinteresserede og ikke mindst overnattende turister til Mandø i fremtiden.

Mandø er allerede, sammen med 14 andre naturområder i Danmark, blevet udnævnt til Danmarks Naturkanon. Danmarks Naturkanon har til formål at fremme danskernes kendskab og adgang til særlige unikke naturområder i Danmark.

Mandø gør det, som et de mørkeste steder i Danmark, muligt at opleve stjernehimlen uden forstyrrende lysforurening. Begrebet lysforurening henviser til kunstigt og menneskeskabt lys, som forstyrrer og oplyser det naturlige nattelandskab og blandt andet resulterer i forringede muligheder for observationer af nattehimlen, energispild og ikke mindst forstyrrelser i økosystemer med store konsekvenser for dyreliv og mennesker. Esbjerg Kommune samarbejder med en lang række interessenter frem mod en certificering af Mandø som Dark Sky Park. En

Dark Sky Park er et område med ekstraordinære stjerneklare nætter. Projektet Dark Sky Mandø har tre fokuspunkter:

- at udvikle bæredygtig helårsturisme af høj kvalitet.
- at understøtte en øget bosætning, der er med til at sikre, at Mandø også i fremtiden er en levende og attraktiv ø.
- at etablere et observatorium, der både fungerer on-site og long distance, så der kan indsamles relevante data til uddannelses- og forskningsmæssige øjemed.

Projektet taler ind i et af formålene med at beskytte og bevare Vadehavet, hvor en af de fremhævede problematikker er lysforurening. I samarbejde med Tyskland og Holland arbejdes der i verdensarvsregi med at udvikle et Dark Sky-program, der skal bidrage til at reducere lysforurening og sætte fokus på betydningen af at lade mørket falde på hele vadehavsområdet.

Esbjerg Kommunes samarbejde med Mandø Fællesråd om udviklingsprojektet 'Smart Island – Slow living', der handler om at støtte øens erhvervsliv og udviklingen af bæredygtig turisme på øen, er central for at sikre en forankring og et ejerskab til de to store turismeudviklingsprojekter. Begge de store projekter er rigtigt gode eksempler på bæredygtig turismeudvikling, hvor beskyttelsen og udviklingen af øens store naturværdier samtidig ses som en potentiel oplevelsesmulighed, men hvor der aldrig er tvivl om, at beskyttelsen prioriteres frem for benyttelsen. Den lokale forankring skal sikre en konstant afvejning, hvor øens faste borgere, og dem der kunne overveje at flytte til øen, fortsat betragter den øgede turisme som noget positivt og som en udviklingsmulighed.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Mandø er et væsentligt turismestrategisk indsatsområde for Esbjerg Kommune.

Tilgangen er, at alle indsatser gennemføres på naturens præmisser, hvor fugle og mørke er de gennemgående temaer, men hvor der samtidig ønskes muligheder for at udvide antallet af gæster på øen. De problemstillinger der skal løses i den forbindelse, er trafik, parkering og overnatning.

Trafik- og parkering skal både løses på øen og på fastlandet ved Vadehavscentret. Mandø trafikbetjenes af traktorbusser, der fremtræder store både i det flade marsklandskab ved Vadehavscentret og i Mandø Bys småskalabyrum. Det samme gør sig gældende for parkeringen af almindelige personbiler, der, med et voksende antal gæster, kan komme til at virke dominerende i det åbne landskab og det lille lokalsamfund. En anden væsentlig del af trafikløsningen på øen handler om etablering af mødesteder og stier, der skal sikre, at øens gæster kan tilgå den natur, de er kommet for at opleve, og som samtidig kan bidrage til at færdslen på øen sker uden unødig belastning af naturen.

Der er igangsat områdefornyelse på Mandø, der blandt en række indsatser også tæller trafik, stier og parkering. Løsningerne herfra kan bidrage til en udvikling af den bæredygtige turisme på øen.

Det primære turistsegment på Mandø i dag er endagsturisterne, der er på øen mellem to højvander, det vil sige ganske få timer. Udviklingen af de to indsatsfelter omkring fugle og Dark Sky vil skabe behov for at udbygge øens overnatningskapacitet.

Der ønskes i den sammenhæng en udbygning af mulighederne i Mandø By. Det vil sige, at de tre eksisterende udbydere Mandø Kro, Restaurant Vadehavet Mandø og B&B Mandø får mulighed for at udvide deres virksomhed ved behov ligesom der kan arbejdes med i højere grad at sætte den øvrige bygningsmasse i byen i spil. Den overordnede

strategiske tilgang til udvikling af øens overnatningsmuligheder er således koncentration.

Den konstante afvejning af interesser, som er et uadskilleligt element i bæredygtig turismeudvikling, sikrer, at vadehavsområdet sammen med Ribe også i fremtiden udgør Esbjerg Kommunes største attraktion.

TU. 10 Oplevelsestilbud

Turismepotentialet i eksisterende fritidskulturelle tilbud målrettet borgerne identificeres og udnyttes som oplevelsestilbud.

Ved etablering af nye borgerrettede fritidskulturelle tilbud inddrages attraktionsværdi og turismefremme som et væsentligt aspekt.

Redegørelse

Esbjerg Kommune kan tilbyde et rigt udvalg af oplevelsestilbud indenfor idræt, kultur, shopping og natur, der primært henvender sig til kommunens borgere, men også til kommunens gæster. Et styrket offentligt – privat samarbejde i regi af Destination Vadehavet om at understøtte turismeaktørernes aktiviteter bedst muligt kan fremme det turistmæssige aspekt i oplevelsestilbuddene. Esbjerg Kommune skal sikre en konstant afvejning af et øget fokus på turismefremme overfor de interesser som borgerne måtte have i de enkelte eller det samlede oplevelsestilbud.

I gennemgangen af oplevelsestilbud er det væsentligt at skelne mellem tilbud, der er placeret i byen og tilbud i det åbne land. I byen, og her især i Esbjerg by, er der vide muligheder for udvikling af store events og anlæg, der kan understøtte oplevelsesmulighederne for borgerne og gæsten. De tilbud der placeres i det åbne land skal altid afvejes i forhold til de stedlige beskyttelsesforanstaltninger. Som udgangspunkt skal tilbud i det åbne land indpasses bedst muligt og i øvrigt underordne sig landskab og natur.

Idræt

Esbjergs større idrætsanlæg kan året rundt tilbyde en bred variation af idrætsbegivenheder præsenteret i professionelle rammer. Der er gode muligheder for, at såvel borgere som turister får egne idrætsoplevelser fra besøget i Esbjerg Kommune, via aktiverende gadeinventar, via de etablerede anlæg til idræt og leg eller måske via viften af fritids- og oplevelseserhverv f.eks. i form af baner til paddeltennis eller paintball.

De mange maritime oplevelsesmuligheder ved Esbjerg Strand præsenterer idrætsmuligheder, der taler ind i esbjergensernes selvforståelse af at bo i en havneby – i en by ved vandet.

Events

Esbjerg Kommune gennemfører eller understøtter hvert år events, der markerer kommunen som aktiv og attraktiv for både egne borgere, gæster og potentielle tilflyttere. Det overordnede mål for kommunens 'Eventstrategi' er at skabe et aktivt eventmiljø i kommunen med gensidig inspiration og videndeling. Fokusområder for Esbjerg Kommunes events er:

- maritime events, hvor Esbjerg i en årrække har haft succes med at gennemføre The Tall Ships Races. Maritime events er velegnede til at sætte fokus på Energimetropolen og udviklingen i kommunens vækstskabende

erhverv.
- sportsevents, der bygger på den generelt store interesse og tradition for sport i kommunen. Der findes herudover en række velegnede faciliteter og et udbygget netværk, der understøtter dette eventområde.

Events skal styrke kommunens image ved at tiltrække publikum, synliggøre kommunens mål og værdier, og ved at give medieeksponering og omsætning i turisterhvervet.

For udviklingen af erhvervslivet i Esbjerg Kommune er det af stor betydning, at Esbjerg aktivt udbydes som et internationalt og nationalt mødested for events om energi og IT-infrastruktur. Størstedelen af disse vil være professionelt orienterede begivenheder for en sluttet og inviteret kreds. Energiens Folkemøde fremstår i den sammenhæng som et vindue ind til en folkelig orienteret faglig debat om energi, miljø og klima for at sætte fokus på energibranchens betydning for Danmarks økonomi og velstand.

Kultur

For kultur- og byturisten spiller museerne i Esbjerg Kommune en vigtig rolle. Det samme gør Ribes middelalderlige byrum og Esbjergs moderne ditto. Bygningsarv og velbevarede kulturmiljøer er til daglig glæde for borgerne, men udgør også attraktive besøgsmål for byturisten.

Esbjerg Kommune kan herudover byde på ualmindeligt meget musik og teater for både borgere og gæster i kommunen, der kan møde danske og internationale topnavne indenfor opera, teater, dans, musicals, kammermusik og rytmisk musik. Den elektroniske og eksperimenterende musik, det eksperimenterende teater, børneteatret og gadeteatret er også repræsenteret i udbuddet. Med over 500 arrangementer om året, herunder også kunstarrangementer som Blå Døre og containerkunst på havnen, har Esbjerg Kommune for alvor taget kulturen til sig og har gennem årene udviklet sig til Vestjyllands kulturelle højborg, hvilket er en væsentlig kvalifikation for erhvervsturistens samlede oplevelse af området.

Shopping

Esbjerg By er regionens største udbudspunkt på detailhandelsområdet. En meget stor del af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø og shopper på deres ferie.

Opgraderingen af gågademiljøet i Esbjerg, herunder etableringen af shoppingcentret samt det store antal caféer og restauranter, understreger ikke blot Esbjerg som udbudspunkt for borgerne, men også for det sydvestjyske områdes, og her især Fanøs, kystferieturisters endagsudflugter. Placeringen af fritidskulturelle tilbud i Esbjergs bymidte understøtter det levende bymiljø også uden for butikkernes åbningstid ligesom tilbuddene kan understøtte den shoppende gæsts positive oplevelse af byen. Indtrykket af at besøge en by med et levende byliv, er af meget stor betydning for erhvervsturistens samlede oplevelse af besøget i Esbjerg.

En attraktiv og let tilgængelig adgang til midtbyen fra Fanøfærgen gerne via en gangbro hen over Dokhavnens spidse ende vil aktivere Landgangen som del af en akse, der forbinder bymiljøerne i Esbjerg og i Nordby. Aksen vil være til glæde for turister på Fanø, der søger shoppingmulighederne i Esbjerg og for midtbyens borgere, herunder erhvervsturisterne på midtbyens hoteller, der herigennem får en direkte adgang til Fanø.

Nethandelen har haft en stor negativ effekt for udvalgsvarebutikkerne i kommunen, bortset fra i Ribe, der på grund af

byens mange gæster har formået at fastholde omsætningen i byens butikker til direkte gavn og glæde for byens borgere.

Friluftsliv

Esbjerg Kommune har gode faciliteter til friluftsliv – det vil sige alle former for udendørs aktivitet fra golf og legepladser over cykling, ridning, vandring til fiskeri, sejlsport og vandaktiviteter. Området understøttes af et stærkt foreningsliv og en rig variation af fritids- og oplevelseserhverv.

Den forbindende infrastruktur for friluftslivet er stisystemerne. Stisystemer sætter krav til at det tværkommunale samarbejde kan sikre brugeren sammenhængende forløb med stor variation. Esbjerg Kommune har med Kongeåstien og Grænsestien etableret sådanne forløb. Der er herudover to langsgående stier gennem kommunen, hvor Vestkystruten er i fokus for en opdatering både rutemæssigt og oplevelsesmæssigt. Det gælder især for den del af ruten, der forløber gennem Esbjerg by, hvor ruten ønskes omlagt til det langt mere spændende stræk mellem havn og by, hvor ruten skal indeholde landskabsarkitektoniske greb og kunst i samme høje kvalitet som Landgangen og Mennesket ved Havet. Opdateringen af ruten kan kombineres med en stormflodssikring af byen, der skal etableres i samme område. Esbjerg Kommune forventer at inddrage Dansk Kyst- og Naturturisme (DKNT) i dette arbejde, da DKNT arbejder for at understøtte den bæredygtige turismeudvikling ved at samtænke klimatilpasning langs kysterne og rekreativ infrastruktur. En opdateret ruteføring vil være til glæde for cykel- og vandreturisten, men tilførslen af kunst, arkitektur og land art tilbyder også nye oplevelsesmuligheder for mødeturister i byen.

Der arbejdes generelt for at friluftsfaciliteter til stadighed udvikles og at deres tilstedeværelse er synlig for såvel borgere som turister. Et væsentligt redskab er i denne forbindelse en god og professionel skiltning, herunder digital way finding, både til den enkelte oplevelse som til praktiske forhold som toiletter og parkering. Det gælder såvel for turisten på landevejen som for gæsten på Torvet i Esbjerg.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Sejlsport og vandaktiviteter er især knyttet til Esbjerg Strand samt til strande og vande mellem Esbjerg Strand og Hjerting. Tilladelsen til brætsejlads ud for Hjerting har dog vist sig at give udfordringer i forhold til at tilbyde de badende, herunder vinterbaderne, gode og sikre faciliteter. Der planlægges derfor for etablering af nye badefaciliteter, herunder etablering af en fast badebro enten ved Hjerting Strandpark eller i den sydligste ende af Strandpromenaden i Hjerting.

Efter vedtagelse af en ny sektorplan for Esbjerg Kommunes grønne område forventes der gennemført en temarevision af kommuneplanen. Temarevisionen vil have særligt sigte på en gennemgang og opdatering af friluftsfaciliteter og af kommuneplanens grønne arealudpegninger og rekreative strukturer. Hele det langsgående forløb af Vestkystruten i Esbjerg Kommune vil indgå i dette arbejde med henblik på ruteomlægninger samt opgraderinger af udvalgte spots på ruten for samlet set at løfte rutens attraktionsværdi og fremme bæredygtige turismeformer som cykel- og vandreturisme.

TU. 11 Restaurant

I udpegede områder kan der etableres restaurant og spisested.

Restaurant fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Spisesteder af forskellig art er et væsentligt turismeaktiv, men er også vigtig for bylivet generelt. Der gives i kommuneplanens rammedel mulighed for restaurant i alle typer af centerområder. Der kan dog være behov for at placere restauranter i andre typer af områder som f.eks. områder til lettere erhverv eller i boligområder langs støjbelastede veje, hvilket der med en bestemmelse i rammedelen gives mulighed for.

Bestemmelsen om restaurant giver mulighed for at etablere et spisested – ikke et diskotek, et spillested eller et værtshus.

Overnatningstilbud

TU. 12 Campingplads

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for de udpegede campingpladser.

Campingplads planlægges i grønt rekreativt område og i byzone.

Campingplads fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Campingpladserne i Esbjerg Kommune er af meget forskellig størrelse:

- Esbjerg Camping – 277 pladser
- Ribe Camping – 430 pladser
- Endrup Camping - Campingpladsen i Endrup er udlagt som campingplads, men der er ingen campingplads i området
- Kongeå Camping – 40 pladser
- Sjelborg Camping – 465 pladser
- Darum Camping – 133 pladser
- Mandø Camping – 57 pladser
- Storkesøen Ribe – 68 pladser

Der sker løbende udvikling og modernisering af de etablerede campingpladser.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Ingen af de etablerede campingpladser ønsker at udvikle sig ud over den eksisterende afgrænsning. Der er dog løbende ønsker om etablering af hytter, glamping eller andre opgraderinger internt på pladserne.

TU. 13 Autocamperplads

I udpegede områder kan der etableres autocamperplads.

Ved placering af pladser til autocampere vægtes tilgængelighed og beskyttelseshensyn.

Autocamperplads fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Autocampere er indrettet som selvforsynende enheder, der er uafhængige af eksterne faciliteter. Men i modsætning til ordinære campister, har autocampister ikke bil til rådighed, når først autocamperen er placeret. Der efterspørges derfor placeringer tæt på bymiljø med shoppingmuligheder og restauranter, havnemiljø med udsigt og stemning eller andre rekreative omgivelser med vandreruter, bademuligheder eller lignende.

Der findes to typer autocamperpladser:

- Parkeringsarealer til overnatning for autocampere (autocamperparkeringsplads). Pladserne oprettes som parkeringsarealer til overnatning for f.eks. autocampere. Vejmyndigheden / vejbestyrelsen kan med samtykke fra politiet fastsætte lokale bestemmelser for det offentlige vejareal om, hvor og i hvilket omfang der kan parkeres, f.eks. med autocampere. Ønskes der etableret parkeringsareal til overnatning for autocampere på privatejede arealer, kan der bl.a. med landzonetilladelser fastsættes bestemmelser om hvor og i hvilket omfang der kan parkeres. Sådanne pladser er ikke campingpladser og skal ikke godkendes efter Campingreglementet og der må følgelig kun overnattes, men ikke camperes på pladserne. Det betragtes som campering, når man indtager et område for en periode med et andet formål end blot at raste, f.eks. ved at opholde sig på pladsen i en længere periode, slå lejr, have opslåede fortelte eller gøre lignende større indretninger på parkeringsarealet.
- Campingplads for autocamper (også kaldet stellplads). Her tillades campering og der tilbydes et varieret udvalg af faciliteter som trådløst internet, bom og toilet- og badefaciliteter.

Campingreglementet indeholder et krav om, at byrådet kun kan meddele udlejningstilladelse til campingpladser med en kapacitet på mindst 100 campingenheder. Det har til formål at forhindre en tilfældig spredning af små campingpladser rundt omkring i landskabet. Men et udlæg af bymæssige arealer til autocamperpladser med færre end 100 enheder er muligt, hvis kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser danner grundlag for udpegning af sådanne arealer i kommuneplanen.

Autocampere er forholdsvis store køretøjer, der, især når de koncentreres på et bestemt sted, fremstår meget synlige. Ved udpegningen af områder til autocampere skal den visuelle påvirkning af omgivelserne således vægtes mindst lige så højt som den gode tilgængelighed til området.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Esbjerg Kommune betragter autocampere som et segment i vækst. Det er et segment med høje krav til placeringen og kvaliteten af pladserne. Placeringen af pladserne betyder dog samtidig en koncentration af de forholdsvis store køretøjer, der kan virke meget dominerende i Vadehavets flade landskaber. Pladsens tilhørende infrastruktur skal kunne håndtere en større mængde af autocampere og der skal ved udpegningen af autocamperpladser tages hensyn til de eksisterende campingpladser, der ser autocampersegmentet som potentielle kunder. Afvejningen af disse forhold samt dialogen med relevante turismeaktører via Destination Vadehavskysten er forudsætningen for, at der i planperioden kan udpeges en autocamperplads i Esbjerg by og en autocamperplads i Ribe by.

TU. 14 Feriecenter

Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for feriecentre. Feriecentre skal placeres udenfor bymidterne og gerne i nærheden af eksisterende feriefaciliteter.

Feriecenter fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune defineres et feriecenter som et overnatningstilbud, der består af selvstændige lejligheder med et centralt hus med fælles faciliteter (som reception, opholdslokaler og idrætsfaciliteter). Feriecentre vil drage fordel af at ligge i nærheden af eksisterende idræts- og fritidsfaciliteter. Der ønskes ikke feriecentre i bymidterne.

Der foreligger ingen ønsker om etablering eller udbygning af yderligere feriecentre i planperioden.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Der forventes i planperioden at blive tilføjet en arealanvendelse til kommuneplanens hovedstruktur, der omhandler lettere erhverv i miljøklasse 3 i form af feriefaciliteter for således planteknisk at give feriecentret de bedste muligheder for udvikling.

TU. 15 Hotel

I udpegede områder kan der etableres hotel.

Hoteller placeres centralt i bymidter eller centralt i forhold til større turistorienterede faciliteter.

Hotel fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

I Esbjerg Kommune defineres et hotel som en kommerciel virksomhed, der tilbyder overnatning, måltider og andre gæsteorienterede services. Et hotel har over ti værelser til gæster og er en bygning på flere etager, der ønskes placeret i byzone, her især gerne i bymidter. Muligheden for hotel optræder af samme grund i arealanvendelsesbeskrivelsen for de centrale centerområder i byerne. Den bynære placering ønskes af hensyn til hotellets gæster, der har en forventning om byliv udenfor hotellet. En bynær placering medfører samtidig, at hotellets gæster bidrager til byens samlede byliv.

For Esbjerg bys vedkommende giver retningslinjen mulighed for at placere hoteller centralt i forhold til relevante faciliteter som f.eks. konferencefaciliteter, uddannelsesinstitutioner, bademuligheder, idrætsanlæg eller lignende, der ikke nødvendigvis ligger centralt i byen.

Kroer, vandrerhjem eller Bed & Breakfast er ikke hoteller og er som sådan ikke omfattet af rammebestemmelsen omkring hoteller. Kroer, vandrerhjem og Bed & Breakfast kan placeres andre steder end bymidterne og kan også placeres udenfor byzone. Bed & Breakfast er karakteriseret ved, at ejeren bor i ejendommen og at ejendommen indeholder maksimalt 10 enheder til udlejning.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Hoteller i Esbjerg og Ribe skal placeres i bymidter eller centralt i forhold til større turistorienterede faciliteter. Hoteller skal tilføre byerne byliv og skal fremstå som koncentrerede enheder, der meget gerne må indeholde andre tilbud som f.eks. restaurant eller spillested. Der arbejdes for en udbygning af hotelkapaciteten i Esbjerg.

TU. 16 Kursus og konference

I udpegede områder kan der etableres kursus- og konferencefaciliteter.

Der skal sikres mulighed for at udvikle Esbjerg Kommune som en attraktiv konferencelokalitet både for offentlige og private aktører.

Kursus og konference fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kursus- og konferencefaciliteter defineres som mødefaciliteter målrettet erhvervsturisme. Møde- og konferencefaciliteter kan indeholde mulighed for overnatning.

Erhvervsturismen udgør hovedparten af turismeomsætningen i Esbjerg Kommune. Langt den største del stammer fra overnatninger i relation til offshore- og vindindustrien, men en ikke uvæsentlig del stammer fra møder og konferencer.

Destination Vadehavskysten driver 'Meet & More', hvorfra der gennemføres fælles salg og markedsføring for udbyderne af møder og konferencer.

Eventsekretariatet ønskes inddraget i indsatsen omkring møder og konferencer. Større events skal koordineres i forhold til fysiske arbejder udført af kommunen eller Forsyningen. Koordineringen sker gennem Samgravningsudvalget.

Der skal sikres god trafikal tilgængelighed og gode parkeringsforhold til kursus- og konferencefaciliteter. Med en bynær placering af kursus- og konferencefaciliteter vil konferencedeltagerne kunne drage fordel af byens tilbud, herunder hotellernes overnatningstilbud, samt kunne tilføre byen liv.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Udbygning med nye kursus- og konferencefaciliteter sker i Esbjerg by. Det vil sige, at disse faciliteter placeres i en eksisterende by.
Der forventes i planperioden at blive tilføjet en arealanvendelse til kommuneplanens hovedstruktur, der omhandler lettere erhverv i miljøklasse 3 i form af feriefaciliteter for således planteknisk at give kursus- og konferencefaciliteter de bedste muligheder for udvikling.

TU. 17 Refugium med overnatning

I området kan der etableres refugium med overnatning.

Refugium med overnatning fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Et refugium skal fungere som et stille fristed, hvor gæsterne kan opholde sig uden at blive forstyrret af noget udefrakommende. Opholdet kan benyttes til studier, rekreation eller pleje, omsorg og behandling.

Et refugium ligger i feltet mellem at være en institution og et hotel, og har træk af begge dele. Et refugium har en reception, ansat personale, servering af mad, overnatning samt faciliteter, der understøtter stedets behandlingstilbud. Kravet om fred og ro samt fokus på gæster, der kommer på grund af refugiet og ikke for at få overnatning i området, medfører at refugier, modsat hoteller i øvrigt, ikke bør ligge i bymidterne.

Refugier er meget støjfølsomme, men kan, hvis forholdene i øvrigt er de rette, placeres i centerområder, boligområder, offentlige områder eller erhvervsområder.

Muligheden for at placere refugier i offentlige områder skyldes refugiers institutionslignende karakter.

Overvejelser og forventninger til udviklingen i planperioden

Der skal gives mulighed for en mindre udbygning af det eksisterende refugium, hvis der i refugiet skønnes behov for dette. Udbygningen skal være i småskala og skal underordne sig landskabet. En udbygning af refugiet forventes ikke at medføre en større belastning på omgivelserne i form af øget trafik eller øvrig støj, da gæsterne typisk opholder sig på refugiet i længere tid ad gangen og netop søger stedet for at få ro og stilhed.

Vand

Vand er en livsvigtig ressource

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Vandmiljøet skal beskyttes.

Miljøtilstanden for vandløb, søer og kystvande må ikke forringes

Målsætningerne for vandløb og søer i de statslige vandområdeplaner for hovedvandoplandet Vadehavet skal nås indenfor planernes tidsrammer.

Under forvaltning af ikke målsatte vandløb skal der tages højde for vandløbets naturpotentiale samt de øvrige interesser, der gælder for det enkelte vandløb.

De rekreative muligheder langs og adgangen til kommunens vandløb og søer styrkes.

Kvaliteten og kvantiteten af grundvandet sikres.

Planlægning - et resumé

Kapitlet omhandler grundvand, overfladevand i form af lavbundsarealer, vandløb og søer, samt kystvande. De statslige vandområdeplaner fastsætter retningslinjer for beskyttelsen af vandmiljøet. Vandområdeplanerne er rammesættende for kommuneplanen.

Hele vandområdet er omgærdet af en lang række lovkrav til OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser), BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), vådområder, målsatte vandløb, søer og kystvande samt undergrupper i forhold til f.eks. dambrug og badevand. Disse lovkrav bestemmer udpegningerne på kommuneplankortet og lægger ordlyd til kommuneplanens retningslinjer.

Esbjerg Kommune er forpligtet til at varetage og sikre overholdelse af vandområdets mange udpegninger, målsætninger og krav.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Generelle forhold

VA. 1 Vandområdeplaner

De statslige vandområdeplaner med tilhørende bekendtgørelser skal lægges til grund for forvaltning af grundvand, vandløb, søer og kystvande.

Redegørelse

Planlægningen bygger på EUs Vandrammedirektiv, som fastlægger bindende rammer for medlemslandenes vandplanlægning.

Regionalt nedsatte Vandråd med deltagelse af interessenter fra landbrug og grønne organisationer har udarbejdet forslag til, hvor indsatserne kunne ligge. Disse forslag er indarbejdet i vandområdeplanerne.

Målet for vandområdeplanerne er, at tilstanden for alt vand; grundvand, overfladevand (vandløb og søer) og kystvande ikke må forringes yderligere, men skal beskyttes og forbedres. Dette gælder også for terrestriske økosystemer og vådområder, der er afhængige af vandøkosystemer.

Vandområdeplanen for Jylland og Fyn 2021-27 indeholder:

- Oplysninger om påvirkninger af vandområderne
- Overvågning og vurdering af tilstanden for vandområderne (basisanalysen 2021-27)
- Miljømål, som gælder for de enkelte vandområder
- Oversigt over indsatser, der skal gennemføres for at nå de fastsatte mål

Det er bekendtgørelserne med bilag, som udgør vandområdeplanen. Tekst og kort er kun vejledende.

Grundvandsbeskyttelse

VA. 2 Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO)

Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Boringsnær beskyttelsesområde fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er afgrænset af Staten og er beliggende umiddelbart ved de almene vandværkers indvindingsboringer og har typisk en radius på 50-100 m. Indenfor BNBO skal arealerne friholdes for udlæg, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Der kan i særlige tilfælde tillades arealudlæg, som udgør en øget fare for forurening, såfremt kommunen i en redegørelse for kommuneplanens forudsætninger, jævnfør planlovens §11 e, har redegjort for, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering udenfor de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Ved arealudlæg indenfor BNBO kan kommunen indføre restriktioner i lokal- og kommuneplanen, jævnfør bekendtgørelsens bilag 2.

VA. 3 Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Område med særlige drikkevandsinteresser fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Staten udpeger områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande udenfor OSD i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer, og fastlægger retningslinjerne for planlægningen indenfor disse.

Indenfor OSD og indvindingsoplande udenfor OSD må der ikke planlægges for anvendelser eller etableres industrianlæg, der kan skade grundvandsdannelsen eller grundvandskvaliteten. Dette gør sig gældende, hvis disse anvendelser eller anlæg er omfattet af bilag 1 i bekendtgørelse om krav til byrådets fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresserOSD og til indvindingsoplande til almen vandforsyning udenfor disse.

Der kan i særlige tilfælde tillades placering af industrianlæg såfremt kommunen har udarbejdet en grundvandsredegørelse, jævnfør planlovens § 11 e, og har redegjort for:

- at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen,
- at lokalisering udenfor de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og
- at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Ved placering af anlæg kan kommunen indføre restriktioner i lokal- og kommuneplanen jævnfør bekendtgørelsens bilag 2.

VA. 4 Indvindingsopland udenfor OSD

Indvindingsopland udenfor OSD skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Indvindingsopland udenfor OSD fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Staten udpeger Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande udenfor OSD i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer og fastlægger retningslinjerne for planlægningen indenfor disse.

Indenfor OSD og indvindingsoplande udenfor OSD må der ikke planlægges for anvendelser eller etableres industrianlæg, der kan skade grundvandsdannelsen eller grundvandskvaliteten. Dette gør sig gældende, hvis disse anvendelser eller anlæg er omfattet af bilag 1 i bekendtgørelse om krav til byrådets fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresserOSD og til indvindingsoplande til almen vandforsyning udenfor disse.

Der kan i særlige tilfælde tillades placering af ovennævnte virksomhedstyper såfremt kommunen har udarbejdet en grundvandsredegørelse, jævnfør planlovens § 11 e, og har redegjort for, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering udenfor de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Ved placering af sidstnævnte anlæg kan kommunen indføre restriktioner i lokal- og kommuneplanen jævnfør bekendtgørelsens bilag 2.

Lavbundsarealer

VA. 5 Lavbundsareal

De udpegede lavbundsarealer, der potentielt er egnede som vådområder, skal friholdes for arealudlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

Øvrige udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Undtaget herfra er bygninger, anlæg mv., der er nødvendige for en landbrugs- og skovbrugsmæssig drift. Disse bygninger skal dog have en udformning og placering, som ikke hindrer, at lavbundsarealet vil kunne genetableres som naturområde.

Lavbundsareal fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De udpegede lavbundsarealer er ofte kunstigt afvandede arealer, som tidligere var enge, moser eller lavvandede søer. Formålet med at beskytte arealerne mod byggeri og anlæg er, at der på et senere tidspunkt skal være mulighed for at genoprette den naturlige hydrologi i forbindelse med et vådområdeprojekt.

Der skelnes mellem lavbundsarealer, der er potentiel egnede til genopretning, og de øvrige lavbundsarealer. Væsentlige forudsætninger for udpegningen af lavbundsarealer som potentielt egnede er, at:

- Arealerne tidligere har haft et naturligt højt vandstandsniveau.
- Arealerne afvander til havområder, der er særligt følsomme overfor kvælstofudvaskning, og hvor der kan forventes en forbedring af miljøtilstanden ved en reduktion af kvælstofudledningen.
- Arealerne gennemstrømmes af vandløb med højt kvælstofindhold.
- Arealerne har hydrologiske og topografiske forhold, der fører til, at der kan dannes vådområder med højtliggende grundvandsspejl.
- Arealerne kan tilbageholde fosfor, så der ikke sker en nettofrigivelse af fosfor.
- En etablering af et vådområde vil medføre, at naturkvaliteten forøges.

De øvrige lavbundsarealer, der er omfattet af kommuneplanens retningslinjer, vil kunne udvikle sig til værdifulde naturområder. Derfor er det vigtigt, at de så vidt muligt friholdes fra byggeri og anlæg, som vil kunne hindre, at de på et tidspunkt kan overgå til værdifuld natur, f.eks. i forbindelse med et naturgenopretningsprojekt.

I tilfælde af, at det ikke er muligt at undgå at placere bygninger eller anlæg på lavbundsarealer, må der tages hensyn til arealerne gennem udformningen af byggeriet eller anlægget, eksempelvis ved terrænregulering. Målet er at sikre, at et byggeri eller anlæg, som kun berører en mindre del af et lavbundsareal, ikke hindrer en eventuel fremtidig genskabelse af den oprindelige natur på den resterende del af arealet, eller at en grundvandssænkning ikke skader de naturmæssige interesser på et langt større areal end det, som anlægget umiddelbart beslaglægger.

Bygninger, anlæg, markveje mv., der er nødvendige for landbrugs- og skovdriften er ikke omfattet af retningslinjerne, og vil derfor fortsat kunne etableres på lavbundsarealer, hvis det i øvrigt er foreneligt med den lovgivning, der regulerer det åbne land.

Vådområdeprojekter med forskelligt formål

Der skelnes mellem N-, C- og P-vådområder:

- N-vådområdeprojekter skal forbedre tilstanden i Vadehavet ved at mindske udvaskningen af kvælstof.
- C-vådområder har til hovedformål at reducere udledningen af CO_2, og det primære sigte er her klima frem for vandmiljø. Projekter i hoved- og delvandoplande med et kvælstofreduktionsbehov prioriteres dog højt af hensyn til projekternes N-fjernelse.
- P-vådområder udlægges i oplandet til søer med fosforreduktionsbehov.

I forbindelse med indgåelse af landbrugspakken i december 2015 har Staten og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om rammerne for anlæg af kvælstof- og fosforvådområder for perioden 2017-2021. Det forventes at aftalen forlænges eller at en ny aftale indgås. Der er afsat et mål for hele Vadehavsoplandet for så vidt angår antal ton N og P, der skal fjernes. Projekterne har ophæng i vandområdeplanen. Projekterne anlægges af kommunerne eller i enkelte tilfælde af Naturstyrelsen og altid efter frivillig aftale med lodsejeren.

C-lavbundsområderne er udpeget af Staten med det primære formål at tilbageholde mest muligt CO_2 af klimamæssige årsager. Det sker ved at hæve vandstanden og genskabe naturlig hydrologi. Såvel kommunen som Staten kan søge at gennemføre projekter.

Lavbundskortet består dels af de områder, som Ribe Amt udpegede som lavbundsarealer samt de områder, som Staten har udpeget som mulige C-vådområder. C-vådområderne er kategoriseret som potentielt egnet til genopretning.

Vandløb

VA. 6 Miljømål for vandløb

De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Miljømål for vandløb fremgår af kommuneplankortet og af statens miljøgis. Ved uoverensstemmelser derimellem, er det statens miljøgis, der er gældende

Redegørelse

Som udgangspunkt skal alle målsatte vandløb opfylde miljømålet for god økologisk tilstand samt have en god kemisk tilstand. Kunstige og stærkt modificerede vandløb skal som hovedregel have en god kemisk tilstand og et godt økologisk potentiale.

Miljømålene for vandløbenes økologiske tilstand bestemmes ud fra kvalitetselementerne smådyrsfauna, fisk og planter. Kvalitetselementet bundlevende alger (fytobenthos) er under implementering. Overvågningen af den kemiske tilstand foregår løbende i planperioden.

Alle kvalitetselementers individuelle økologiske tilstand skal opfylde miljømålet for at vandområdets samlede økologiske tilstand opfylder miljømålet.

VA. 7 Indsats vandløb

De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Indsatserne i de vedtagne vandområdeplaner skal gennemføres indenfor vandområdeplanens tidsramme og under anvendelse af de anviste virkemidler.

Indsats vandløb fremgår af kommuneplankortet og af statens miljøgis. Ved uoverensstemmelser derimellem, er det statens miljøgis, der er gældende

Redegørelse

Indsatserne fremgår af bekendtgørelsen om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter med bilag og med eventuelle senere ændringer.

De specifikke indsatser, der er beskrevet i vandområdeplanerne, skal udføres af kommunerne. Det drejer sig om genslyngning af vandløb, hævning eller udskiftning af vandløbsbunden med grusmateriale, udlægning af gydegrus, plantning af træer langs vandløb for at skabe skygge i vandløbet og dermed øge den fysiske variation og etablering af sandfang. Endvidere kan der blive tale om anlæg af okkerbassiner til udfældning af okker, der selv i mindre koncentrationer er skadelige for fiskeyngel- og æg. I høje koncentrationer kan okker kvæle voksne fisk ved at jernet udfældes på fiskenes gæller.

VA. 8 Offentligt vandløb

Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Offentligt vandløb fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Esbjerg Kommune huser udløbet af tre af Sydjyllands store vandløb; Ribe Å, Kongeåen og Sneum Å. Alle tre vandløb modtager store mængder vand fra opstrøms beliggende nabokommuner. De tre åer huser store naturkvaliteter bl.a. en bestand af laks, snæbel og forskellige arter af lampretter, foruden de insekter, pattedyr og plantesamfund, der er tilknyttet vand og fugtige arealer.

Herudover anvendes de store vandløb rekreativt til fiskeri, sejlads eller bare færdsel til fods langs vandløbene.

Hertil kommer en række mellemstore og mindre vandløb.

Vandløbene fungerer ved at lede overskydende vand fra landbrugsarealer, byer og veje til Vadehavet, men er også levested for en række dyr og planter.

Esbjerg Kommune har cirka 830 km vandløb, hvoraf de cirka 100 km er lagt i rør. En betydelig del af de ikke rørlagte vandløb er målsat i statens vandområdeplan.

En stor del af vandløbene og de tilstødende arealer er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, som beskytter mod ændring i tilstanden bortset fra den almindelige vedligeholdelse, der foretages regelmæssigt.

I Esbjerg Kommune er 764 km vandløb § 3-beskyttede. De store vandløb er endvidere udpegede som natura 2000-områder efter habitatbekendtgørelsen.

Der kan ikke foretages ændringer i beskyttede vandløbs tilstand uden en dispensation fra naturbeskyttelsesloven og en tilladelse efter vandløbsloven. Endvidere skal restaurerings- og regulereringsarbejder i vandløb som minimum screenes efter miljøvurderingsloven.

VA. 9 Dambrug

Der må ikke ske forringelse af vandløbets tilstand som følge af dambrugets udledning.

Der skal arbejdes for, at der er fri passage i vandløb med tilknyttede dambrug.

Redegørelse

Udledninger fra dambrug må ikke forringe tilstanden i vandløb.

I Esbjerg Kommune ligger tre dambrug:

- Gelsbro Dambrug ligger på grænsen til Haderslev Kommune ved Gels Å. Naturstyrelsen anlagde i 2013 et passageprojekt for snæblen, så der i dag er gode passagemuligheder for faunaen i Gels Å.
- Jedsted Mølle Dambrug ligger ved Kongeåen. Som en del af indsatskravene i Vandplan 2009-2015 og i

Vandområdeplanen blev et passageprojekt gennemført i løbet af 2017.

- Ved Ølufvad Dambrug, som ligger ved Skærbæk, forventes der også gennemført et passageprojekt inden 2027 indenfor rammerne af vandområdeplanen.

Herefter vil der ikke værre større dambrugsspærringer tilbage i Esbjerg Kommune.

Søer og kystvande

VA. 10 Miljømål for sø

De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.

Miljømål for sø fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

De større søer i Esbjerg Kommune har et stort naturindhold og er også til glæde for mange mennesker, som bruger dem i rekreativ sammenhæng. Derfor er det vigtigt, at der værnes om søerne og at deres naturtilstand optimeres, hvor det er muligt.

En del af de gamle klæggrave langs digerne mod Vadehavet fungerer som yngle- og opvækstområde for vadefugle og vil derfor, på grund af næringsstoftilførsel fra fuglene, få svært ved at nå deres målsætning.

Der er ikke specifikke indsatser i nogen af søerne, men det skal undersøges om der er basis for et fosforvådområdeprojekt i Munke Sø ved Ribe og i Marbæk Sø, vest.

VA. 11 Miljømål for kystvand

De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.

Miljømål for kystvand fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Kystvandene ved Esbjerg Kommune er en del af det grænseoverskridende Vadehav, som er af stor naturmæssig betydning på lokalt såvel som internationalt plan. Vadehavet udgør samtidig en stor rekreativ og kulturel værdi for Esbjerg Kommunes borgere. Disse værdier er derfor vigtige at værne om.

Alle vandområderne er omfattet af vandområdeplaner, som fastsætter målsætninger for tilstanden i vandområderne. Herudover fastsætter lovgivning rammerne for en lang række aktiviteters påvirkning af vandområderne.

Kystvande anvendes til en lang række formål:

- Til sportsaktiviteter for den enkelte såvel som for større grupper
- Til rekreative arrangementer, formidling, turisme mv.
- Som aftagere af spildevand fra erhverv og husholdninger
- Som modtagere af afstrømmet regnvand fra befæstede arealer
- Til ind- og udskibning af varer ved havnen
- Til persontransport
- Som arbejdsplads for offshore-industrien
- Til kajanlæg for erhvervs- og fritidsfartøjer

Disse formål, og flere til, har alle en potentiel påvirkning såvel som nytte af vandområderne. Esbjerg Kommune søger at opnå en passende balance imellem disse formål, for at tilgodese de forskellige interesser, samtidig med at Vadehavets natur- og herlighedsværdier beskyttes.

Nye aktiviteter tilknyttes så vidt muligt de eksisterende havneområder, herunder det nye aktivitetsområde ved Esbjerg Strand, for at undgå forstyrrelser af dyrelivet, forringelse af vandkvaliteten og andre påvirkninger af kystvandene.

Uanset aktiviteternes placering, vurderes og tilpasses de for at undgå væsentlige påvirkninger. Det gælder både kemiske påvirkninger fra udledning til fysiske påvirkninger fra støj, udgravninger, sejlads med videre.

VA. 12 Badevandskvalitet

Langt hovedparten af kyststrækningen mellem Esbjerg Havn og Marbæk klassificeres som badevand.

Redegørelse

Esbjerg Kommune har badestrande på strækningen fra skulpturen 'Mennesket ved Havet' nord for Esbjerg Havn til Marbæk. Den bedste badevandskvalitet findes ved Strandpromenaden og Strandparken i Hjerting samt i Sjelborg, mens de sydlige strande har mere svingende kvalitet.

Der arbejdes, i henhold til Esbjerg Kommunes spildevandsplan, på at opretholde den nuværende kvalitet og om muligt forbedre den. I en bugt så tæt på en stor by, vil det dog være svært at opnå helt samme vandkvalitet som f.eks. ved Vesterhavets kyst. Der er flere forureningskilder, og der er naturgivne forhold som store fugleflokke, mindre vandudskiftning, anderledes bundforhold, tidevand og varierende strømforhold.

Navne på strande nord for Esbjerg

På strandene varsles der i badesæsonen med røde flag, når der i regnvejr løber fortyndet, urenset spildevand ud fra overløbsbygværker. Det er nødvendigt at have disse overløbsbygværker for at undgå, at vandet stuves op i kloaksystem og kældre. DIN Forsyning har brugt store ressourcer på at forbedre kloaksystemet, så overløb mindskes. Det forventes at slå igennem med mindre overløb i denne planperiode, og der vil fortsat blive arbejdet på at nedbringe antallet af dage med rødt flag.

Varslingen er fra efteråret 2021 udvidet til at foregå hele året ved Hjerting Strandpromenade, for at tilgodese

vinterbaderne.

Ved Esbjerg Strand forventes der en vandkvalitet, der muliggør vandaktiviteter og badning. Det vil også her være nødvendigt med en varslingsordning, der advarer om periodisk dårlig vandkvalitet.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

UDBYGNING

Udbygning

Tids- og rækkefølge samt zoneforhold

Forskelligartede byggemuligheder sikrer udviklingen af kommunen

Politiske mål

Planlægning - et resumé

Retningslinjer med redegørelser

Politiske mål

Der skal udlægges arealer til byformål i et omfang, der svarer til behovet i planperioden.

Der reserveres områder til byformål for at sikre en sammenhængende bystruktur samt for at sikre de overordnede og langsigtede mål om en økonomisk, social og miljømæssig bæredygtig udvikling.

Udstykning og bebyggelse af arealer til byformål eller andet, der forudsætter offentlige følgeinvesteringer, skal i videst muligt omfang ske i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Fortætning og udnyttelse af ledige arealer skal prioriteres frem for nyanlæg.

Planlægning - et resumé

Som følge af, at mange arealer til bolig og erhvervsformål er privatejede, er det nødvendigt, at der, som en del af kommuneplanen, udarbejdes retsgyldige tids- og rækkefølgebestemmelser for udbygning i Esbjerg Kommune. I modsat fald vil private lodsejere retteligt kunne kræve deres arealer byggemodnet uden hensyn til restrummeligheden indenfor allerede byggemodnede arealer og skolekapaciteten i lokalområderne.

Et område skal, for at være omfattet af bestemmelserne, indgå i kommuneplanens tids- og rækkefølgeplan, før der udarbejdes lokalplan for området.

De juridisk gældende tids- og rækkefølgebestemmelser findes i Tids- og rækkefølgeplanen. I Byggemodningsplanen, der er en administrativ plan, fastlægges gennemførelsen af byggemodningsprocessen.

Retningslinjer med redegørelser

Åben alle Luk alle

Udstykning og bebyggelse

TI. 1 Udlæg og lokalisering af byarealer

Der skal udlægges arealer til byformål i et omfang, der svarer til det forventede behov i planperioden. Lokalisering skal ske i tilknytning til eksisterende infrastruktur, servicefaciliteter og offentlige anlæg.

Udlæg af arealer til byformål sker under hensyntagen til nationale og regionale interesser i det åbne land (landbrug, råstoffer, klima, natur, landskab, kulturarv og miljø).

Redegørelse

Der er udlagt arealer, der svarer til det forventede behov i planperioden. Det forventede behov vurderes ud fra flere parametre, heriblandt den forventede efterspørgsel på byggegrunde og befolkningsudviklingen.

Udbygningen af de udlagte arealer skal afpasses efter den aktuelle efterspørgsel, og på en sådan måde, at der til stadighed er et varieret udbud af bygge- og lokaliseringsmuligheder for både forskellige boligformer og erhvervsbyggeri.

TI. 2 Tids- og rækkefølgeplan

Områdernes udstykning og bebyggelse sker i henhold til den fastlagte tids- og rækkefølge.

Tids- og rækkefølgeplan

Redegørelse

Som en del af kommuneplanen, udarbejdes der egentlige retsgyldige tids- og rækkefølgebestemmelser. Det sikrer, at udbygningstakten tilrettelægges så den er koordineret mellem de mange arealer, der er udlagt til bolig- og erhvervsformål.

Udbygning af nye, større boligområder fører ofte til en stigning i børnetallet på nærområdets skole, derfor er det vigtigt, at boligudbygningen sker i takt med ledig skolekapacitet. Samtidig er det vigtigt, at byggemodning sker indefra og ud. Begge dele er parametre, når udbygningstakten fastsættes i Tids- og rækkefølgeplanen.

Tids- og rækkefølgeplanen henvender sig til rammedelens enkeltområder. Planen består af tabellen i retningslinjen samt bestemmelser i rammedelen, der angiver:

- rækkefølgen for udstykning og bebyggelse af enkeltområderne
- hvornår enkeltområdet tidligst kan udstykkes og bebygges.

Planen revideres i forbindelse med hver kommuneplanrevision.

TI. 3 Byggemodning

Det skal gennem byggemodning sikres, at der til stadighed er et varieret udbud af erhvervsarealer og boliggrunde for erhverv, villaer, tæt-lave og etageboliger.

Redegørelse

Byggemodningsplanen er betegnelsen for det administrative værktøj, der har til formål at sikre, at det fornødne plangrundlag i form af kommuneplan, lokalplan og sektorplaner er tilvejebragt tidsnok til, at nye bolig- og erhvervsområder kan udstykkes og bebygges som planlagt. Byggemodningsplanen tager udgangspunkt i de politikker for bolig- og erhvervsudbygning, der fastlægges med kommuneplanens bolig- og erhvervsafsnit samt de retningslinjer for byggemodningsplanen, der fremgår af hovedstrukturens afsnit om tids- og rækkefølge samt zoneforhold.

Er områder, der udlægges til byformål, ikke omfattet af bestemmelser om en tids- og rækkefølge kan private lodsejere rettelig kræve deres arealer byggemodnet uden hensyn til restrummeligheden indenfor allerede byggemodnede arealer og skolekapaciteten i lokalområderne. Det kan resultere i unødige kommunale udgifter til byggemodning, skoler og institutioner, og øgede udgifter for borgerne på de takstfinansierede områder.

Zoneforhold

TI. 4 Byzone

Arealer i byzone fastholdes i byzone.

Byzone fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Byzone er arealer til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Byzonearealer er ikke omfattet af samme restriktive tilgang til bebyggelse og anlæg som landzoneområderne er.

Der er sammenhæng mellem kommuneplanens arealanvendeler og zonestatus. Boligområder, erhvervsområder, centerområder, offentlige områder og grønne rekreative områder planlægges alle i byzone. En del områder til tekniske anlæg planlægges desuden i byzone afhængigt af deres placering og karakter.

TI. 5 Landzone

Arealer i landzone, udenfor den planlagte by- og sommerhusområder, skal fastholdes i landzone.

Der skal fastholdes en tydelig grænse mellem land og by.

Landzone fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Der er sammenhæng mellem kommuneplanens arealanvendeler og zonestatus. Jordbrugsområder, grønt danmarkskort og landsbyer planlægges altid i landzone. En del områder til tekniske anlæg planlægges desuden i byzone afhængigt af deres placering og karakter.

I landzone gælder planlovens landzonebestemmelser, der har til formål at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse samt sikre en tydelig grænse mellem land og by.

TI. 6 Sommerhusområder

I de udlagte sommerhusområder skal zonestatus som sommerhusområde fastholdes.

Sommerhuszone fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Sommerhusområder dækker kun over arealanvendelsen sommerhusområder. I disse områder gælder et særligt regelsæt, der adskiller sig fra det, der gælder i by- og landzone. Planlovens regler for sommerhusområder har til formål at fastholde sommerhusområderne med en særlig karakter således, at sommerhusområderne ikke kommer til at ligne boligområder i byzone.

TI. 7 Planlagt zonegrænse

Den planlagte zonegrænse følger kommuneplanens arealanvendelser. Zonegrænsen skal løbende bringes i overensstemmelse med den planlagte zonegrænse efterhånden som områderne lokalplanlægges.

Områder på kanten af byen, der rummer bymæssige funktioner, skal planlægges i byzone.

De planlagte zonegrænser fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

Den planlagte zonegrænse omfatter alle de arealer, som enten er eller planlægges overført til byzone eller sommerhusområde. Det omfatter således:

- allerede udbyggede områder i byzone eller sommerhusområde,
- områder, der i kommuneplanen er udlagt til byformål og som vil blive overført i forbindelse med lokalplanlægningen samt
- områder der er 'reserveret til byformål' og som først forventes, at blive taget i brug efter den nuværende planperiode på 12 år.

Der vil altid være enkelte områder i kommuneplanen, hvor den planlagte zonegrænse afviger fra den gældende zonegrænse. Når der udlægges nye byudviklingsområder i kommuneplanen, får disse områder en zonestatus, der kaldes 'planlagt byzone'. Først når disse områder lokalplanlægges, kan zonegrænsen ændres fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Områder på kanten af byen skal planlægges i byzone, hvis de har bymæssige funktioner eller på anden måde betjener byen. Det kan eksempelvis være boldbaner eller regnvandsbassiner.

TI. 8 Overførsel fra landzone til byzone

Områder i planlagt byzone eller sommerhusområde skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægningen.

Redegørelse

Kun i forbindelse med lokalplanlægningen kan arealer overføres til byzone eller sommerhuszone. Arealer i planlagt byzone eller sommerhusområde skal derfor løbende overføres i forbindelse med lokalplanlægningen.

TI. 9 Tilbageførelse til landzone

Arealer i by- og sommerhuszone skal tilbageføres til landzone, hvor det fremgår af den planlagte zonestatus.

Redegørelse

Ændrer et byzoneareal anvendelse til enten jordbrugsområde, grønt danmarkskort eller landsby tilbageføres arealet til landzone sideløbende med arealanvendelsesændringen. Før et areal kan tilbageføres fra byzone til landzone skal grundejer høres personligt.

Arealer, der ikke forventes udnyttet til bymæssigbebyggelse inden for den kommende planperiode på 12 år kan ligeledes tilbageføres til landzone.

I forbindelse med Kommuneplan 2022-34 tilbageføres en række arealer til landzone. Nedenstående tabel oplister de rammer, der tilbageføres til landzone med Kommuneplan 2022-34.

Sted	**Rammenummer**
ESBJERG	
Vognsbøl	01-030-110
Sædding	02-020-040
Fovrfeld	02-040-080
Gjesing	03-010-110
Gjesing	03-010-180
Gjesing	03-010-230
Gjesing nord	03-020-040
Gjesing nord	03-020-070
Gjesing nord	03-020-090
Kvaglund	04-010-030
Hjerting by	05-010-320
Hjerting	05-020-150
Tarp	08-020-020
Tarp	08-020-090
Kjersing	08-030-080
Skads	10-030-150
Skads	10-030-232
Novrup	11-030-030
BRAMMING	

Endrup	20-020-070
Endrup	20-040-220
Bramming	21-030-210
Bramming	21-050-192
Vejrup	22-030-060
Vejrup	22-030-360
Vejrup	22-030-370
Gørding	23-020-210
RIBE	
Vester Vedsted	38-020-020
Ribe	40-010-020
Ribe	40-010-192
Ribe	40-010-193
Ribe	40-010-280
Ribe	40-010-320
Ribe	40-020-030
Ribe	40-020-110
Ribe	40-020-120
Ribe	40-040-110
Ribe	40-040-510
Ribe	40-070-260
Mandø	41-010-020

Tilbageførelsen til landzone skal sikre sammenhæng mellem den planlagte arealanvendelse og zonegrænsen, således at særligt områder planlagt til grønt danmarkskort også planlægges i landzone. Herudover følger det af arbejdet med strategisk landsbyplanlægning og det opdaterede bymønster, at enkelte matrikler i Endrup og på Mandø tilbageføres til landzone.

TI. 10 Vandareal

Vandarealer på Esbjerg Havn, der i henhold til kommuneplanens rammedel kan opfyldes, skal, ved lokalplanlægning, overføres til byzone i den udstrækning, de opfyldes.

Redegørelse

Søterritoriet administreres af Staten.

Da kommunen således kun kan planlægge for landarealer, overføres de reserverede vandarealer først til byzone, når vandarealet er konverteret til land.

TI. 11 Reserveret til byformål

De områder, der er reserveret til byformål, udlægges først med konkret arealanvendelse efter fornyet kommuneplanlægning.

Der må ikke tillades en anvendelse, der hindrer eller vanskeliggør områdets anvendelse til byformål.

Reserveret til byformål fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelse

For at sikre udbygning på lang sigt, er der reserveret arealer til byformål flere steder i kommunen. Disse områder tænkes først anvendt efter den nuværende planperiode. Områder reserveret til byformål fastholdes som landzone.

Områderne er ikke reserveret til et bestemt formål, men kan f.eks. anvendes til boliger, erhverv eller offentlige formål. Først efter fornyet kommuneplanlægning kan områder reserveret til byformål udlægges til specifikke formål og dermed indgå i tids- og rækkefølgeplanen. Herefter vil der kunne lokalplanlægges og i den forbindelse, skal områderne overføres til byzone.

Ved at reservere et område til byformål, markeres det på kommuneplanens hovedstrukturkort, hvor byen forventes at vokse.

Forandringer til rammerne

Forandringsrapport til rammedelen

Bilag

- Bilag 1 Analyse af detailhandelen. Februar 2021
- Bilag 2 Analyse af detailhandelen. Juli 2012
- Bilag 3 Analyse af detailhandelen. Juni 2009
- Bilag 4 Boligområder. Redegørelse for behov og restrummelighed. 2021
- Bilag 5 Jordbrugsanalyse. Marts 2017
- Bilag 6 Redegørelse for byvækst. Erhvervsområder. 2021

Mit lokalområde

Det er vigtigt, at der i fremtidig planlægning altid tages udgangspunkt i de særegne kvaliteter og forhold, der er i vores lokalområder, således at kvaliteterne bevares og videreudvikles.

Esbjerg Kommune er inddelt i 30 hovedområder. Inddelingerne følger som udgangspunkt de gamle sognegrænser. Nogle af grænserne er dog justerede i forhold til, hvilke områder der har en fælles identitet og sammenhæng i dag.

Hovedområderne er inddelt i underområder. Disse inddelinger er igen baseret på historiske træk og sammenhænge, byens struktur, byggestilen i området og lignende.

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter. I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet. Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

static-map

Esbjerg by

Klik i kortet for at hoppe direkte til et underområde.

static-map

Esbjerg er den største by i kommunen og adskiller sig fra de andre kommunebyer ved at bestå af flere hovedområder. Esbjerg består således af Esbjerg by samt forstæderne Sædding, Gjesing, Kvaglund, Hjerting, Sønderis, Guldager, Tarp, Kjersing, Andrup og Novrup.

To karakteristiske og værdifulde træk i Esbjergs bystruktur er den nære adgang til havet for byens borgere og de grønne kiler der forbinder by og land og skaber afstand mellem de forskellige bydele. Tilsammen giver det tæthed til natur alle steder i Esbjerg, og betyder at der er rige muligheder for rekreative naturoplevelser hele byen.

FAKTA: (2019)

Areal: 18.233 km^2

38.492 Indbyggere

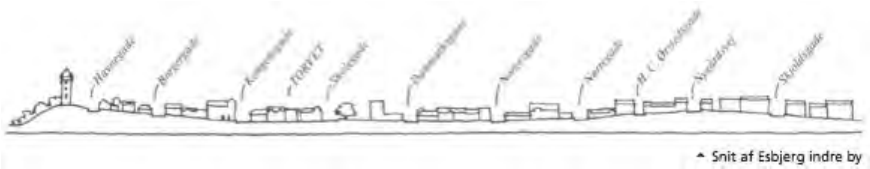
25.008 Husstande

HISTORISK BAGGRUND

Esbjerg by opstod efter, at man i 1868 besluttede at etablere en havn ved Esbjerg Kleve. Før det var området en sparsomt bebygget udkant af Jerne sogn i Skads herred. Hvor havnen nu er bygget bestod kysten af en stejl klint, Esbjerg Kleve, og bagved bredte sig heder og marker tilhørende to små landsbyer; Esbjerggårde, som bestod af to gårde beliggende ved den nuværende Exnersgade, og Strandby, der bestod af fire gårde og en kro, beliggende ved den nuværende Strandby Plads. De gamle gårde er for længst forsvundet, men det er jorden fra disse gårde, som størstedelen af Esbjerg by i dag er bygget på.

Esbjerg Kleve før byen opstod.

Det retviklede gadenet



Snit af Esbjerg indre by

Oprindeligt var det ikke tanken at anlægge en by i forbindelse med havnen, men i løbet af få år voksede byen fra nogle få hundrede indbyggere til flere tusinde. Af den grund blev både sogneråd og amtsråd nødsaget til at acceptere at en by var på vej og det blev nødvendigt med en samlet plan for udbygningen af Esbjerg. Uden en eksisterende struktur at

støtte sig til blev der taget udgangspunkt i et klassisk byplanprincip med rektangulære karrèer i et retvinklet gadenet. Med udgangspunkt i dette system udviklede Esbjerg by sig med det stramme bymønster, der stadig definerer byens kerne i dag.

PLACERING I LANDSKABET

Der er ikke de store højdeforskelle i Esbjerg bortset fra overgangen mellem by og havn. Den gamle Esbjerg Kleve, hvor vandtårnet markerer det højeste punkt, danner i dag ramme om Byparken, der forbinder byen med havnen.

BYENS STRUKTUR OG IDENTITET

Esbjerg er Danmarks 5. største by og byen består af følgende 13 områder:

010 Indre by

015 Vesterbyen

020 Strandby

030 Vognsbøl

040 Spangsbjerg

050 Boldesager

060 Jerne

070 Stengårdsvej-Sportsvej

080 Østerbyen

090 Rørkjær

100 Havnen (ikke beskrevet)

110 Kvaglund Erhverv (ikke beskrevet)

120 Gammelby

Bystrukturen afspejler stadig en nybyggerbys ånd i dens sammensathed. Her har entreprenøren eller købmanden kunne købe det stykke jord, han havde brug for, og bygge det han synes. Derfor er byen i dag rig på diversitet og sammensathed, fra modernistiske stilrene bygninger, over store villaer, parcelhuse og byggeforeningshuse til store

historicistiske palæer.

▲ Vesterhavet er tæt på kun fem minutter fra Esbjerg centrum.

▲ De grønne kiler fører naturen ind i byen.

I de ældste dele af byen er det stramme rektangulære, retvinklede grid dominerende og byen har en meget bymæssig karakter med fyldte karréer, mens strukturen i kanten af byen blødes mere op med de nyere villakvarterer og almene boliger. Her har byen en åben og grøn karakter.

▼ Esbjerg by omkranses af et stort rekreativt bånd der indgår som en del af Esbjergs grønne kiler.

BYENS GRØNNE STRUKTUR

De grønne kiler spiller en stor rolle i Esbjerg bys grønne struktur i det man kan bevæge sig igennem de grønne kiler hele vejen langs byens kant. Derudover findes der mange mindre kvartersparker og bolignære rekreative arealer.

TRAFIK OG INFRASTRUKTUR

Esbjerg har et stort kollektivt trafiknet med by- og regionalbusser, der dækker hele kommunen og regionen. Desuden er Esbjerg forbundet med både tog og motorvej til resten af Danmark. Havnen giver mulighed for passagerrejser til Fanø og England, mens der transporteres gods til hele verden. Esbjerg er dermed et vigtigt trafikknudepunkt i både

regionale, nationale og internationale sammenhænge.

Sygehus

I Esbjerg by findes skadestue og lægevagt på Sydvestjysk Sygehus, som behandler patienter inden for næsten alle specialer såvel medicinske som kirurgiske. Herudover findes regionhospitalet, Psykiatrisk Afdeling Esbjerg, med psykiatrisk akutmodtagelse.

UDDANNELSE

I Esbjerg by er der uddannelsestilbud på alle niveauer. Der findes 6 folkeskoler og 2 privatskoler samt et 10. klassescenter samt alle de gængse ungdomsuddannelser er repræsenteret. Desuden er en lang række videregående uddannelser repræsenteret med Aalborg Universitet, Syddansk Universitet, Professionshøjskolen UCSYD, Erhvervsakademi Sydvest samt Syddansk Musikkonservatorium og Skuespillerskole.

KULTUR

Der er et bredt udvalg af kulturinstitutioner i Esbjerg. Her nævnes et udvalg:

Musikhuset Esbjerg, Tobakken, Esbjerg Kunstmuseum, Sport og Event Park Esbjerg, Sydvestjyske Museer, Esbjerg Ensemble/ Vestjysk Symfoniorkester, Byhistorisk Arkiv, Biblioteket, Biografen, Ungdomsskolen, Ungdomshuset Konfus, Børneteatre, Kulturskolen, samt Den Ny Opera.

BORGER- OG BEBOERFORENINGER

Esbjerg by har et enkelt lokalråd, der repræsenterer den østlige del af byen; Esbjerg Øst Lokalråd.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

RAMMEDEL

Mit lokalområde

Det er vigtigt, at der i fremtidig planlægning altid tages udgangspunkt i de særegne kvaliteter og forhold, der er i vores lokalområder, således at kvaliteterne bevares og videreudvikles.

Esbjerg Kommune er inddelt i 30 hovedområder. Inddelingerne følger som udgangspunkt de gamle sognegrænser. Nogle af grænserne er dog justerede i forhold til, hvilke områder der har en fælles identitet og sammenhæng i dag.

Hovedområderne er inddelt i underområder. Disse inddelinger er igen baseret på historiske træk og sammenhænge, byens struktur, byggestilen i området og lignende.

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter. I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet. Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

static-map

Esbjerg by

Klik i kortet for at hoppe direkte til et underområde.

static-map

Esbjerg er den største by i kommunen og adskiller sig fra de andre kommunebyer ved at bestå af flere hovedområder. Esbjerg består således af Esbjerg by samt forstæderne Sædding, Gjesing, Kvaglund, Hjerting, Sønderis, Guldager, Tarp, Kjersing, Andrup og Novrup.

To karakteristiske og værdifulde træk i Esbjergs bystruktur er den nære adgang til havet for byens borgere og de grønne kiler der forbinder by og land og skaber afstand mellem de forskellige bydele. Tilsammen giver det tæthed til natur alle steder i Esbjerg, og betyder at der er rige muligheder for rekreative naturoplevelser hele byen.

FAKTA: (2019)

Areal: 18.233 km^2

38.492 Indbyggere

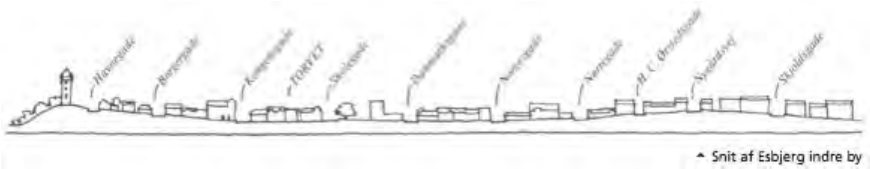
25.008 Husstande

HISTORISK BAGGRUND

Esbjerg by opstod efter, at man i 1868 besluttede at etablere en havn ved Esbjerg Kleve. Før det var området en sparsomt bebygget udkant af Jerne sogn i Skads herred. Hvor havnen nu er bygget bestod kysten af en stejl klint, Esbjerg Kleve, og bagved bredte sig heder og marker tilhørende to små landsbyer; Esbjerggårde, som bestod af to gårde beliggende ved den nuværende Exnersgade, og Strandby, der bestod af fire gårde og en kro, beliggende ved den nuværende Strandby Plads. De gamle gårde er for længst forsvundet, men det er jorden fra disse gårde, som størstedelen af Esbjerg by i dag er bygget på.

Esbjerg Kleve før byen opstod.

Det retviklede gadenet



Snit af Esbjerg indre by

Oprindeligt var det ikke tanken at anlægge en by i forbindelse med havnen, men i løbet af få år voksede byen fra nogle få hundrede indbyggere til flere tusinde. Af den grund blev både sogneråd og amtsråd nødsaget til at acceptere at en by var på vej og det blev nødvendigt med en samlet plan for udbygningen af Esbjerg. Uden en eksisterende struktur at

støtte sig til blev der taget udgangspunkt i et klassisk byplanprincip med rektangulære karrèer i et retvinklet gadenet. Med udgangspunkt i dette system udviklede Esbjerg by sig med det stramme bymønster, der stadig definerer byens kerne i dag.

PLACERING I LANDSKABET

Der er ikke de store højdeforskelle i Esbjerg bortset fra overgangen mellem by og havn. Den gamle Esbjerg Kleve, hvor vandtårnet markerer det højeste punkt, danner i dag ramme om Byparken, der forbinder byen med havnen.

BYENS STRUKTUR OG IDENTITET

Esbjerg er Danmarks 5. største by og byen består af følgende 13 områder:

010 Indre by

015 Vesterbyen

020 Strandby

030 Vognsbøl

040 Spangsbjerg

050 Boldesager

060 Jerne

070 Stengårdsvej-Sportsvej

080 Østerbyen

090 Rørkjær

100 Havnen (ikke beskrevet)

110 Kvaglund Erhverv (ikke beskrevet)

120 Gammelby

Bystrukturen afspejler stadig en nybyggerbys ånd i dens sammensathed. Her har entreprenøren eller købmanden kunne købe det stykke jord, han havde brug for, og bygge det han synes. Derfor er byen i dag rig på diversitet og sammensathed, fra modernistiske stilrene bygninger, over store villaer, parcelhuse og byggeforeningshuse til store

historicistiske palæer.

▲ Vesterhavet er tæt på kun fem minutter fra Esbjerg centrum.

▲ De grønne kiler fører naturen ind i byen.

I de ældste dele af byen er det stramme rektangulære, retvinklede grid dominerende og byen har en meget bymæssig karakter med fyldte karréer, mens strukturen i kanten af byen blødes mere op med de nyere villakvarterer og almene boliger. Her har byen en åben og grøn karakter.

▼ Esbjerg by omkranses af et stort rekreativt bånd der indgår som en del af Esbjergs grønne kiler.

BYENS GRØNNE STRUKTUR

De grønne kiler spiller en stor rolle i Esbjerg bys grønne struktur i det man kan bevæge sig igennem de grønne kiler hele vejen langs byens kant. Derudover findes der mange mindre kvartersparker og bolignære rekreative arealer.

TRAFIK OG INFRASTRUKTUR

Esbjerg har et stort kollektivt trafiknet med by- og regionalbusser, der dækker hele kommunen og regionen. Desuden er Esbjerg forbundet med både tog og motorvej til resten af Danmark. Havnen giver mulighed for passagerrejser til Fanø og England, mens der transporteres gods til hele verden. Esbjerg er dermed et vigtigt trafikknudepunkt i både

regionale, nationale og internationale sammenhænge.

Sygehus

I Esbjerg by findes skadestue og lægevagt på Sydvestjysk Sygehus, som behandler patienter inden for næsten alle specialer såvel medicinske som kirurgiske. Herudover findes regionhospitalet, Psykiatrisk Afdeling Esbjerg, med psykiatrisk akutmodtagelse.

UDDANNELSE

I Esbjerg by er der uddannelsestilbud på alle niveauer. Der findes 6 folkeskoler og 2 privatskoler samt et 10. klassescenter samt alle de gængse ungdomsuddannelser er repræsenteret. Desuden er en lang række videregående uddannelser repræsenteret med Aalborg Universitet, Syddansk Universitet, Professionshøjskolen UCSYD, Erhvervsakademi Sydvest samt Syddansk Musikkonservatorium og Skuespillerskole.

KULTUR

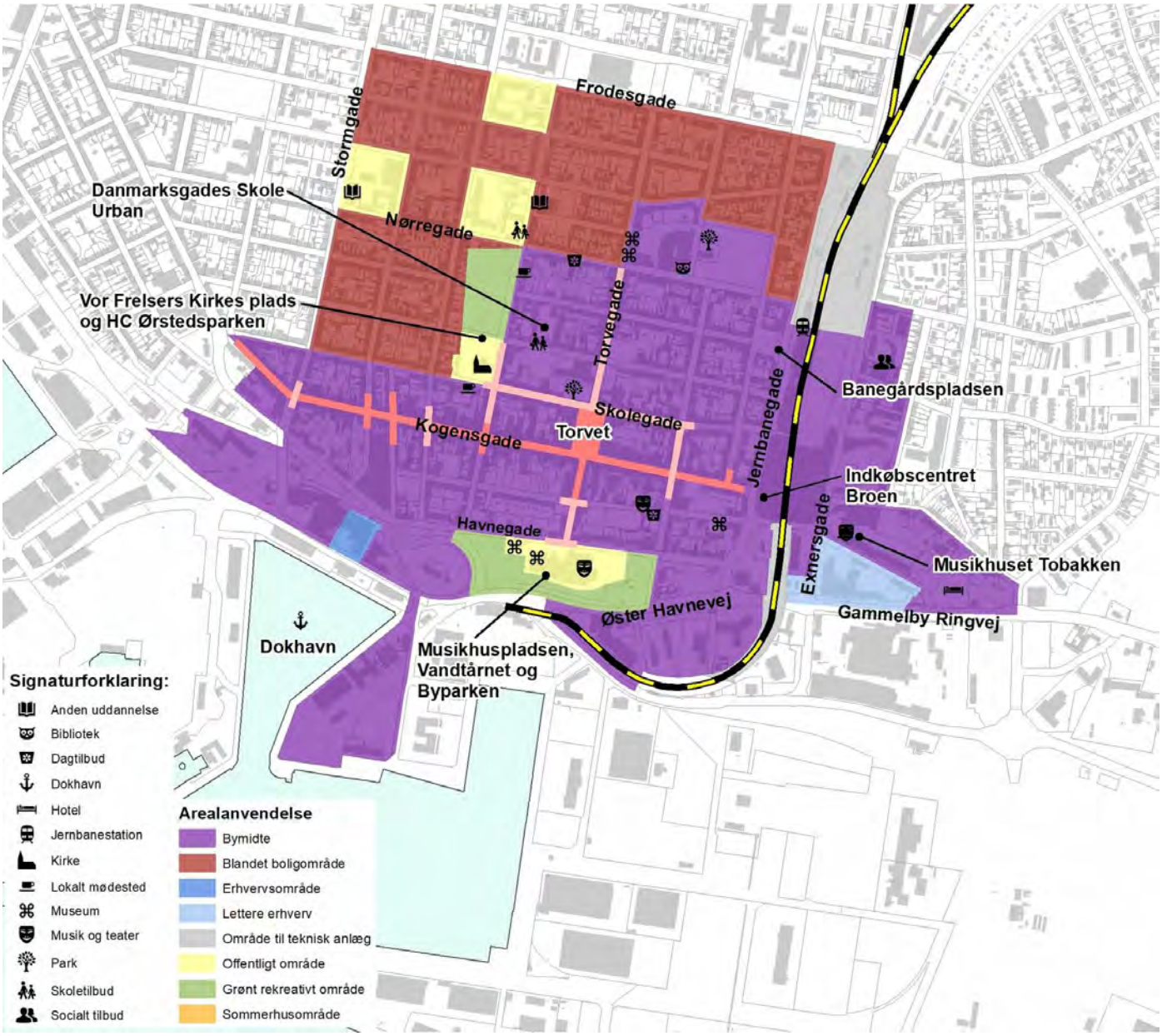
Der er et bredt udvalg af kulturinstitutioner i Esbjerg. Her nævnes et udvalg:

Musikhuset Esbjerg, Tobakken, Esbjerg Kunstmuseum, Sport og Event Park Esbjerg, Sydvestjyske Museer, Esbjerg Ensemble/ Vestjysk Symfoniorkester, Byhistorisk Arkiv, Biblioteket, Biografen, Ungdomsskolen, Ungdomshuset Konfus, Børneteatre, Kulturskolen, samt Den Ny Opera.

BORGER- OG BEBOERFORENINGER

Esbjerg by har et enkelt lokalråd, der repræsenterer den østlige del af byen; Esbjerg Øst Lokalråd.

Indre by



Indre bys område er afgrænset mod øst, nord og vest af henholdsvis banelegemet/Exnersgade, Frodesgade og Stormgade. Mod syd er området afgrænset ved Havnegade og Gammelby Ringvej bortset fra en del af dokhavnen der også er inkluderet i Indre by. Området udgør et areal på ca. 116 HA og der er omkring 5.700 indbyggere og ca. 4.260 husstande.

Historisk baggrund

Indre by er noget af det første, der blev bygget da Esbjerg blev grundlagt, og i mange år bestod bebyggelsen af simple enetageshuse med bolig og butik eller andet erhverv. Først omkring 1890'erne, da flere virksomheder begyndte at bygge egentlige afdelinger i Esbjerg, fik bebyggelsen mere og mere karakter af egentlige byhuse i flere etager, som de bygninger der findes i dag.

I og med at byen ikke var tænkt som en større by, var der i begyndelsen ikke nogen særlige retningslinier for hvordan,

hvor højt og hvor meget man måtte bygge. Men grundet den hurtige vækst blev der allerede i 1896 lavet den første byplan for Esbjerg, og allerede i 1881 blev der indført et bygningsreglement, der fastsatte krav til blandt andet vejbredder og bygningshøjder i det der i dag kaldes indre by.

Stedets ånd

Indre by er centrum af Esbjerg og har den højeste befolknings- og bebyggelsestæthed i byen. Her finder man alt, hvad man har brug for i cykel- og gåafstand. Her kommer man tæt byens historie og mærker byens puls.

I Indre by er der stor diversitet i bebyggelsen.

Arealanvendelse

Størstedelen af Indre by er udlagt til centerområde og blandet boligområde. Herudover er der enkelte offentlige områder.

Bystruktur

Esbjergs karrèstruktur er tydelig, særligt omkring hovedgaderne Kongensgade, Skolegade og Torvegade, hvor der kun sjældent er huller i randbebyggelsen. Karrèstrukturen understreger det stramme gadenet og giver en struktur til den karakteristiske forskellighed. Mod nord, hvor den stramme sammenhængende randbebyggelse blander sig med større villaer, opfattes det stramme gadenet mindre påtrængende. Byen går således fra at være stram, urban og tæt til at være lav, åben og grøn.

Arkitektur og facader

Hver enkelt bygning i Indre by er ofte sin egen og skiller sig lidt ud fra de omkringliggende. Bydelen bærer særligt præg af den hurtige udvikling byen gennemgik i slutningen af 1800-tallet og starten af 1900-tallet, hvor nye trends, iværksætteri og stigende indkomst afspejledes i arkitekturen. Der er derfor en fremherskende diversitet i stilarter, bygningsvolumen, facadelængde og farver igennem hele Indre by. Men den stamme styring af de overordnede linier, der fra starten har været i Esbjerg, gør at der i forskelligheden ofte opstår en særlig esbjergensisk sammenhæng og homogenitet. Her er kontraster reglen mere end undtagelsen, her står nyt og gammel side om side, men den grundlæggende takt i byplanen gør, at den indbyrdes forskellighed tolkes som en improvisation over sammen grundlæggende tema.

Esbjerg Indre by er præget af bebyggelsens forskellighed og der findes mange forskellige stilarter. Mest fremherskende er historicismen, som i sin natur er forskelligartet, samt funktionalismen.

Pejlemærker

Det stramme meget monotone gadenet med randbebyggelse gør, at de elementer, der bryder strukturen, bliver naturlige pejlemærker i bydelen. Det være sig kirker, pladser, parker og særligt opsigtsvækkende byggerier.

Særligt seks byrum skiller sig ud ved deres størrelse, bygningsværker og tilknytning i bystrukturen – Torvet, Musikhuspladsen, Vandtårnet og Byparken, Banegårdspladsen, Vor Frelsers Kirkes plads og HC Ørstedsparken og Indkøbscentret Broen. Den tidligere tobaksfabrik, der i dag er omdannet til spillestedet og kulturhuset "Tobakken" ligger fint i området med sin markante og karakteristiske industriarkitektur.

Torvet danner, med sin placering i krydset mellem gågaden Kongensgade og sivegaden Torvegade, et naturligt centrum i Indre by. Pladsen er klart markeret på tre sider af bebyggelse i op til fem etager, noget af det højeste byggeri i indre by, mens den mod nord løber ud i Heerups have og sivegaden Torvegade.

Pladsen er et levende byrum det meste af året. Om sommeren er det cafèernes udeservering, der giver pladsen ekstra liv, og om vinteren er skøjtebanen et attraktivt mødested for både børn og voksne.

Torvet | Musikhuset | Vandtårnet

Et andet markant rum er musikhuspladsen, der bryder Havnegades trafik og skaber en ankomstplads til det markante byggeri som Musikhuset udgør. Samtidigt er pladsen beliggende på den tidligere Esbjerg Kleve, og der er et flot kig fra musikhuspladsen hele vejen gennem Torvegade. Det gamle vandtårn, der flankerer pladsen, danner desuden et markant pejlemærke.

Banegårdspladsen er mange turisters første møde med Esbjerg og opleves som et trafikalt knudepunkt. Her er der fart over feltet med både busser, taxaer, cykler og gående. Pladsens rum er veldefineret af bebyggelse på alle sider med banegårdsbygningen som pejlemærke. Pladsen anvendes i dag hovedsageligt til parkering. I umiddelbar tilknytning til banegården ligger byens største indkøbscenter Broen. Den ligger med et flot kik og som en fin afslutning

i bunden af Kongensgade.

Vor Frelsers Kirke med tilhørende plads og den gamle kirkegård-HC Ørstedparken, er et centralt pejlemærke i byen. Kirken ligger midt på en meget enkel plads og trækker sig derved tilbage fra de stramme byggelinier og bryder med byens stramme gadenet. Ved at kirken er lidt tilbagetrukket fra vejen og placeret forholdsvist højt på pladsen iscenesættes det smukke bygningsværk og skiller sig markant ud i gadebilledet. Den tilhørende kirkegård, der i dag fungerer som park, danner en grøn oase i den ellers meget urbane by.

Bevaringsværdige sammenhænge

Et særlig karakteristisk og bevaringsværdigt træk ved Indre by er byens stramme gadenet, der fortæller en del af byens udviklingshistorie.

Området omkring Kongensgade med de historicistiske palæer og bygningsværker er endnu et karakteristisk træk, der fortæller om byens storhedstid.

Rekreative og grønne områder

Grundet byens stramme gadestruktur er der forholdsvis få parker og pladser med mulighed for ophold. Gadestrukturen opfordrer ikke i sig selv til pladsdannelser og de pladser, der findes i byen, er derfor overvejende større pladser og parker så som Torvet, Byparken og HC Ørstedsparken, mens mindre kvartersparker og uformelle opholdspladser er mere sjældne. Til gengæld er der flere private grønne åndehuller i form af grønne baggårde og haver i forbindelse med villaer og byhuse.

Trafik og infrastruktur

I Indre by er de primære trafikgader i nord/syd gående retning Stormgade, Jernbanegade og Exnersgade. I øst/ vest gående retning er Frodesgade, Østre Havnevej og Gammelby Ringvej de primære trafikgader, men også Nørregade og Havnegade har meget gennemgående trafik. Disse gader er trafiktunge, idet de leder trafik ind til byen både fra den omkringliggende by og fra resten af kommunen og landet.

Skolegade er den primære restaurationsgade, hvor de fleste cafèer, restauranter, spillesteder og barer er placeret. Kongensgade og Torvegade fungerer som de primære handelsgader og er henholdsvis gågade og sivegade. I krydsfeltet mellem disse aktivitetsgader, lige omkring Torvet, finder man det mest koncentrerede byliv.

Indre by er let tilgængelig med både tog og bus, fra resten af byen, kommunen og landet.

01-010-010 - Kronprinsensgade, Skjoldsgade og Stormgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-010
Rammenavn	Kronprinsensgade, Skjoldsgade og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-011 - Stormgade, Frodesgade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-011
Rammenavn	Stormgade, Frodesgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

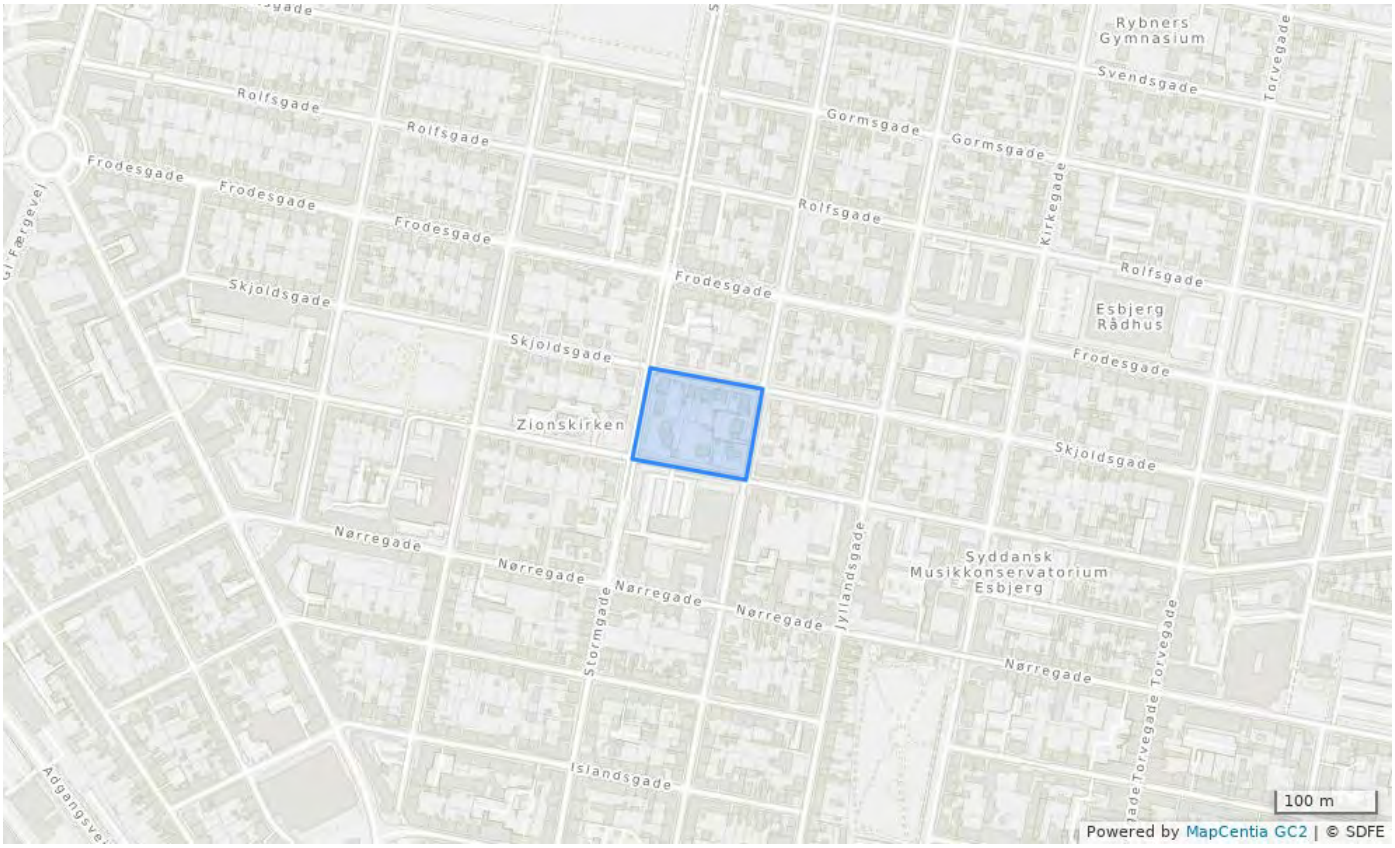
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-010-020 - Skjoldsgade, Stormgade, Nygårdsvej og Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-020
Rammenavn	Skjoldsgade, Stormgade, Nygårdsvej og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

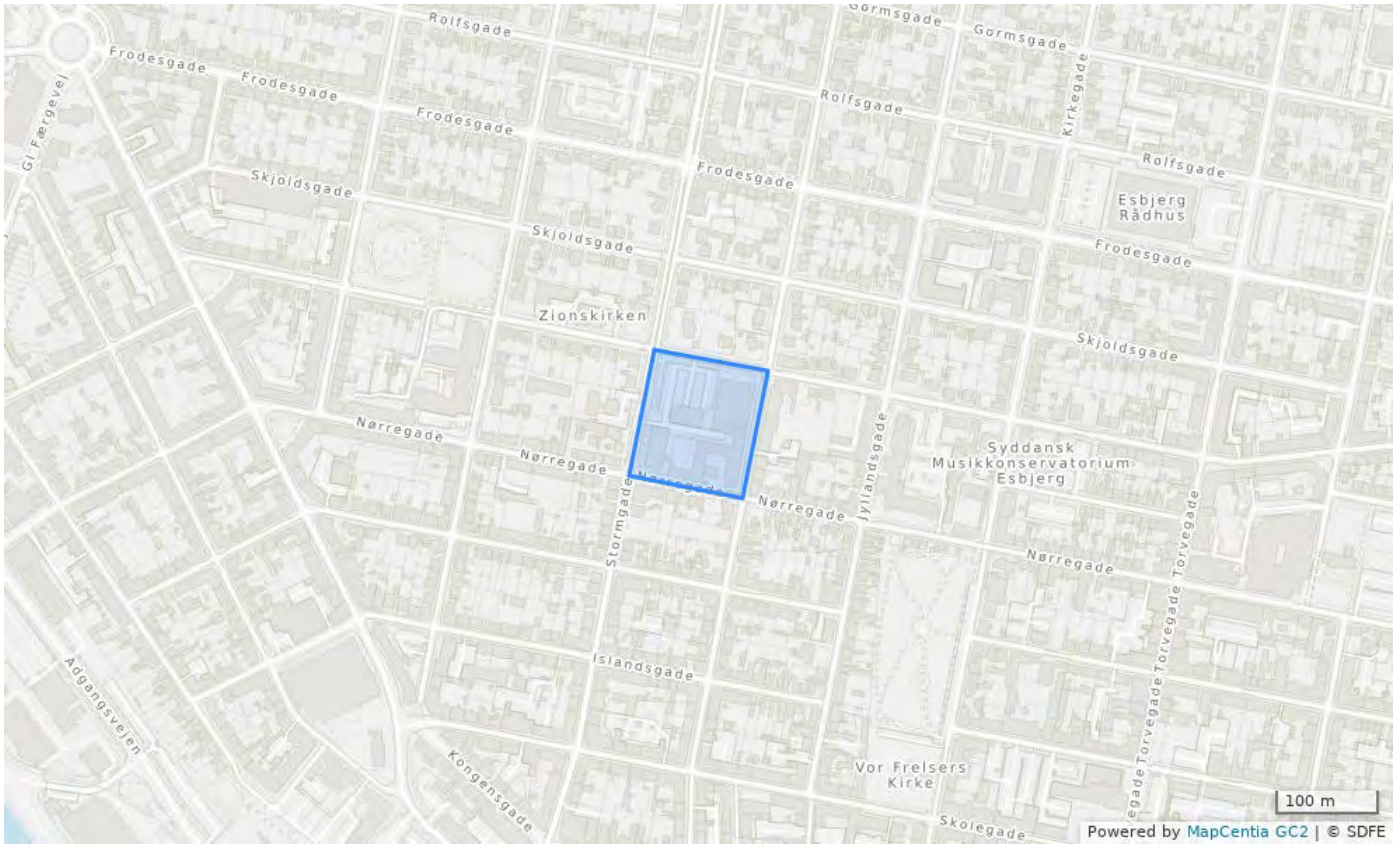
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-030 - Voksenundervisnings Centret, Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-030
Rammenavn	Voksenundervisnings Centret, Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 25 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 25 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

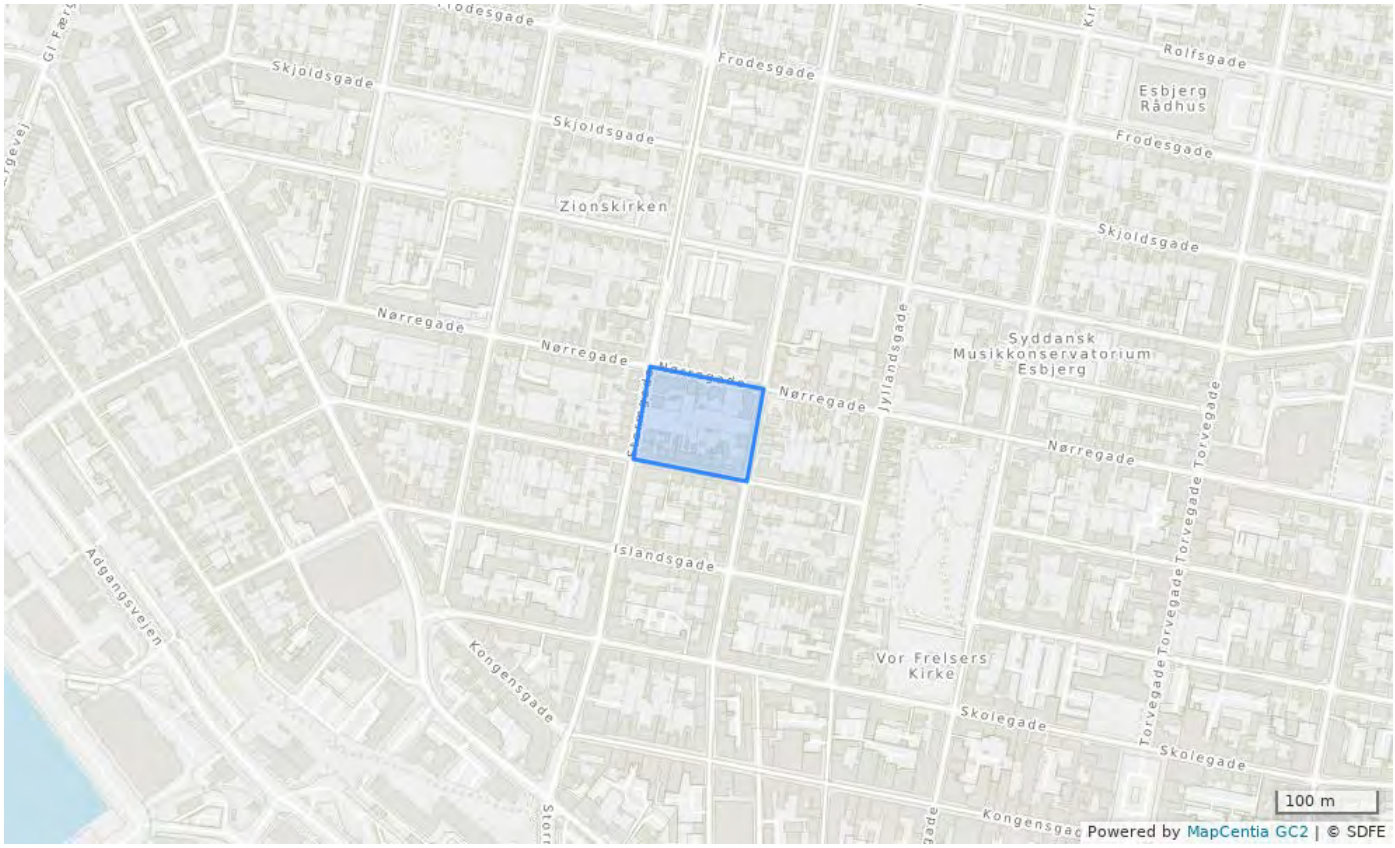
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-040 - Nørregade, Stormgade, Finlandsgade og Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-040
Rammenavn	Nørregade, Stormgade, Finlandsgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-050 - Finlandsgade, Stormgade, Islandsgade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-050
Rammenavn	Finlandsgade, Stormgade, Islandsgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-010-060 - Islandsgade, Stormgade, Skolegade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-060
Rammenavn	Islandsgade, Stormgade, Skolegade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

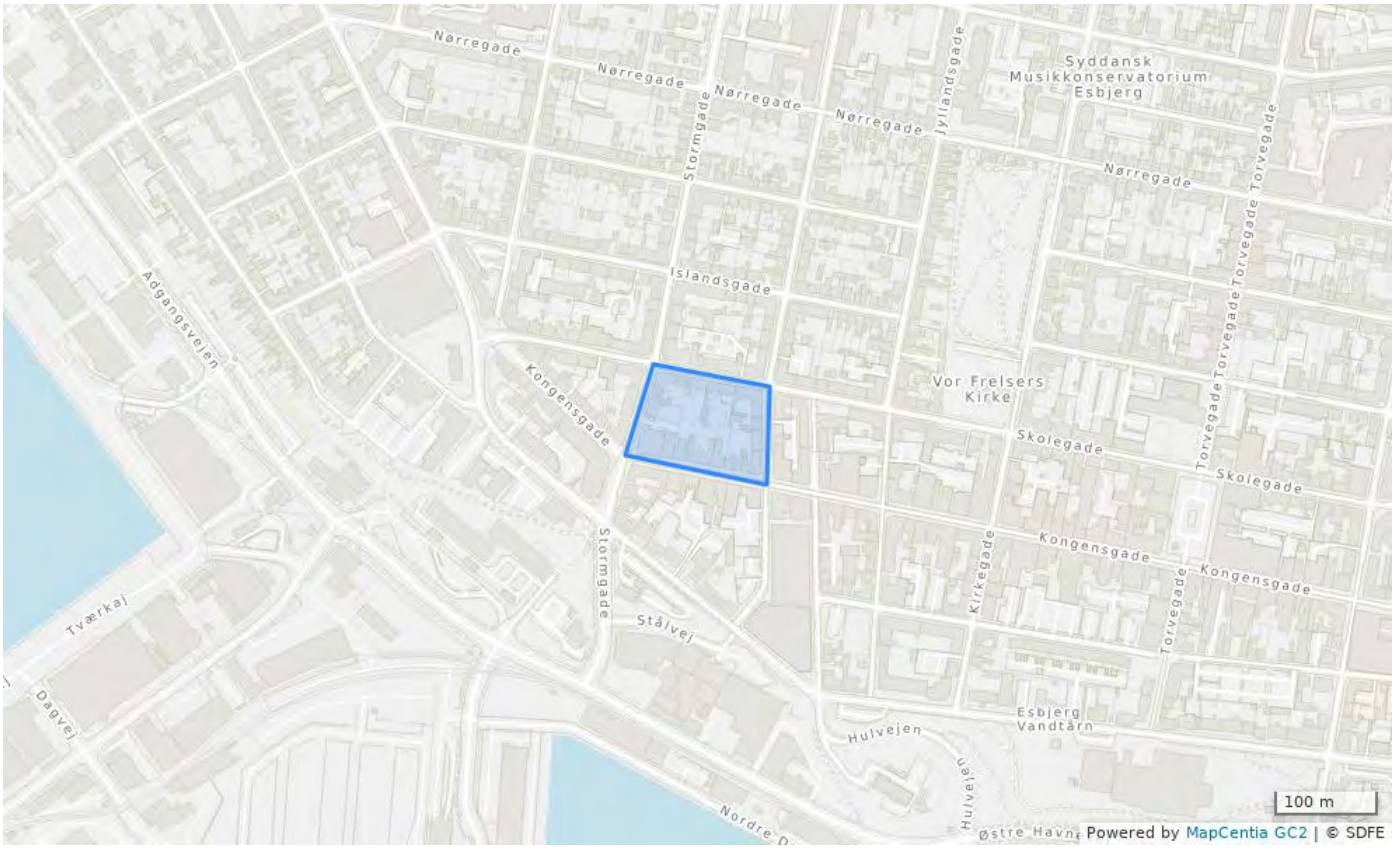
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-070 - Karreen med Neptun Apotek



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-070
Rammenavn	Karreen med Neptun Apotek
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

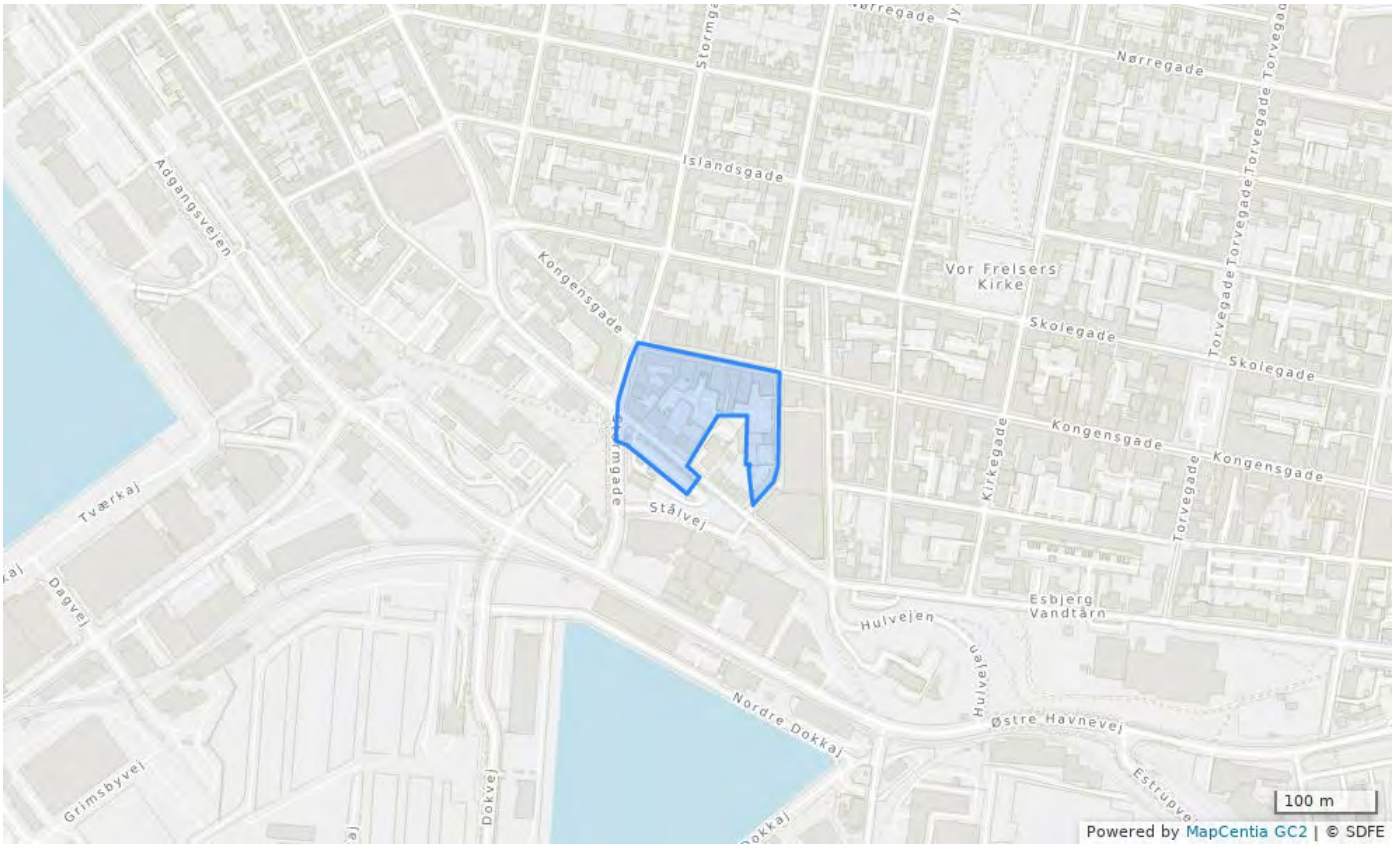
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-080 - Stormgade, Kongensgade og Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-080
Rammenavn	Stormgade, Kongensgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

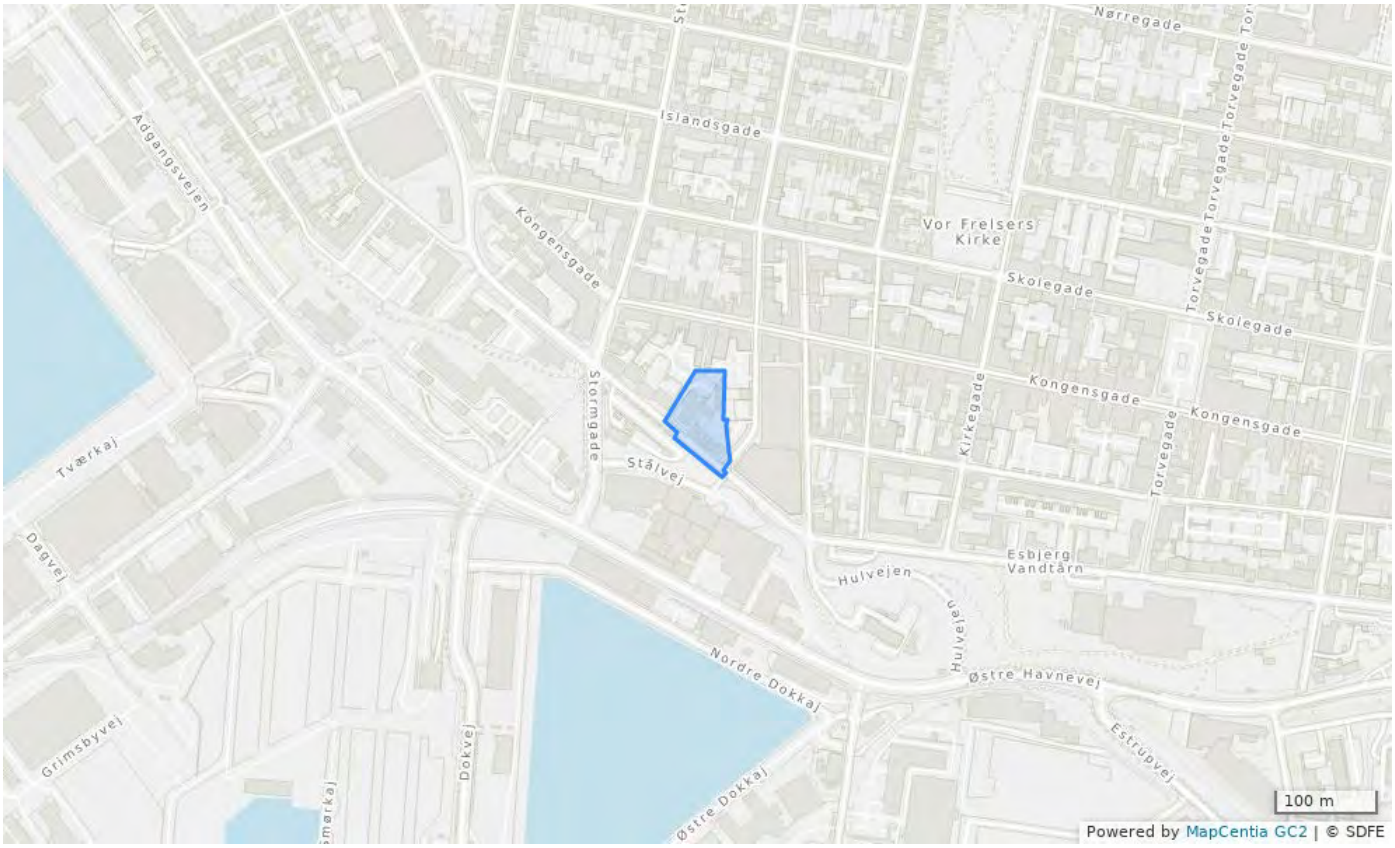
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-010-081 - Område ved Strandbygade og Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-081
Rammenavn	Område ved Strandbygade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-090 - Skjoldsgade, Jyllandsgade og Frodesgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-090
Rammenavn	Skjoldsgade, Jyllandsgade og Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

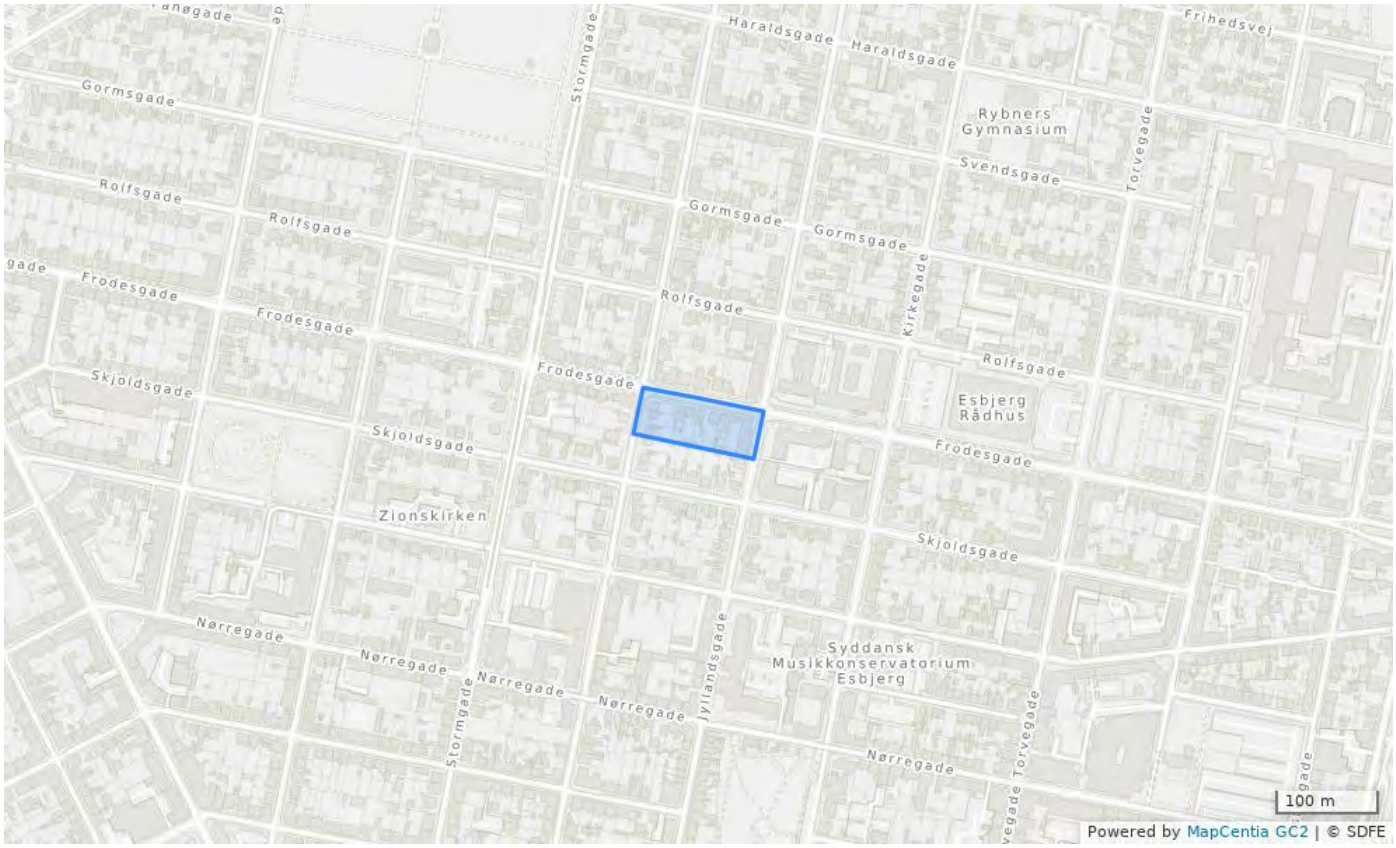
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-091 - Område ved Frodesgade og Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-091
Rammenavn	Område ved Frodesgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

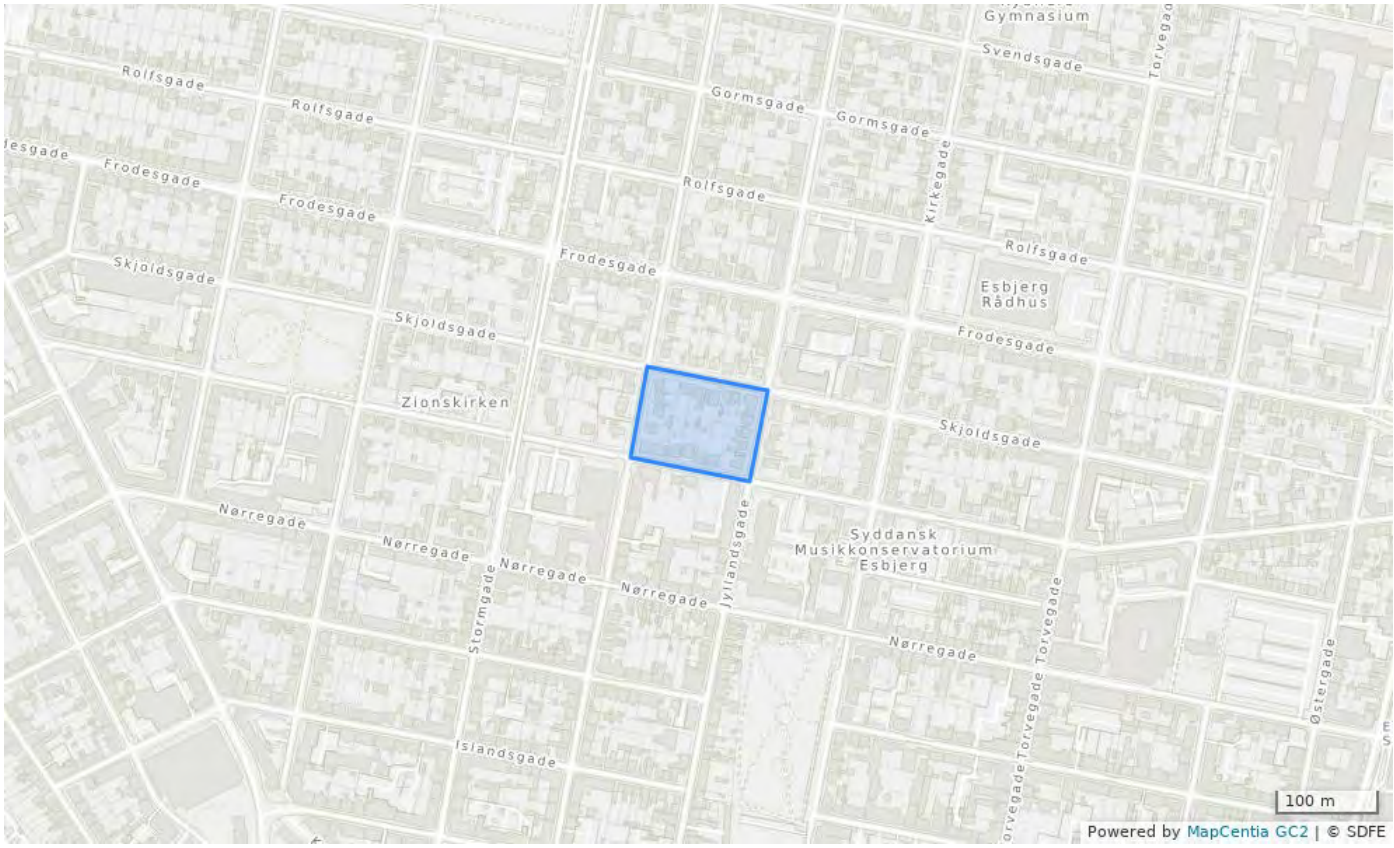
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-100 - Skjoldsgade, Kronprinsensgade, Nygårdsvej og Jyllandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-100
Rammenavn	Skjoldsgade, Kronprinsensgade, Nygårdsvej og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

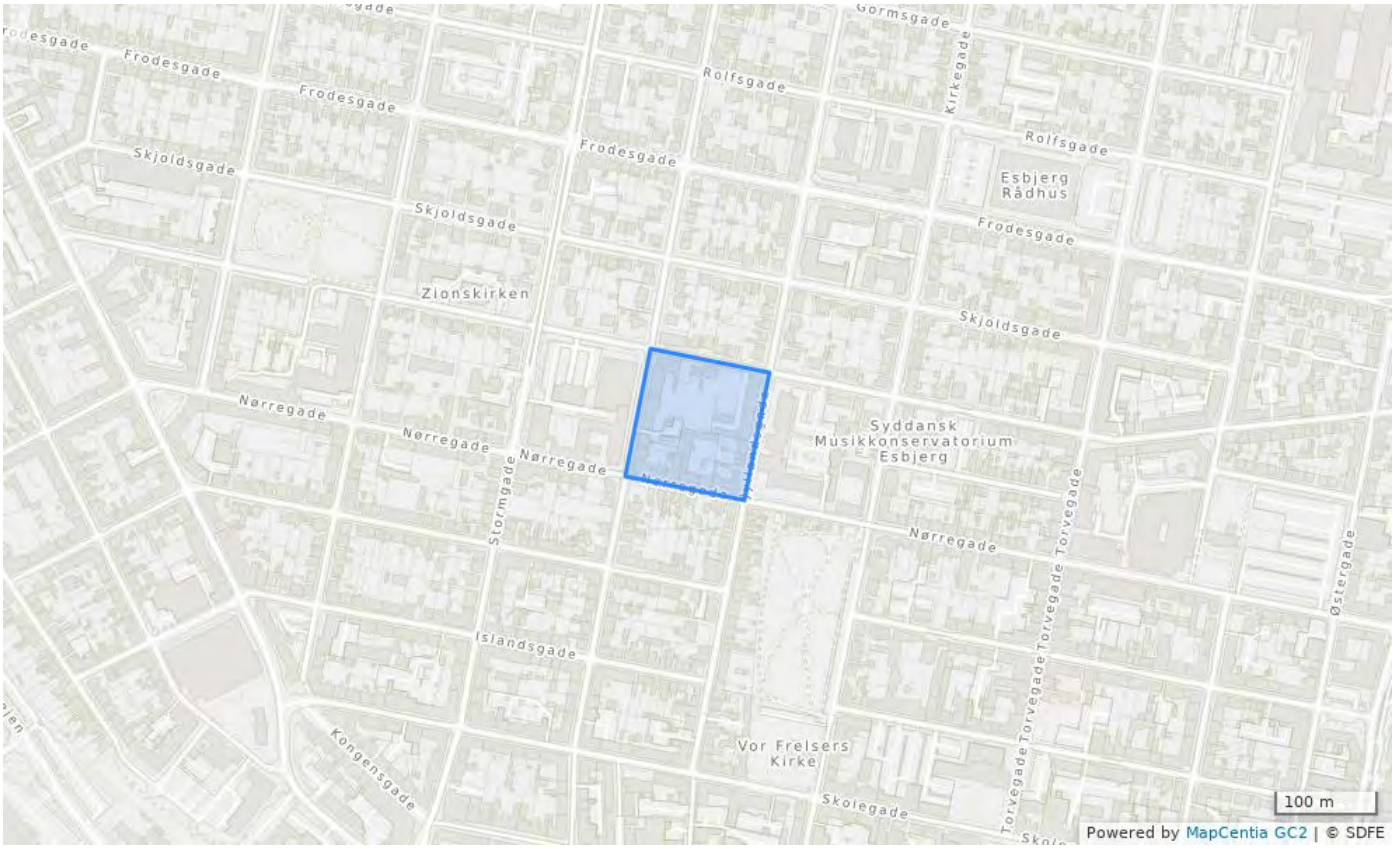
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-110 - Tidligere Realskole Karrè



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-110
Rammenavn	Tidligere Realskole Karrè
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100/100 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 100 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 100 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-010-120 - Nørregade, Kronprinsensgade, Finlandsgade og Jyllandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-120
Rammenavn	Nørregade, Kronprinsensgade, Finlandsgade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-130 - Finlandsgade, Jyllandsgade og Islandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-130
Rammenavn	Finlandsgade, Jyllandsgade og Islandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-131 - Område ved Finlandsgade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-131
Rammenavn	Område ved Finlandsgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

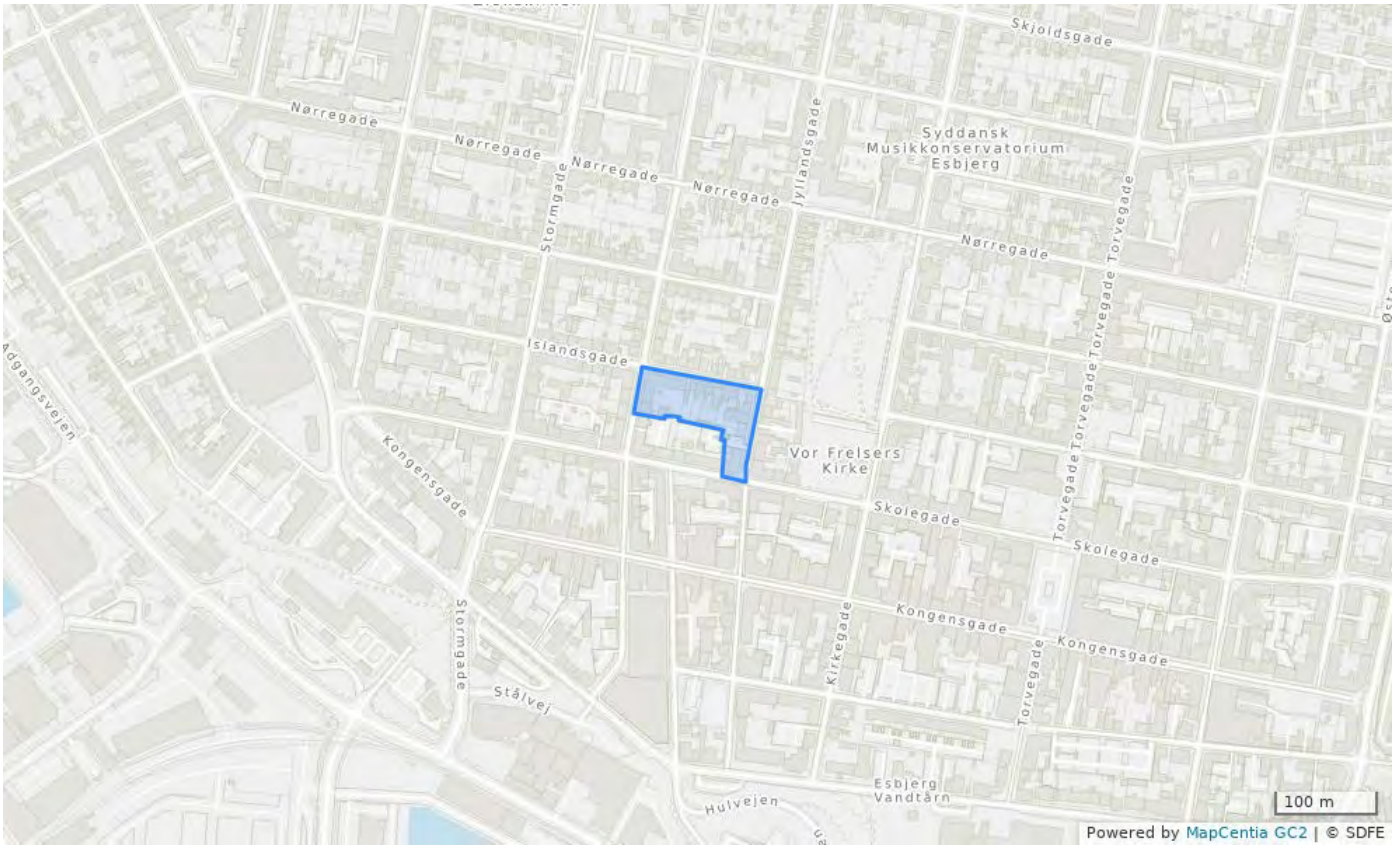
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-140 - Frelsens Hær Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-140
Rammenavn	Frelsens Hær Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

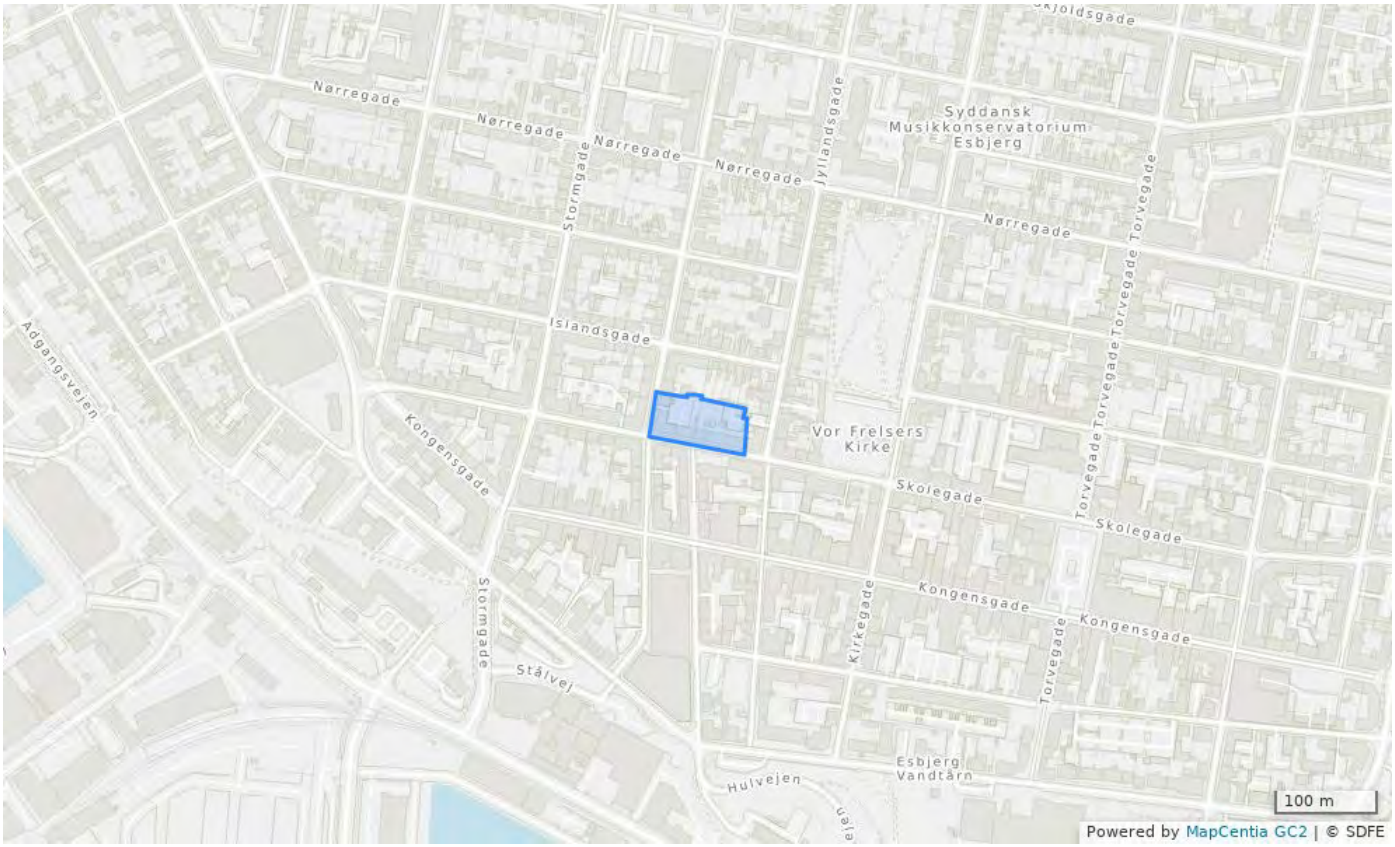
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-141 - Område ved Kronprinsensgade og Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-141
Rammenavn	Område ved Kronprinsensgade og Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

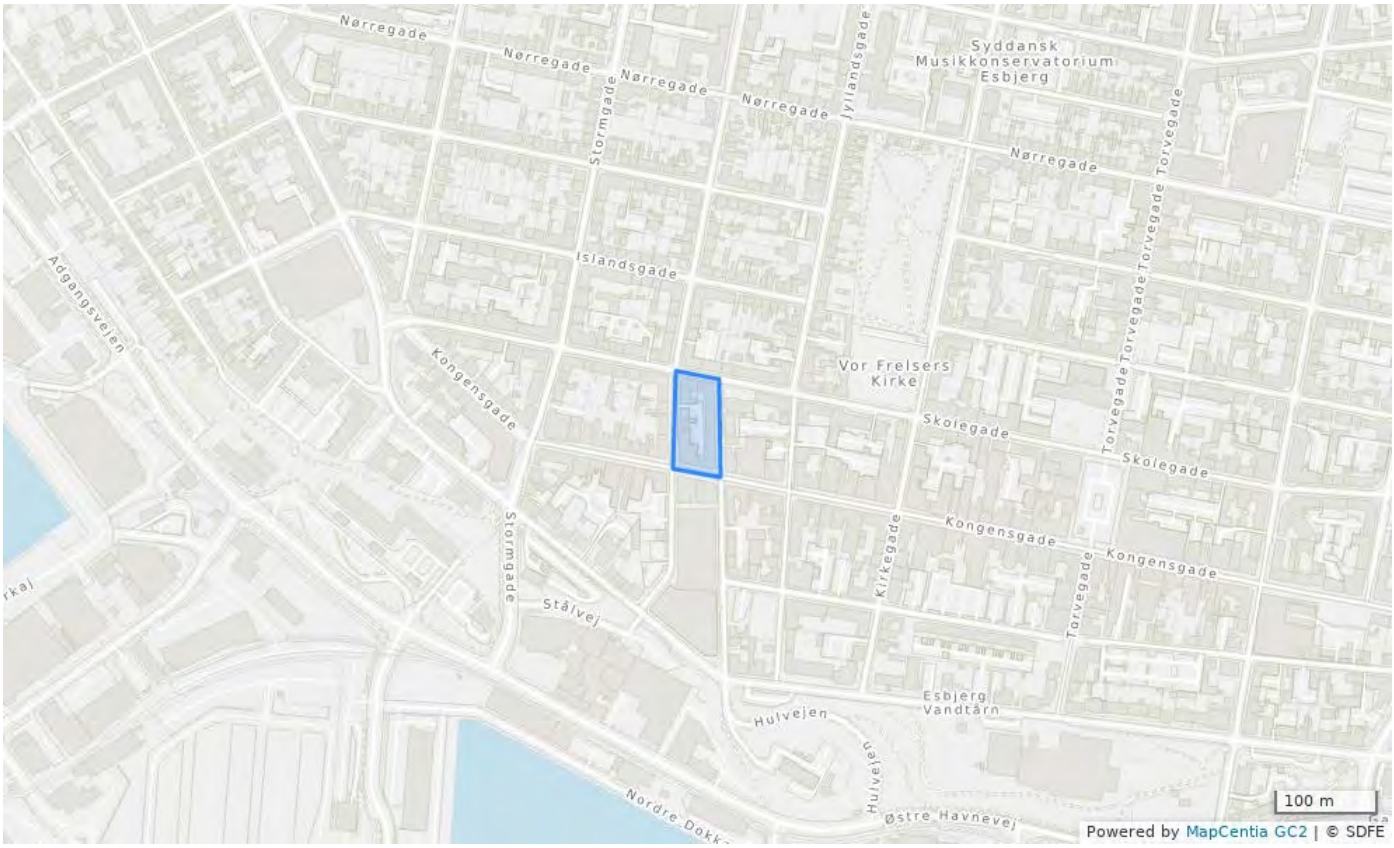
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-150 - Skolegade, Kronprinsensgade, Kongensgade og Smedegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-150
Rammenavn	Skolegade, Kronprinsensgade, Kongensgade og Smedegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

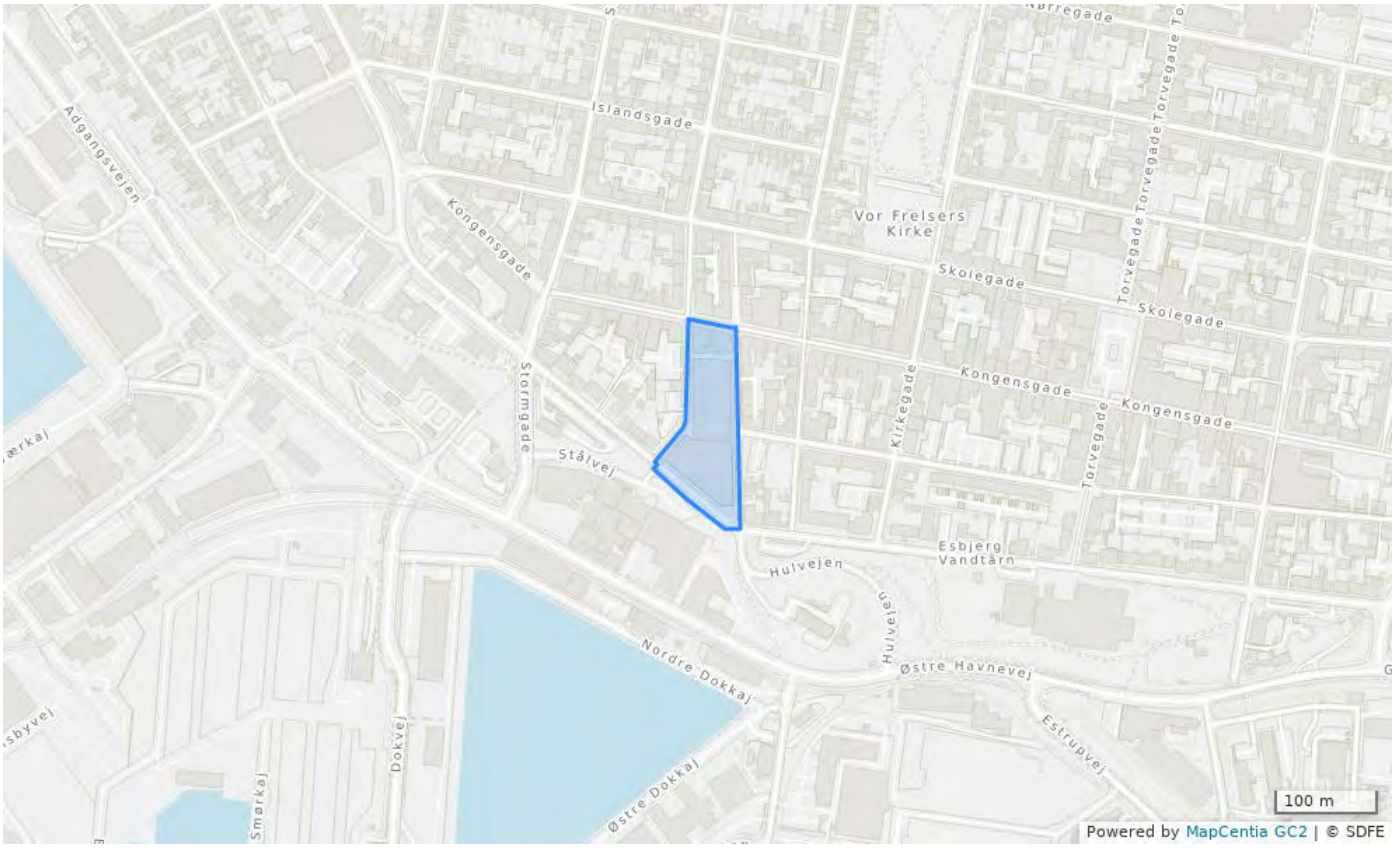
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-160 - Kongensgade, Kronprinsensgade, Havnegade og Smedegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-160
Rammenavn	Kongensgade, Kronprinsensgade, Havnegade og Smedegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 500 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 500 for området under et.
Max 5/10 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager. I særlige enkeltområder langs Strandbygade og Havnegade samt Britanniakarréen ud mod Torvegade kan der opføres bebyggelse i max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.

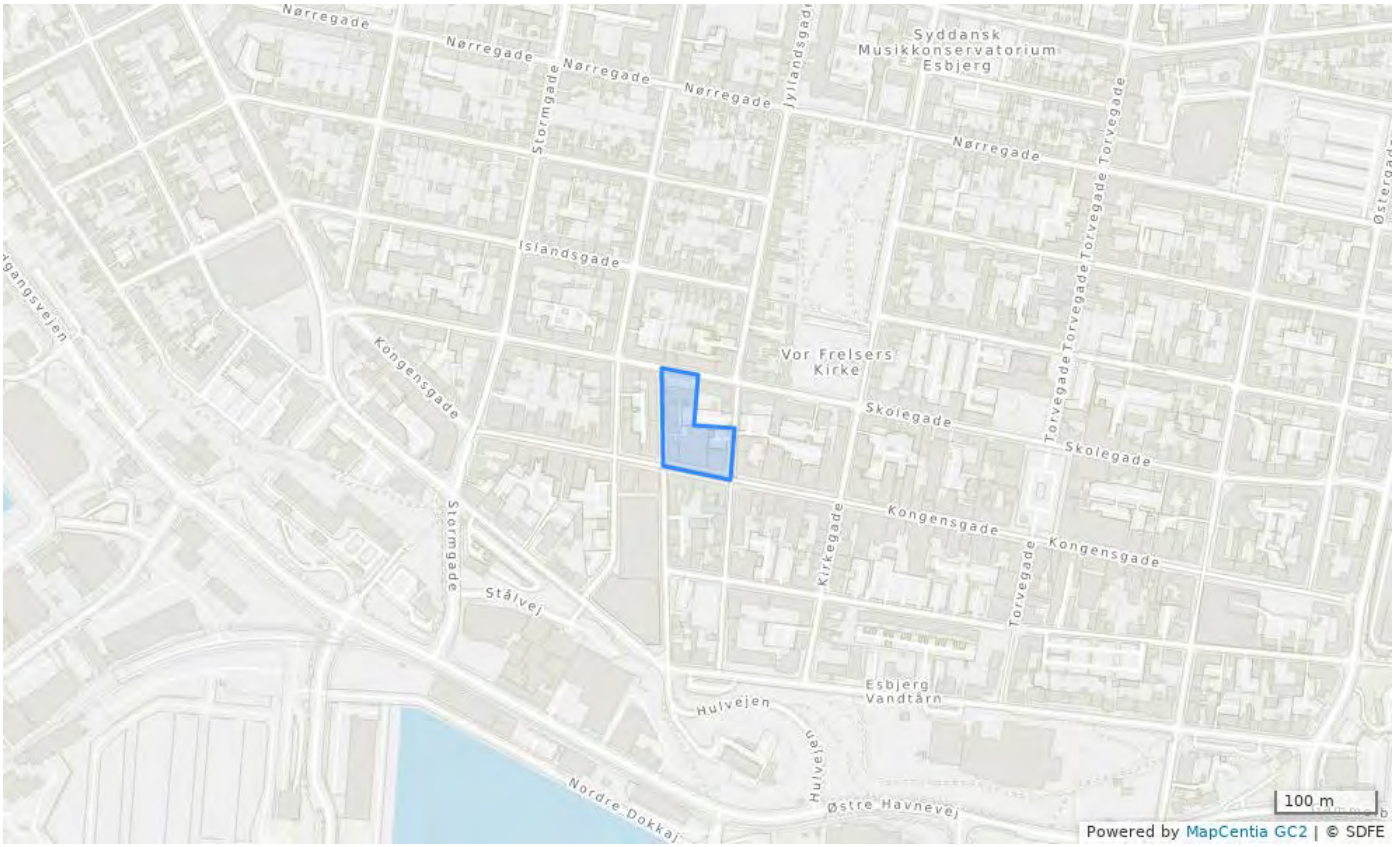
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-170 - Smedegade, Kongensgade og Jyllandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-170
Rammenavn	Smedegade, Kongensgade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

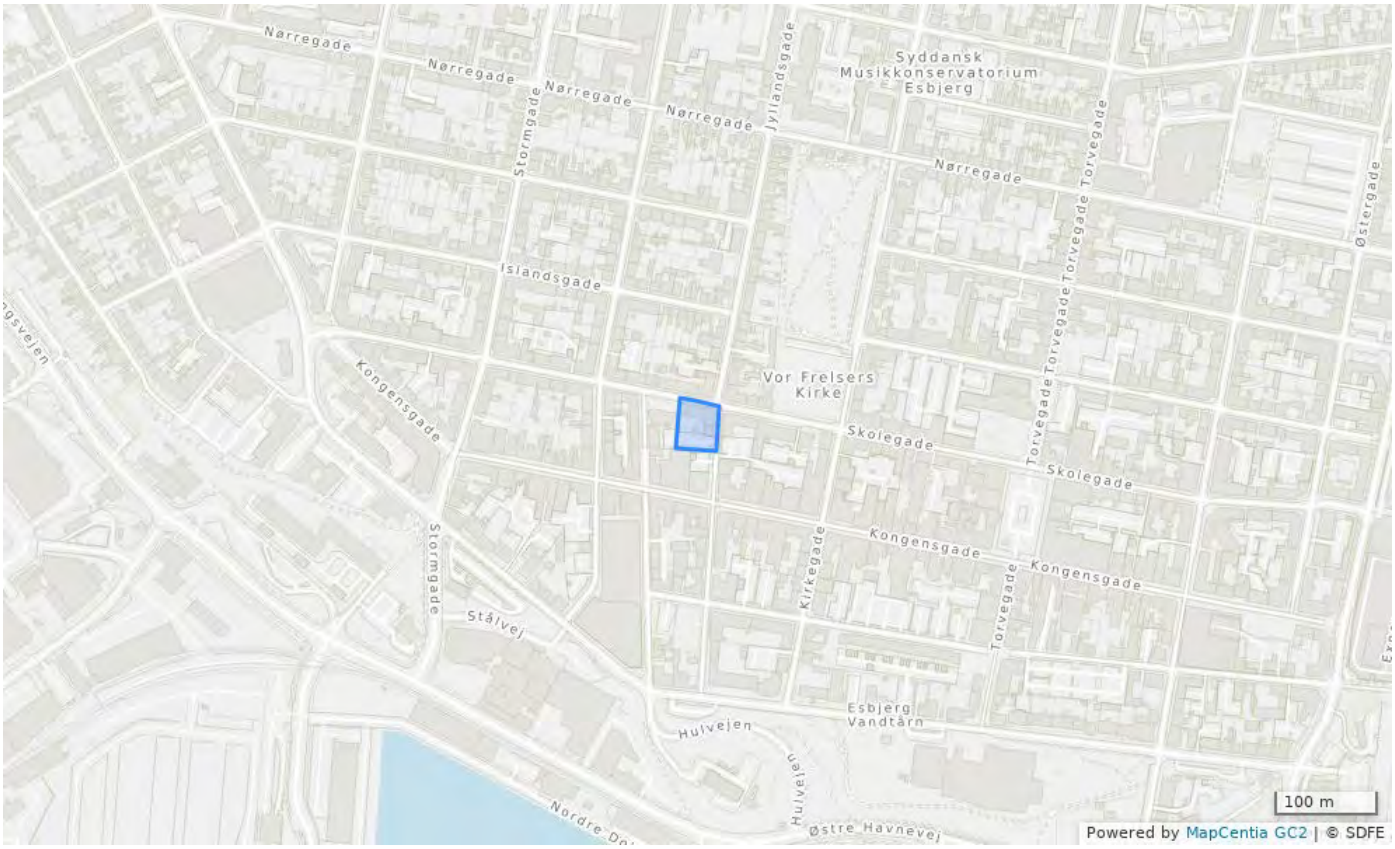
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-010-171 - Område ved Skolegade og Jyllandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-171
Rammenavn	Område ved Skolegade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

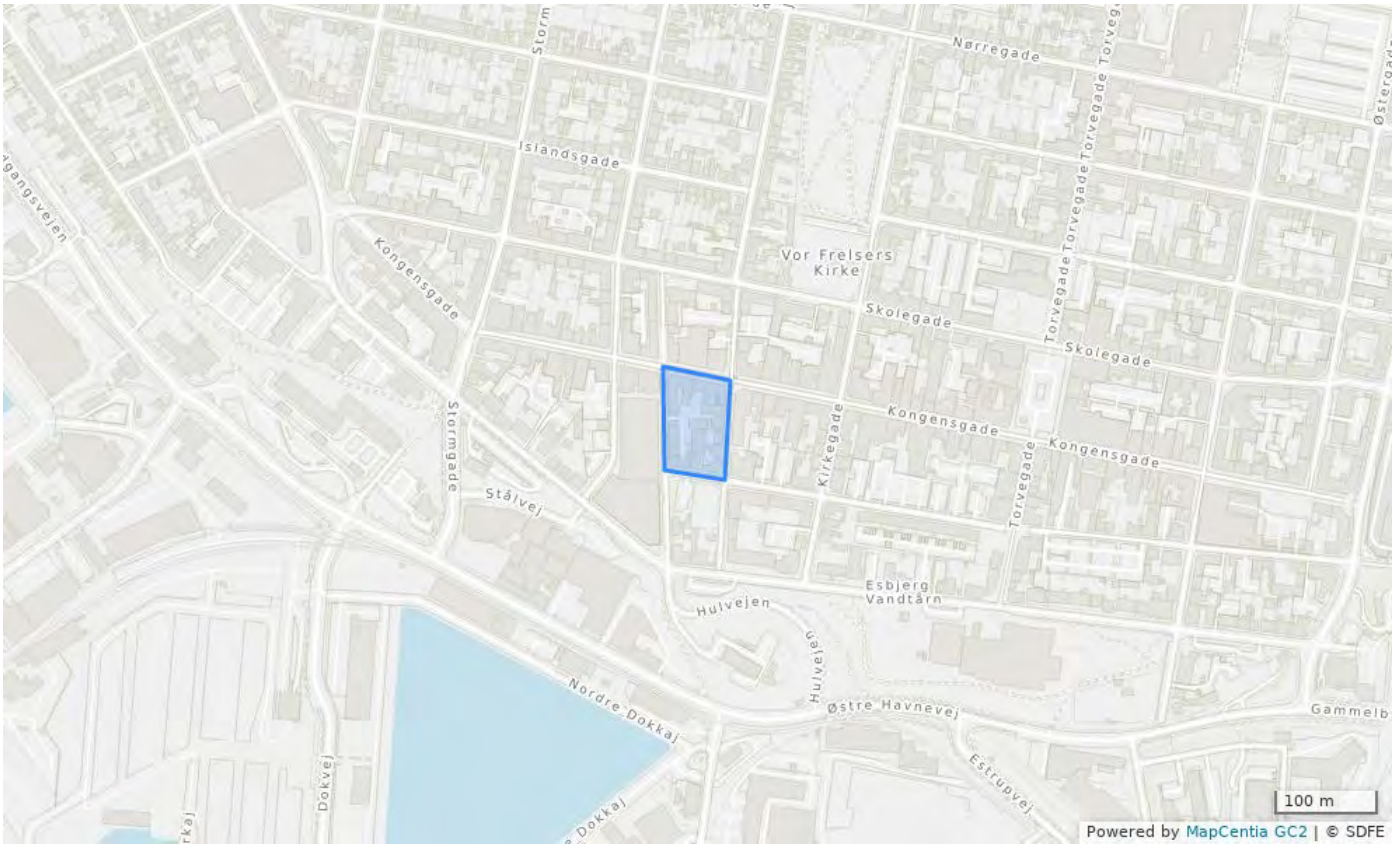
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-180 - Kongensgade, Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-180
Rammenavn	Kongensgade, Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

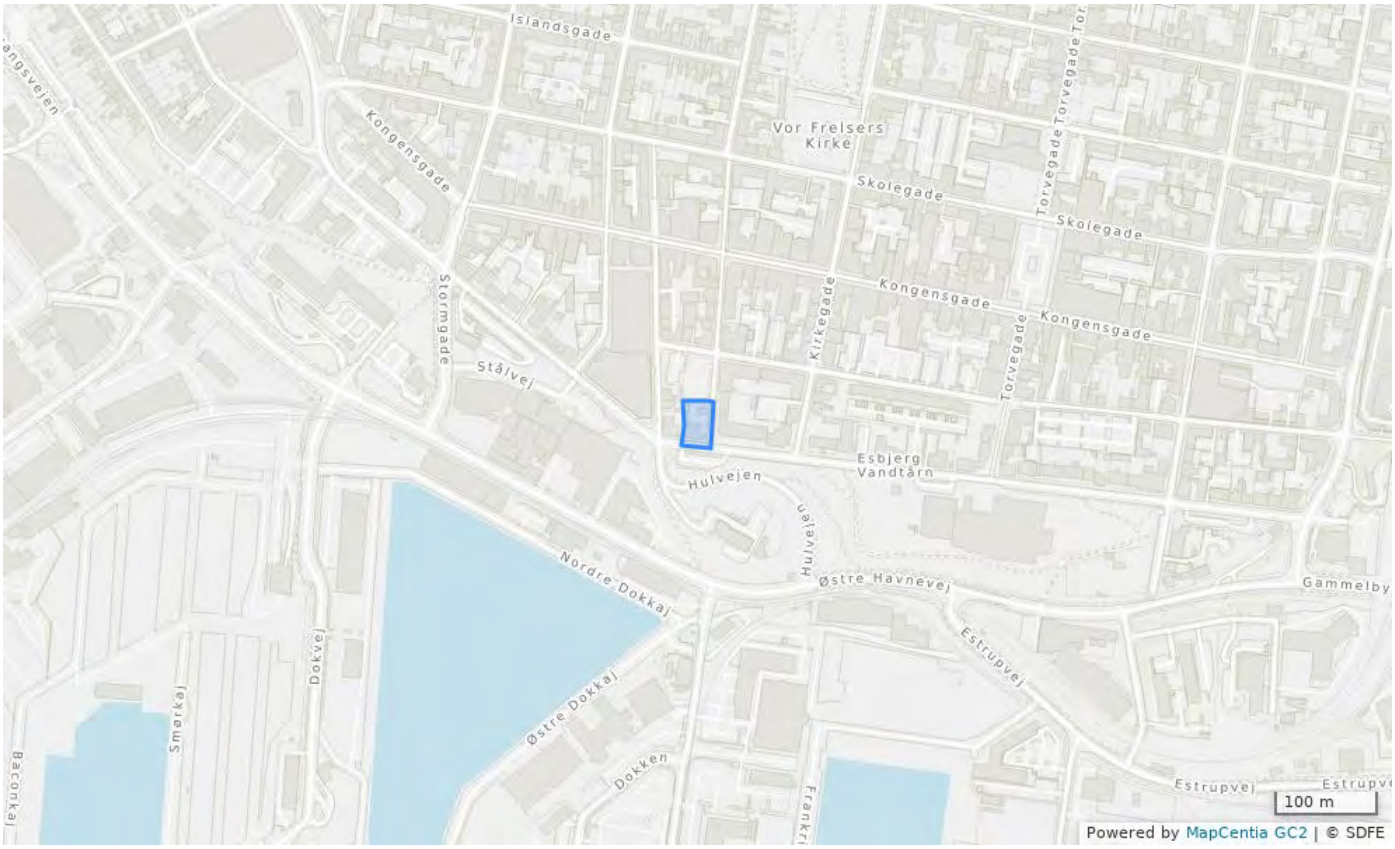
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-190 - Jyllandsgade og Havnegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-190
Rammenavn	Jyllandsgade og Havnegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

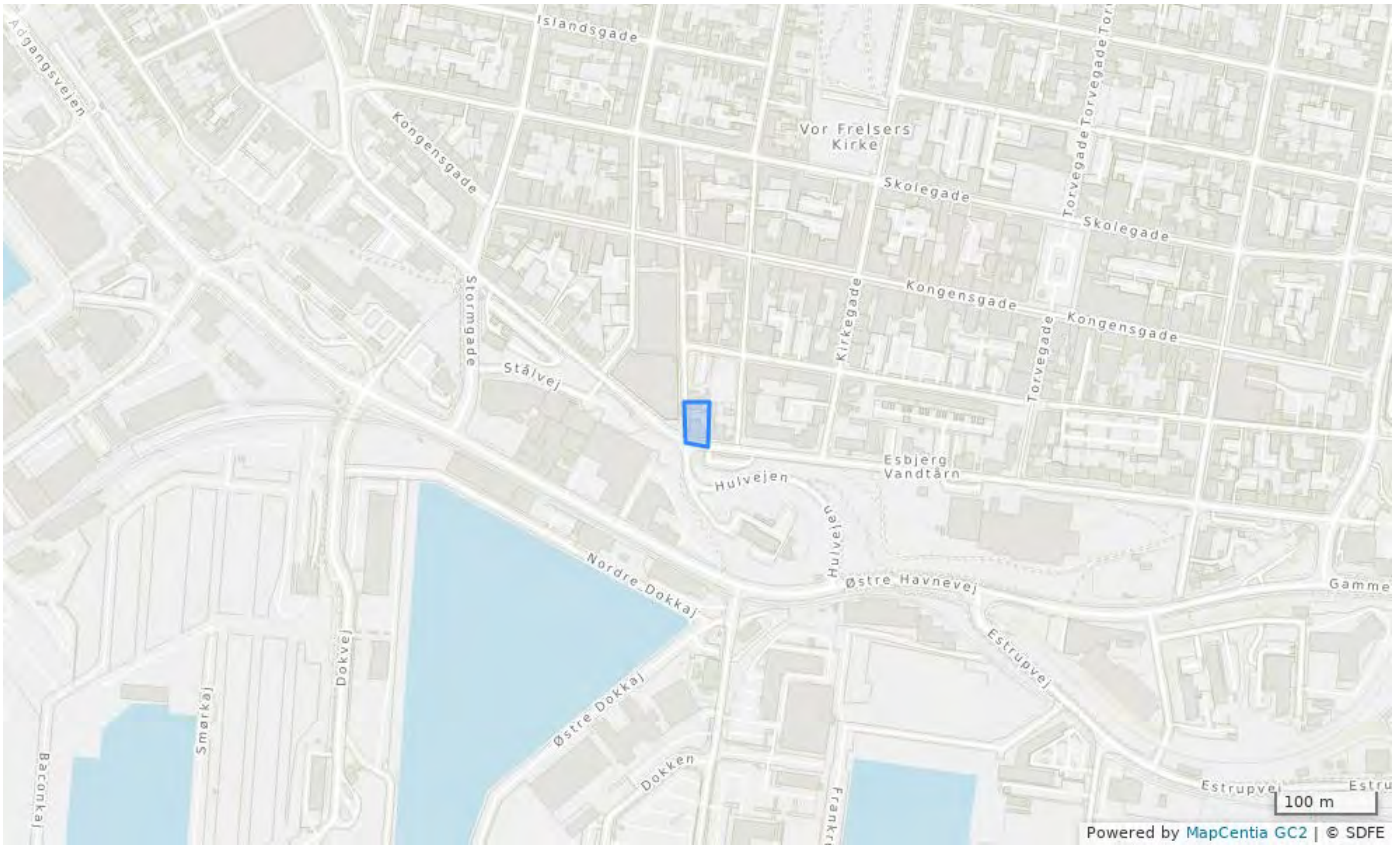
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-191 - Område ved Smedegade og Havnegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-191
Rammenavn	Område ved Smedegade og Havnegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

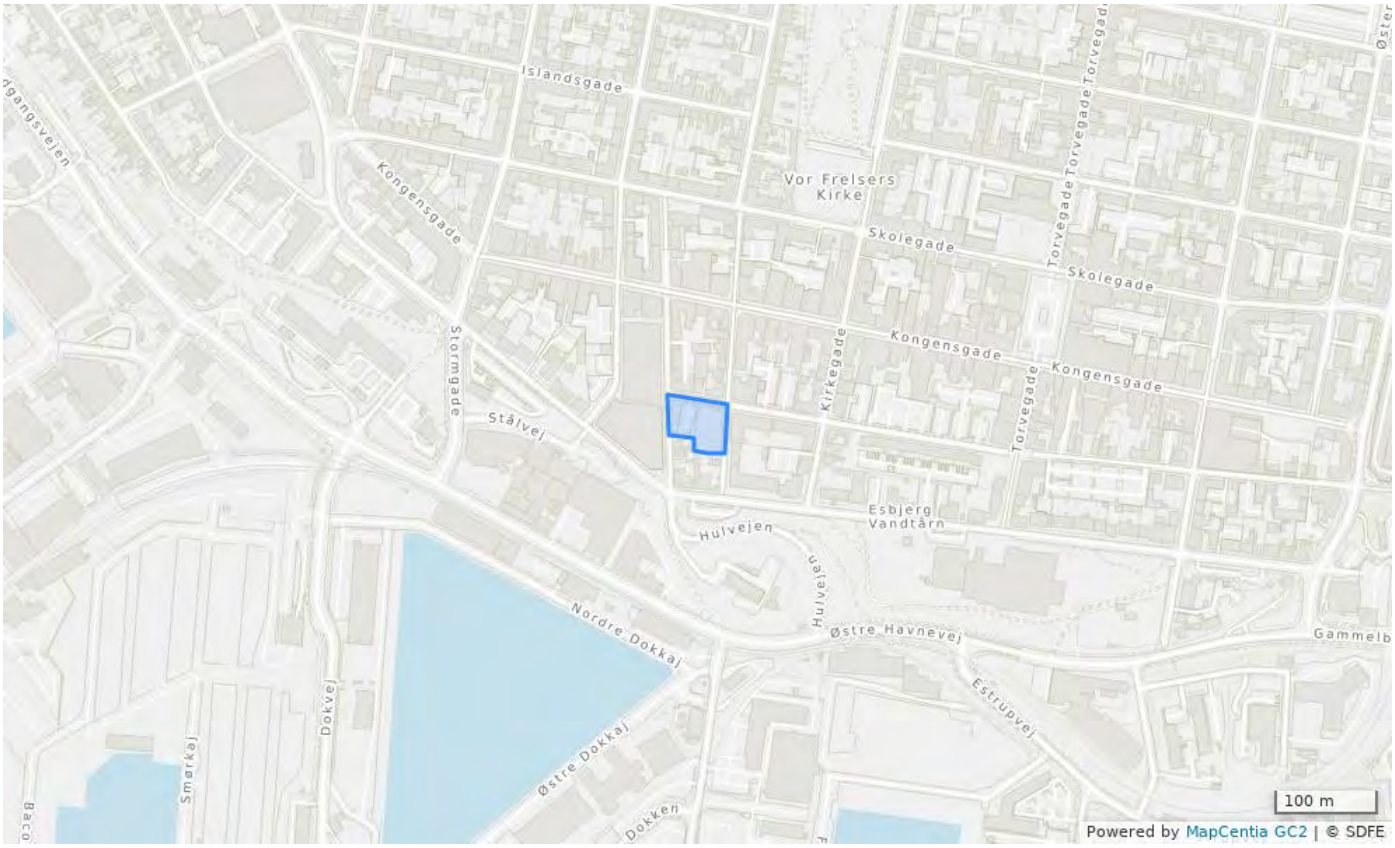
	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-192 - Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-192
Rammenavn	Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

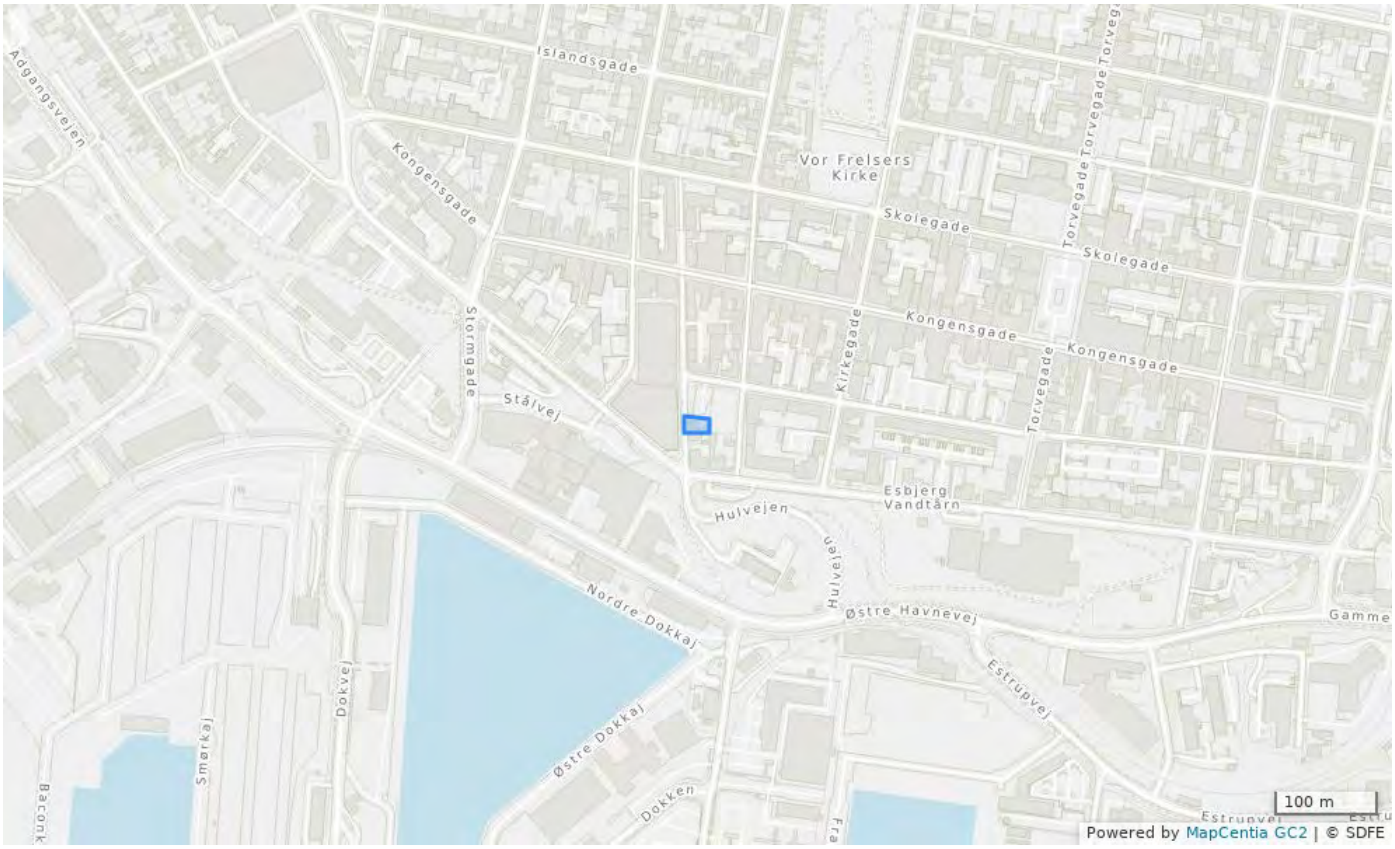
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-193 - Centerområde Smedegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-193
Rammenavn	Centerområde Smedegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-200 - KFUM Karreen

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-200
Rammenavn	KFUM Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 250 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 250 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

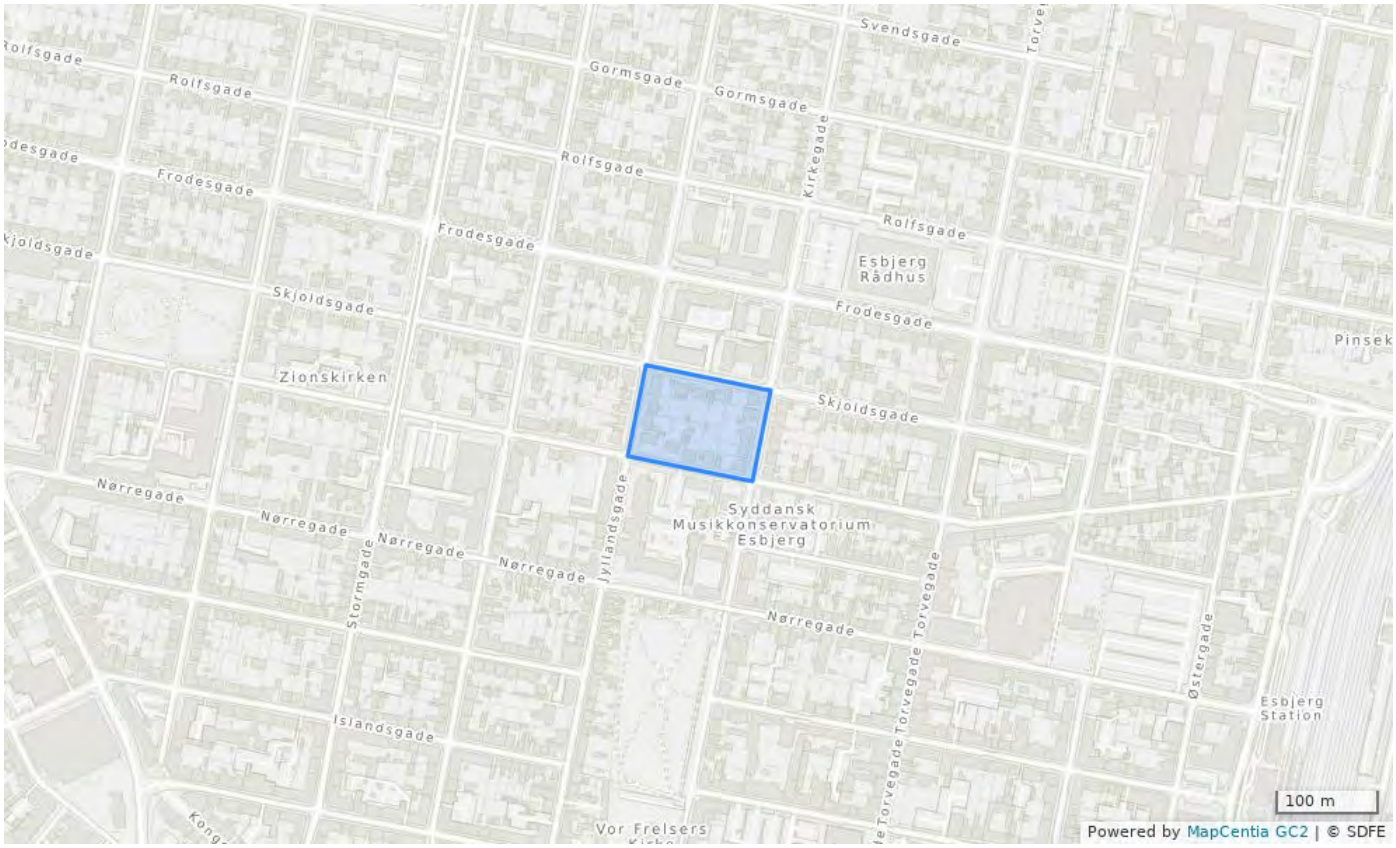
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-210 - Skjoldsgade, Jyllandsgade, Nygårdsvej og Kirkegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-210
Rammenavn	Skjoldsgade, Jyllandsgade, Nygårdsvej og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

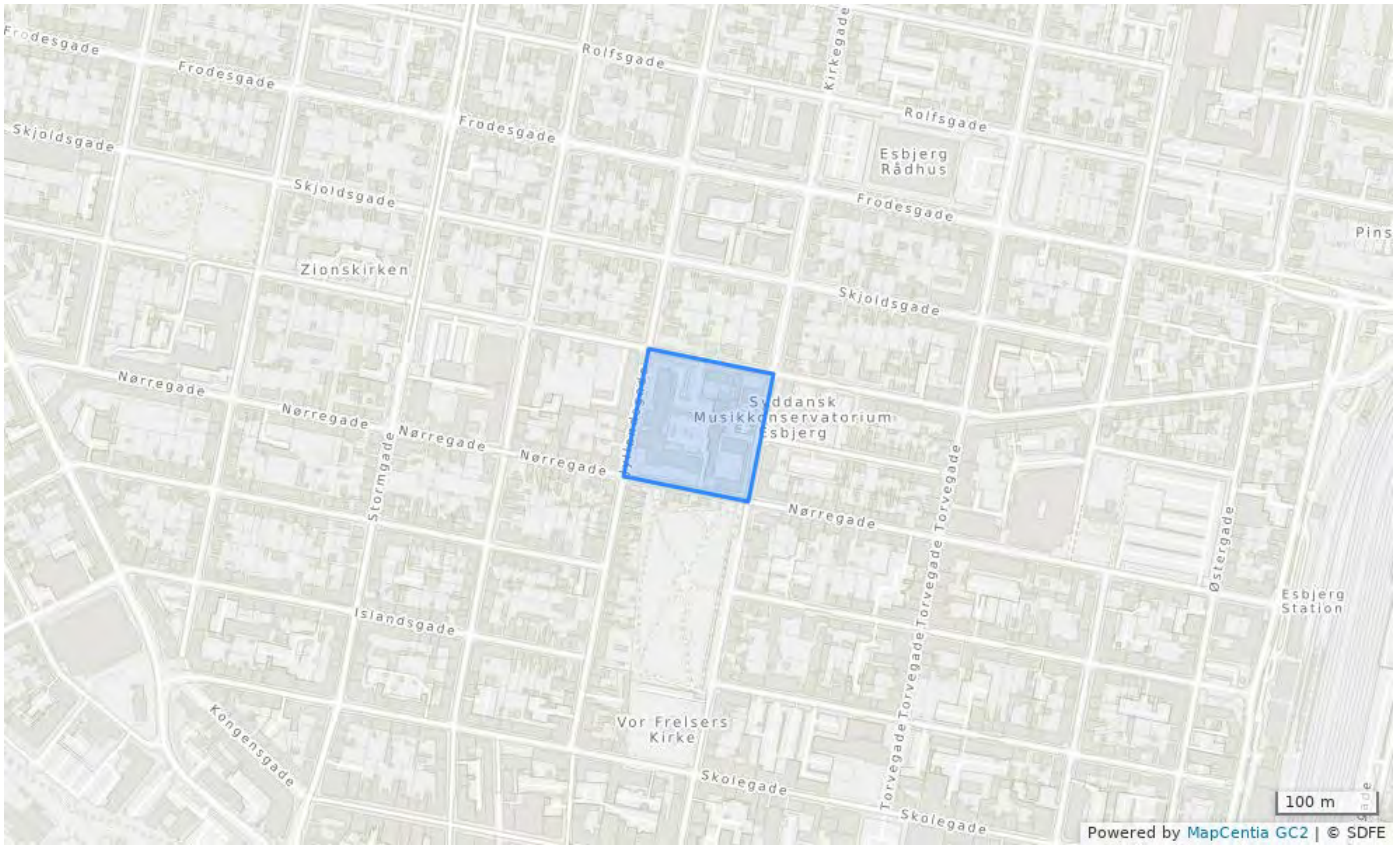
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-220 - Område med Sct. Josephs Hospital



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-220
Rammenavn	Område med Sct. Josephs Hospital
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 250 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 250 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

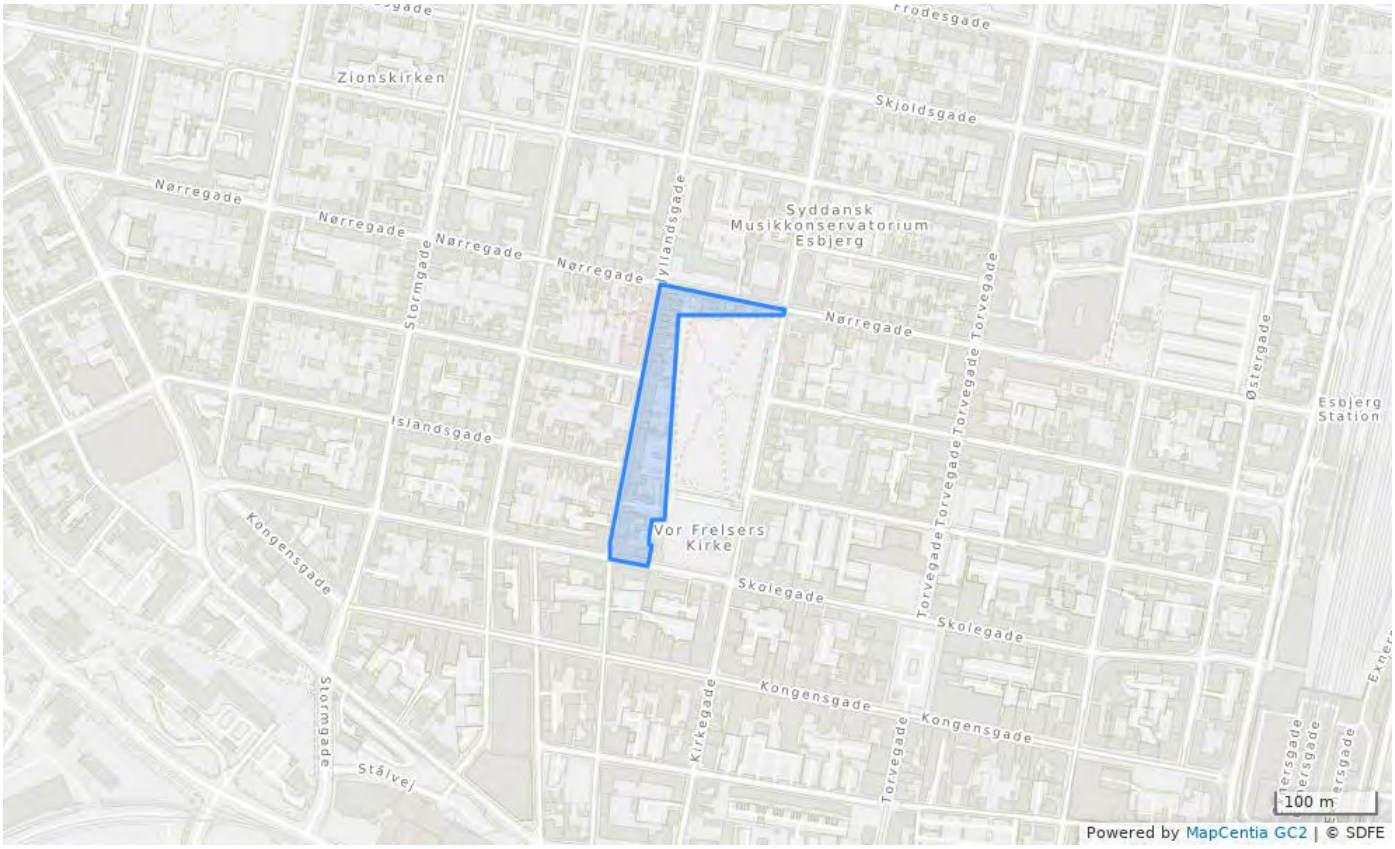
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-230 - Jyllandsgade langs den gl. kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-230
Rammenavn	Jyllandsgade langs den gl. kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

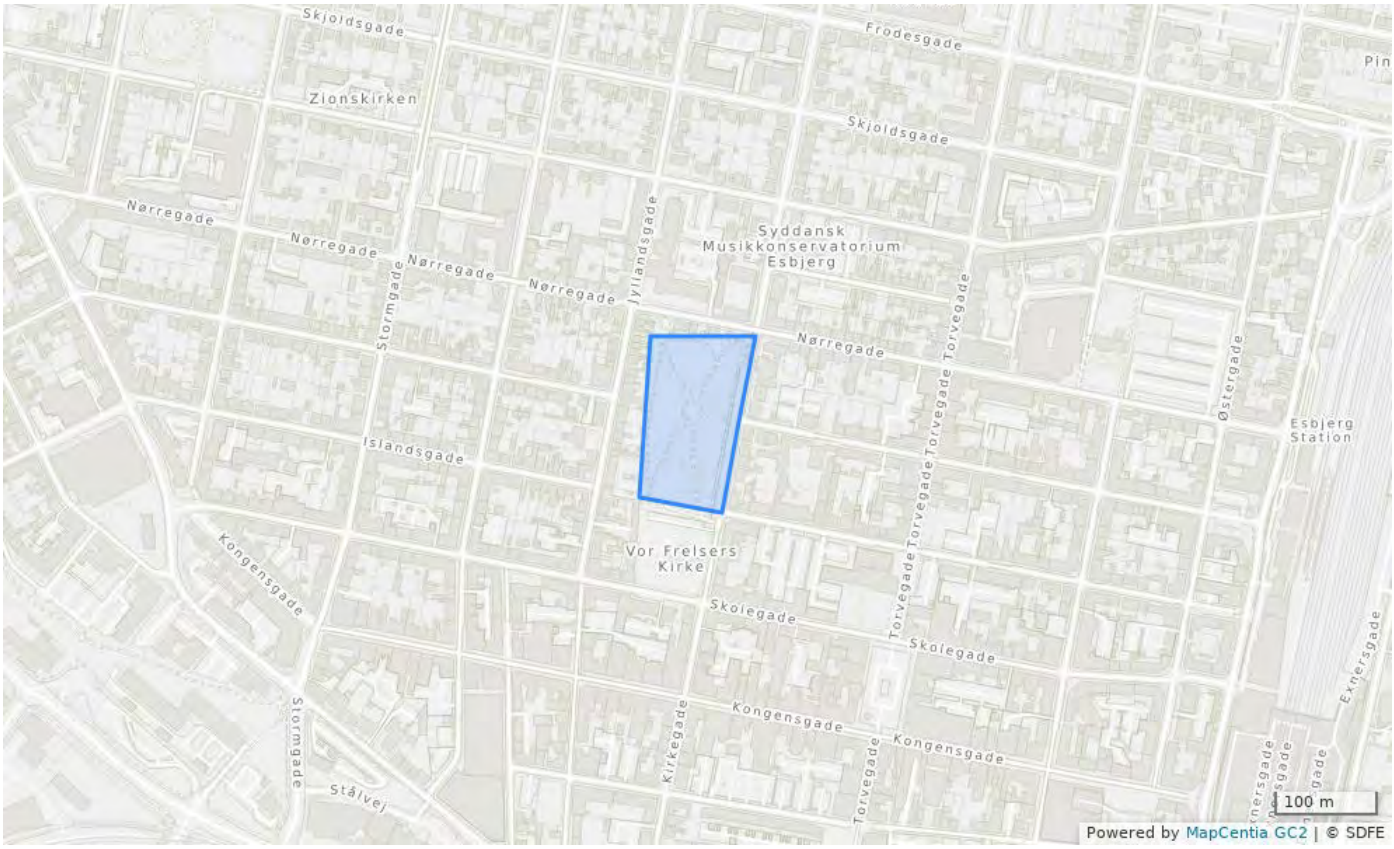
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-240 - Den gamle kirkegård i Kirkegade



Bestemmelser

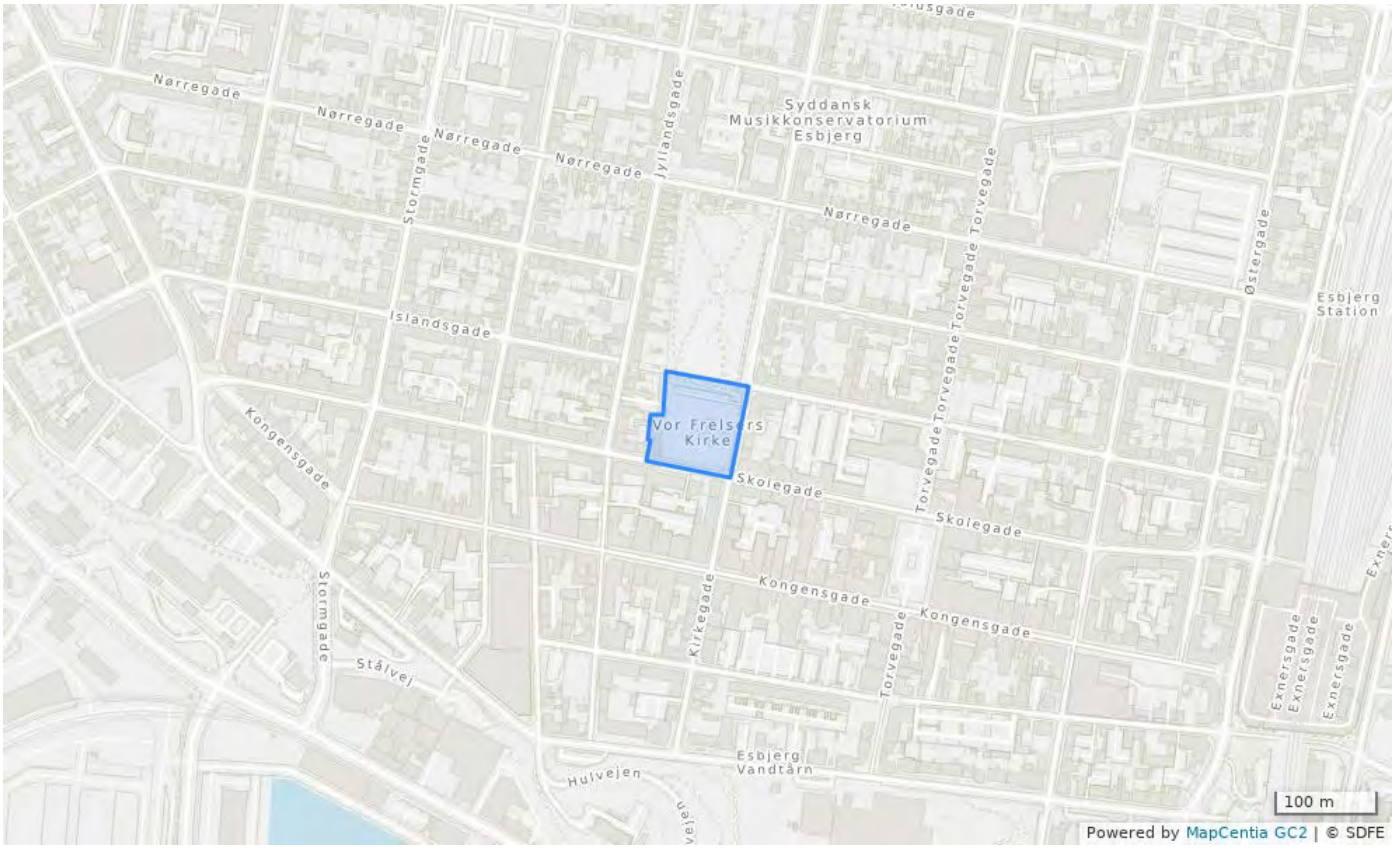
Rammenummer	01-010-240
Rammenavn	Den gamle kirkegård i Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-250 - Vor Frelser Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-250
Rammenavn	Vor Frelser Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

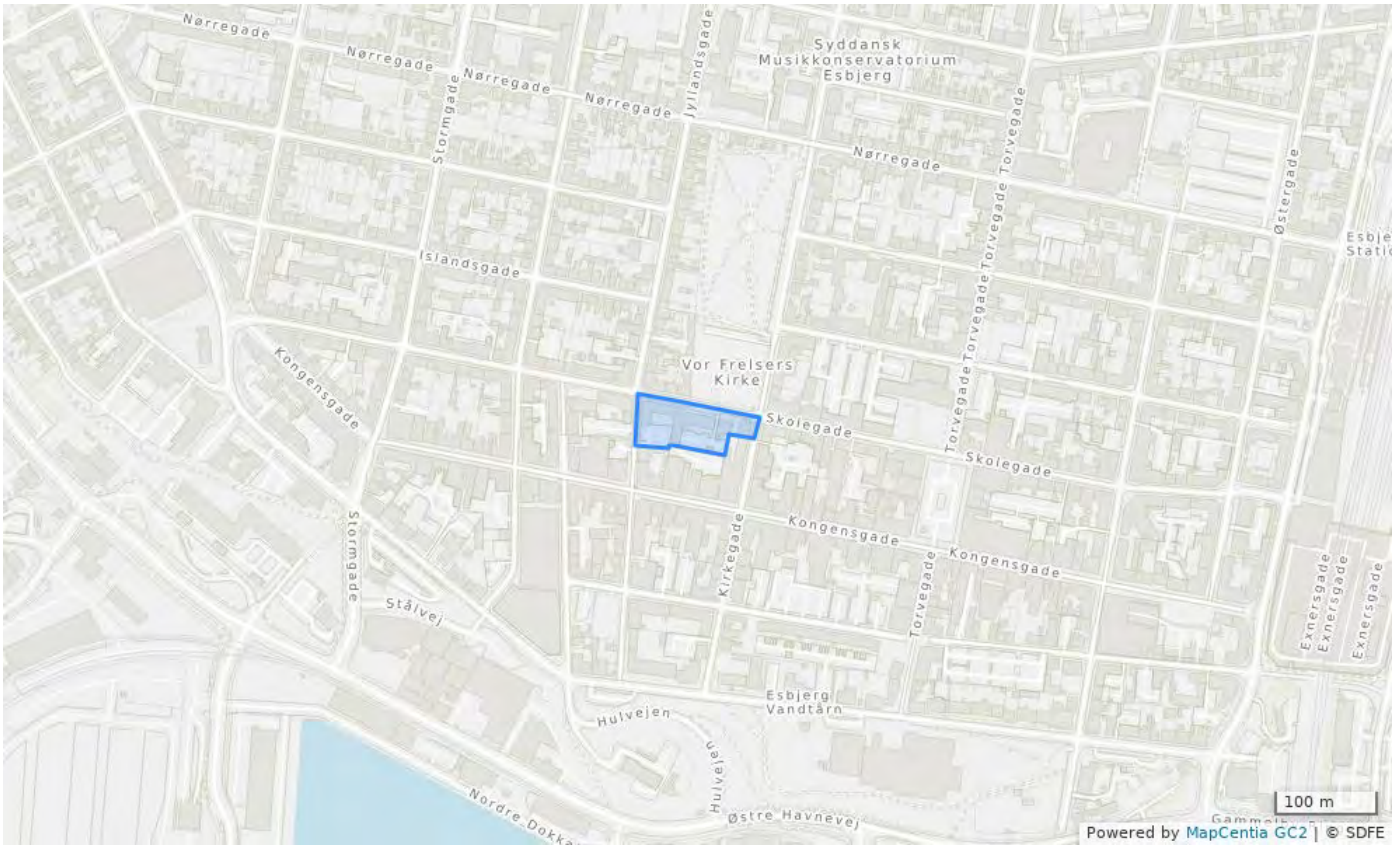
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-260 - Område med Dagcentret



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-260
Rammenavn	Område med Dagcentret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

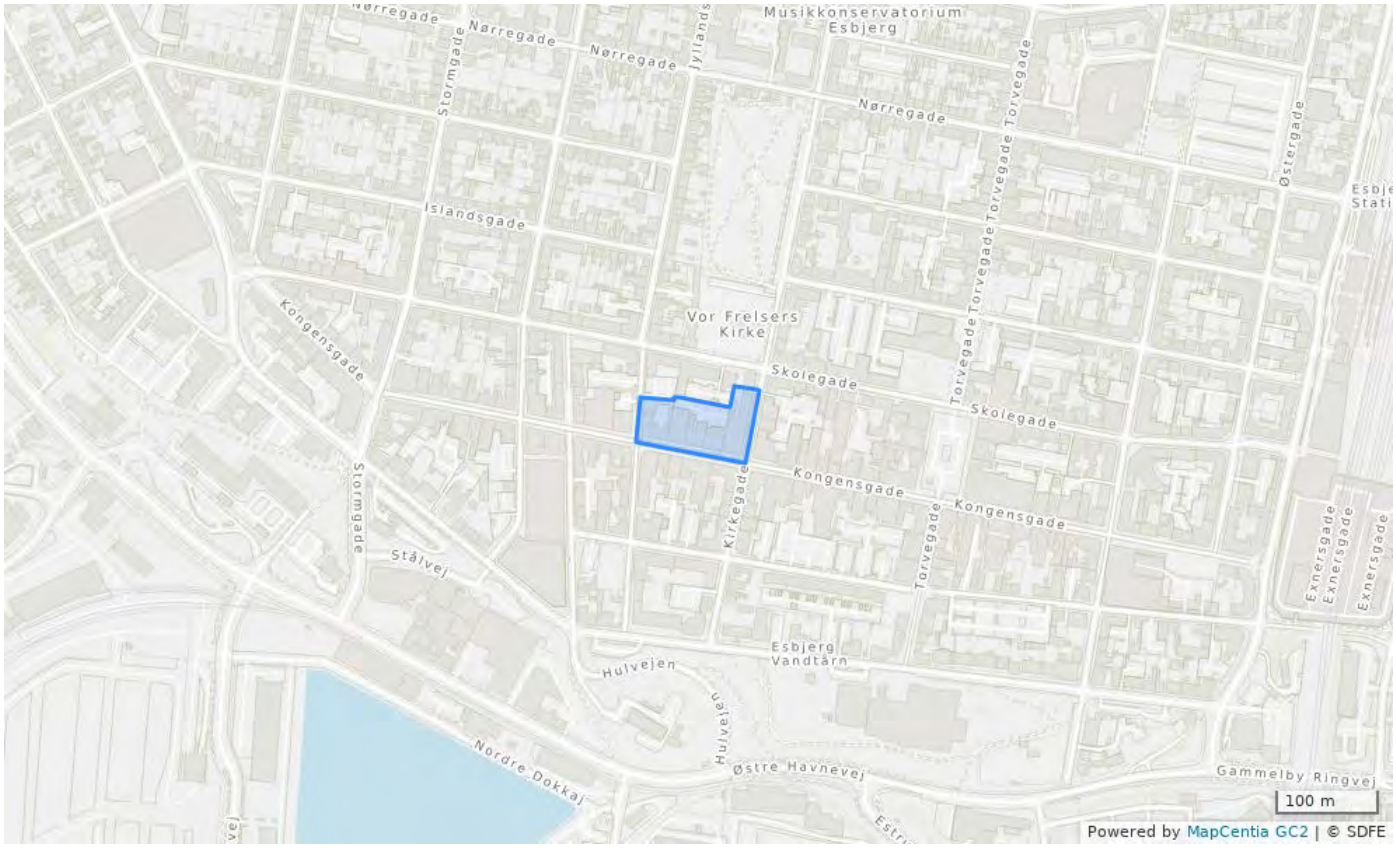
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-261 - Jyllandsgade, Kongensgade og Kirkegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-261
Rammenavn	Jyllandsgade, Kongensgade og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-270 - Kongensgade, Jyllandsgade, Borgergade og Kirkegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-270
Rammenavn	Kongensgade, Jyllandsgade, Borgergade og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-280 - Borgergade, Jyllandsgade, Havnegade og Kirkegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-280
Rammenavn	Borgergade, Jyllandsgade, Havnegade og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

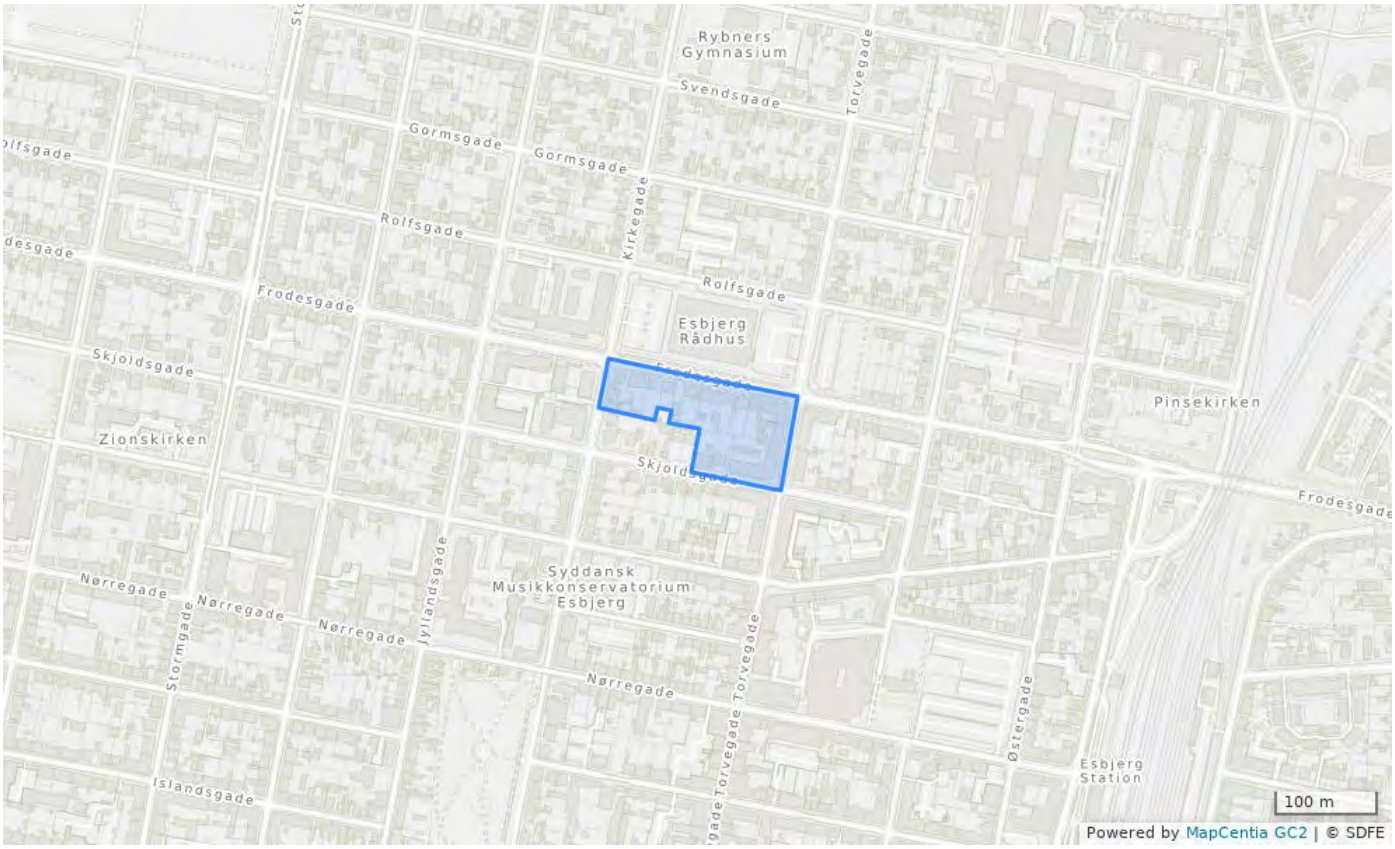
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-290 - Frodesgade, Torvegade og Skjoldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-290
Rammenavn	Frodesgade, Torvegade og Skjoldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

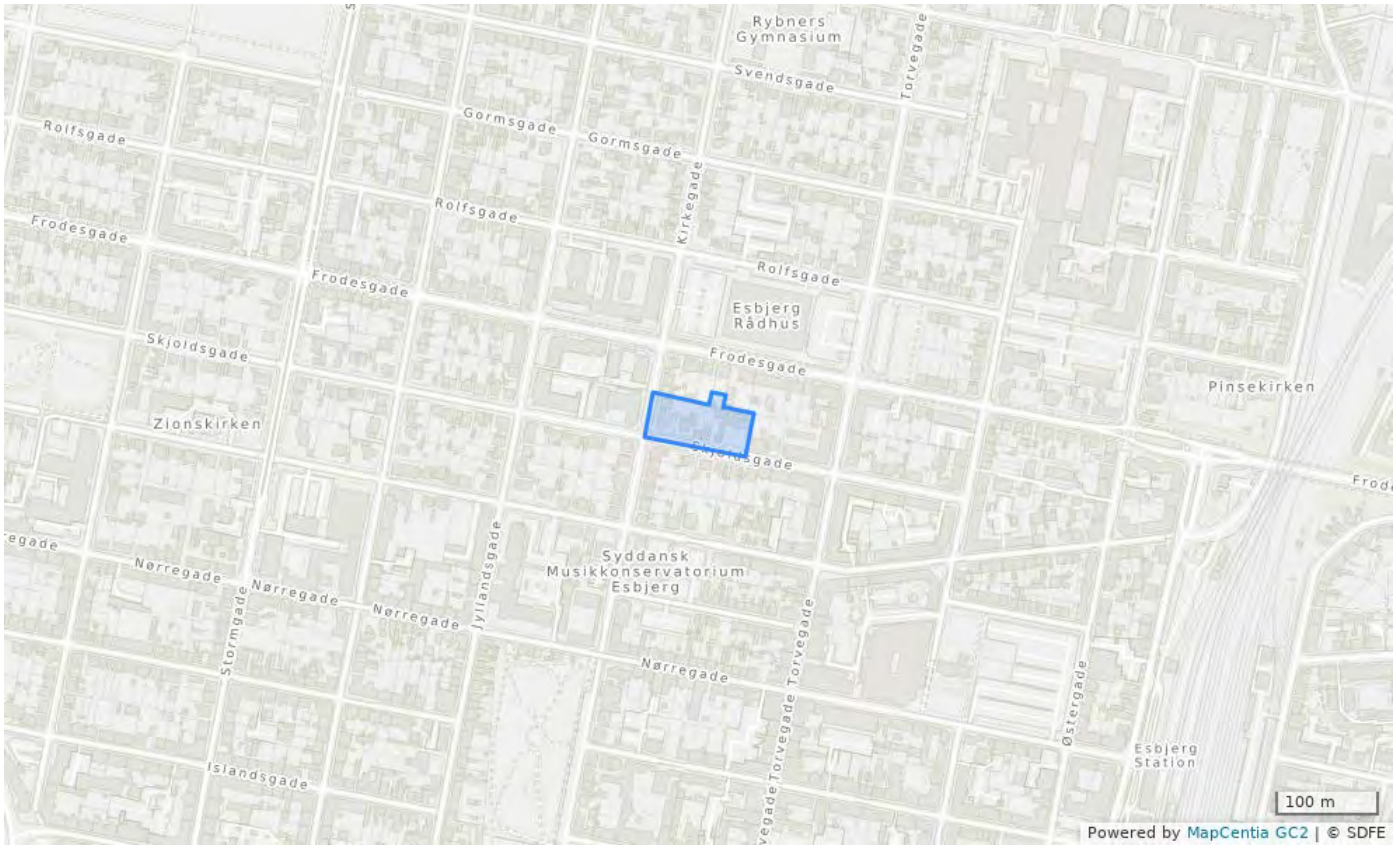
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-291 - Frodesgade, Kirkegade og Skjoldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-291
Rammenavn	Frodesgade, Kirkegade og Skjoldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

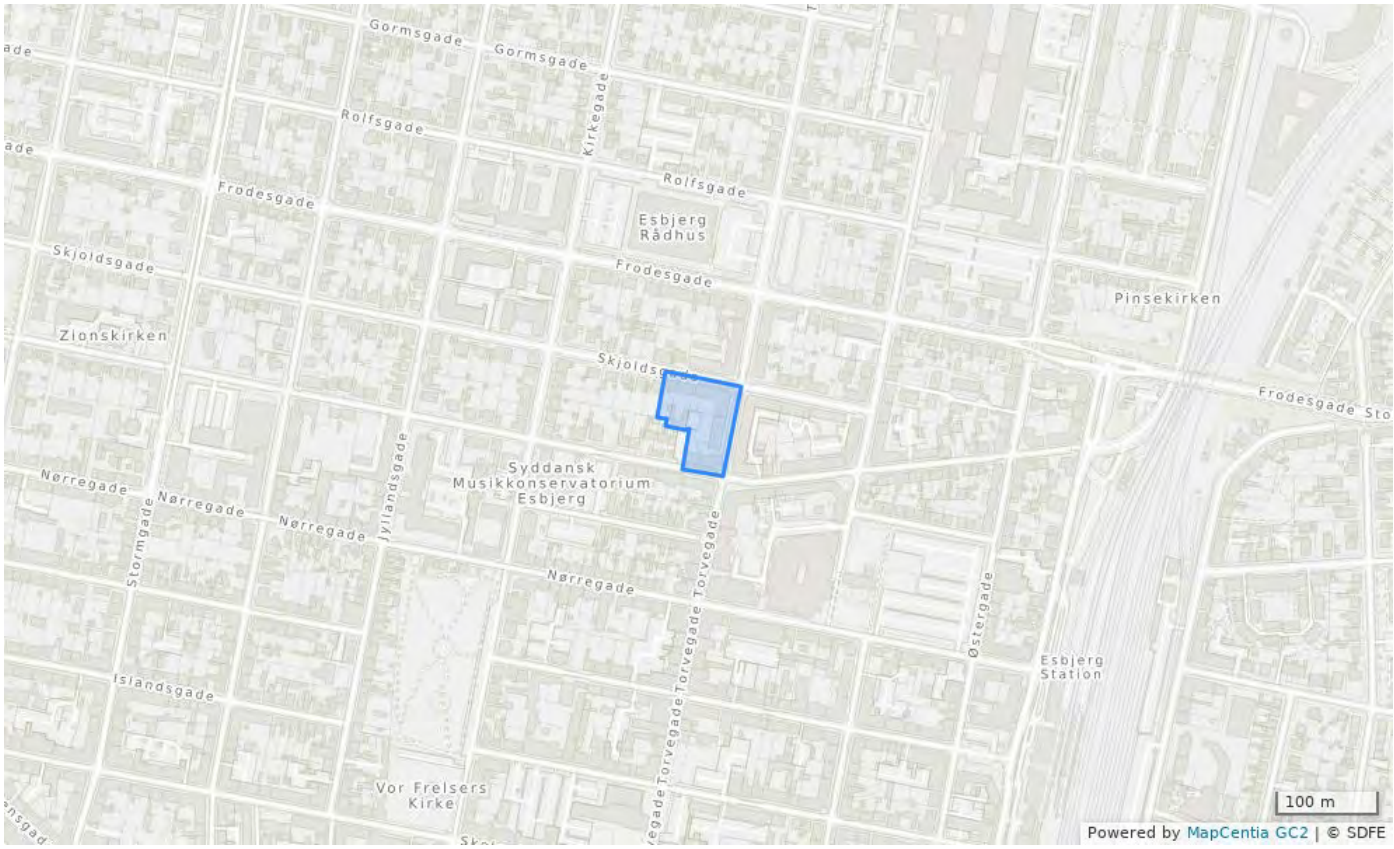
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-300 - Skjoldsgade, Torvegade og Nygårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-300
Rammenavn	Skjoldsgade, Torvegade og Nygårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-301 - Skjoldsgade, Kirkegade og Nygårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-301
Rammenavn	Skjoldsgade, Kirkegade og Nygårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

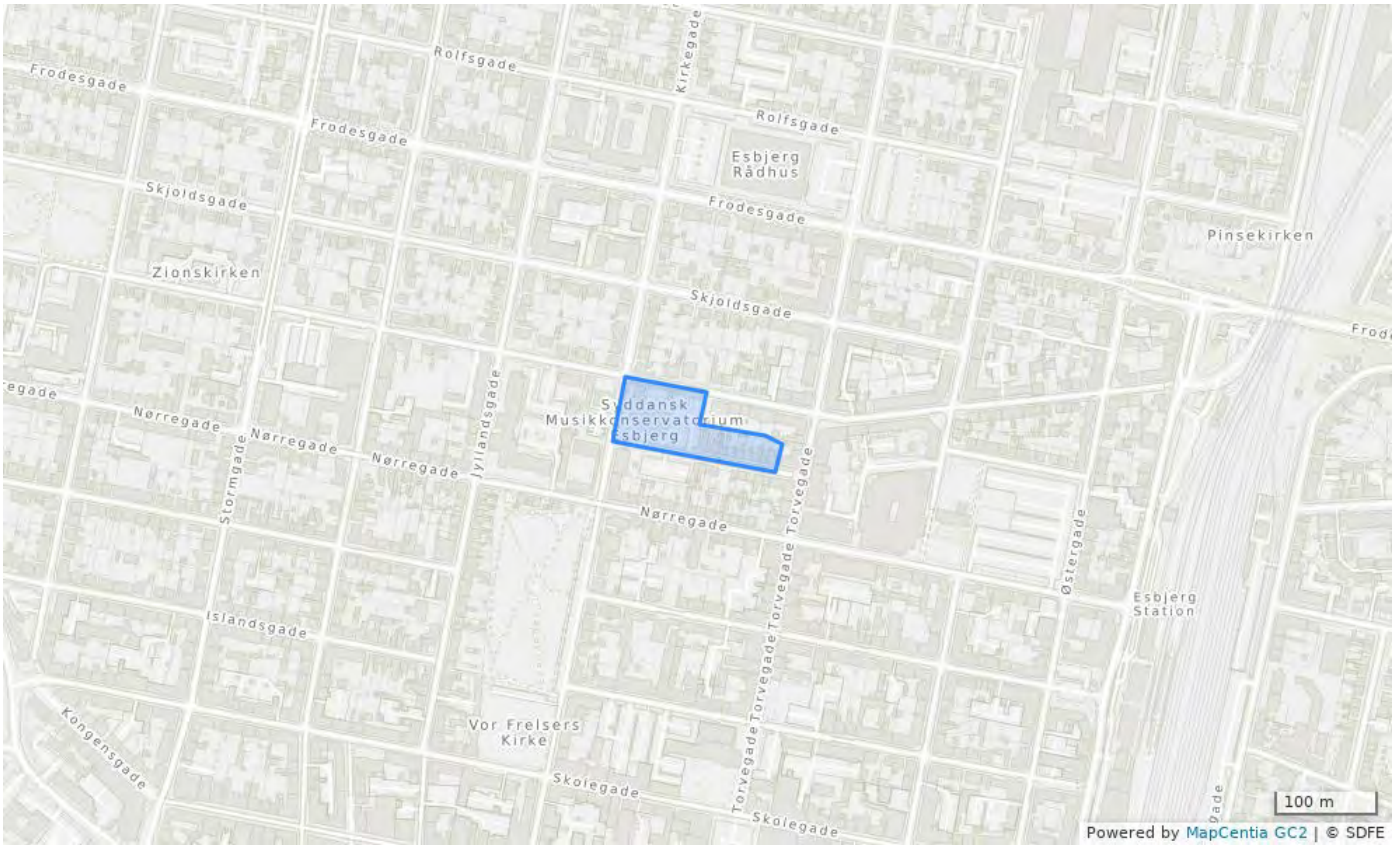
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-310 - Vestjysk Musikkonservatorium



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-310
Rammenavn	Vestjysk Musikkonservatorium
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

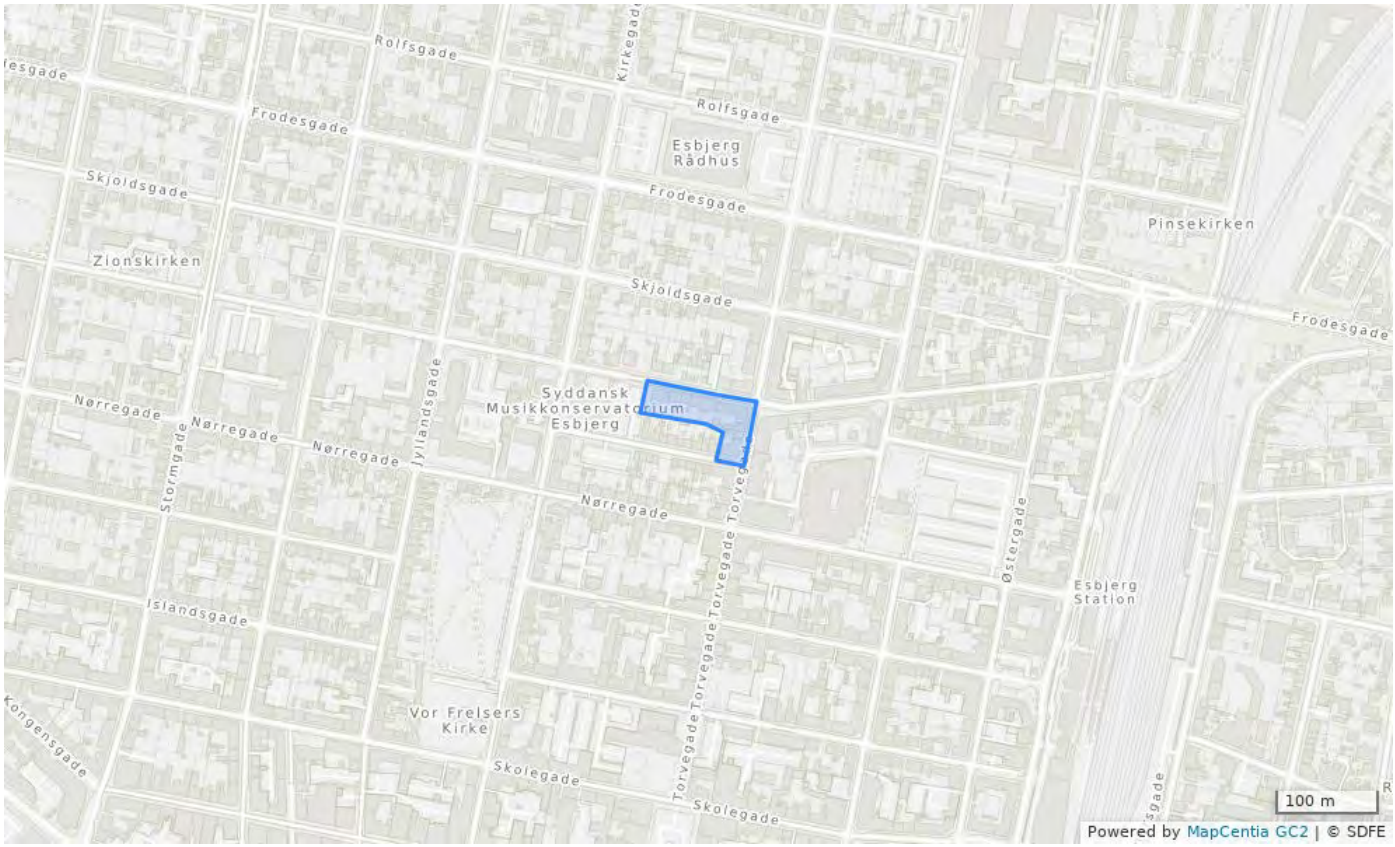
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-010-311 - Nygårdsvej, Torvegade og H.C. Ørstedsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-311
Rammenavn	Nygårdsvej, Torvegade og H.C. Ørstedsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-320 - Område mellem H.C. Ørstedsgade og Nørregade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-320
Rammenavn	Område mellem H.C. Ørstedsgade og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

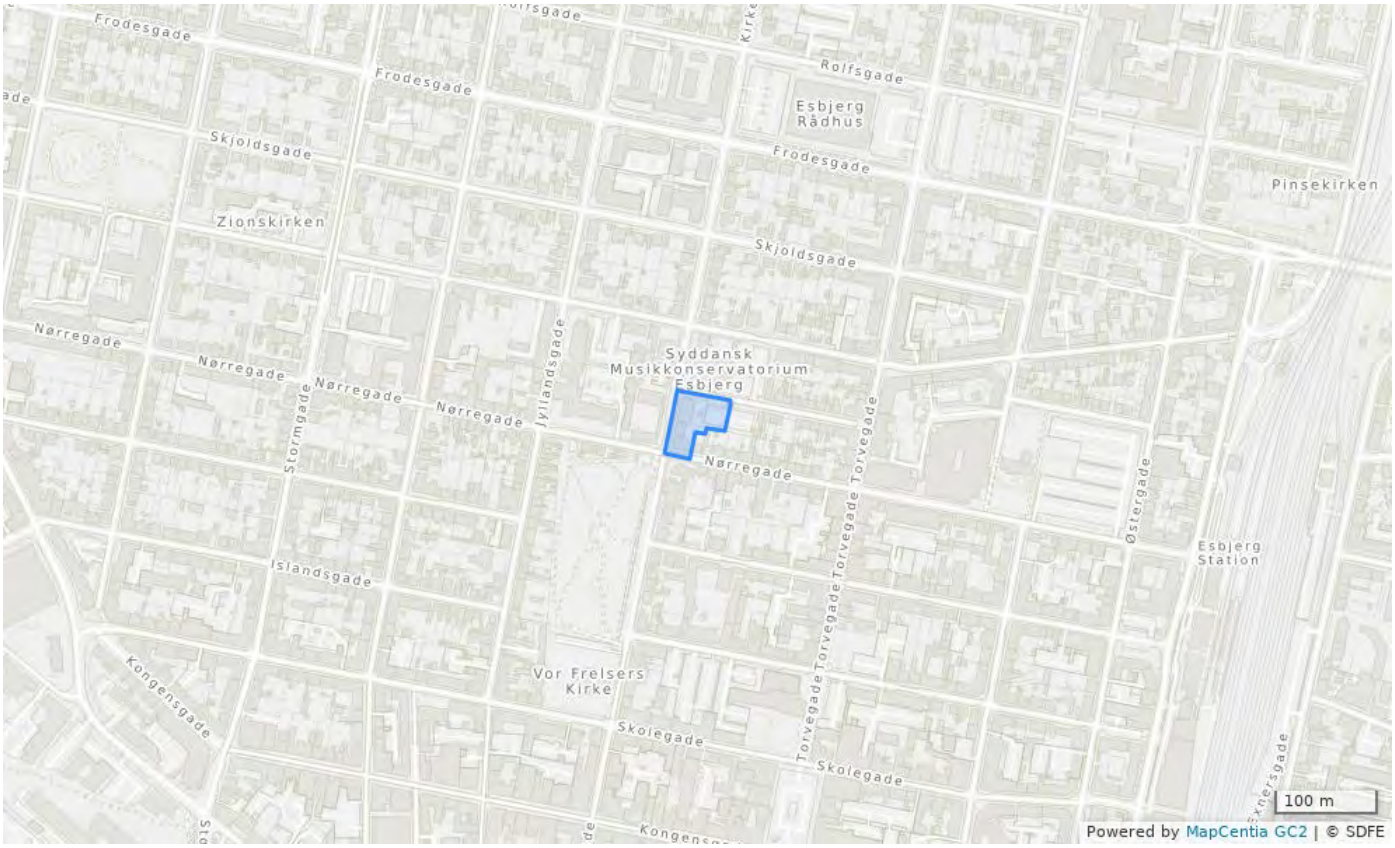
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-321 - H.C. Ørstedsgade, Kirkegade og Nørrgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-321
Rammenavn	H.C. Ørstedsgade, Kirkegade og Nørrgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

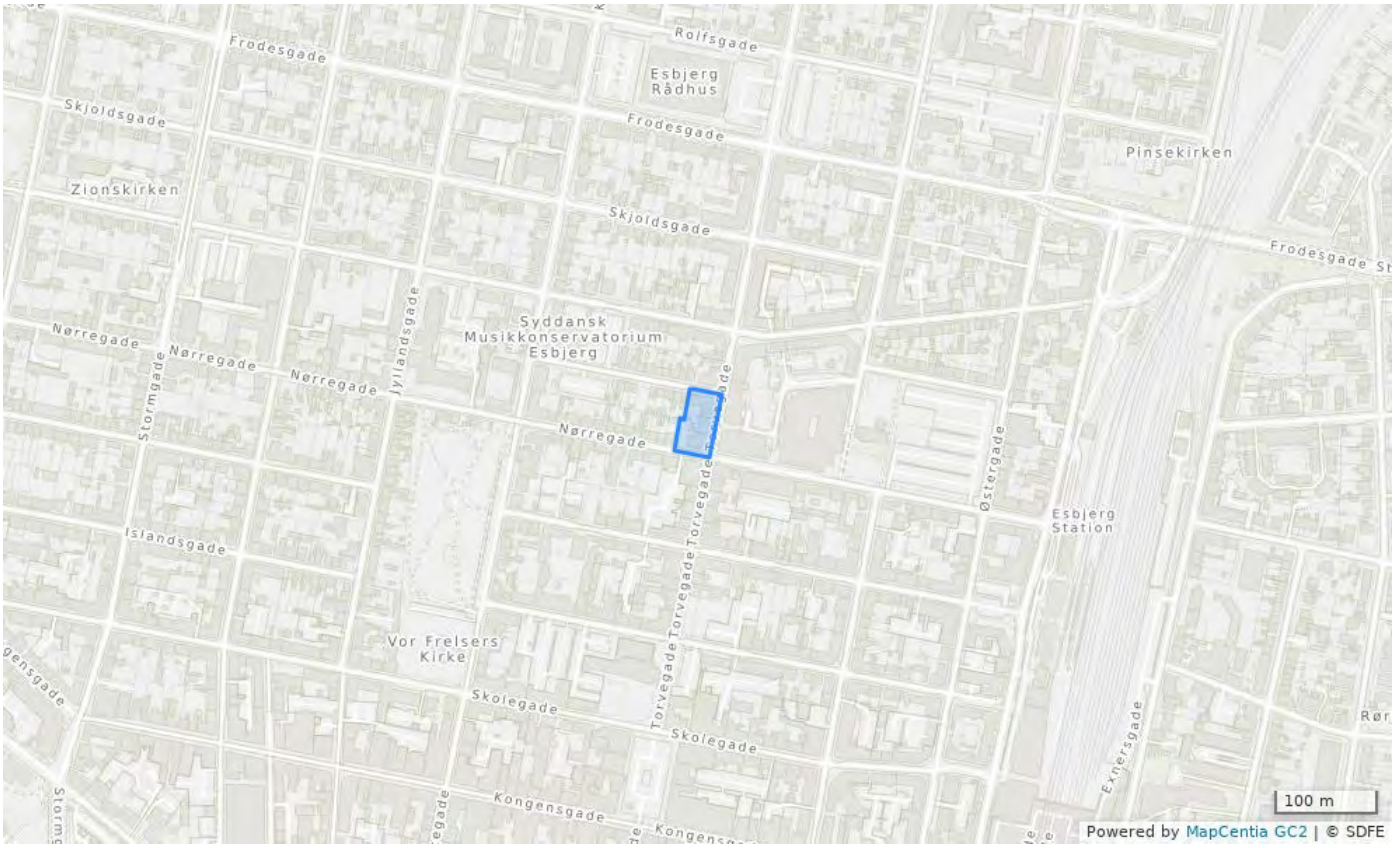
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-322 - H.C .Ørstedsgade, Torvegade og Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-322
Rammenavn	H.C .Ørstedsgade, Torvegade og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

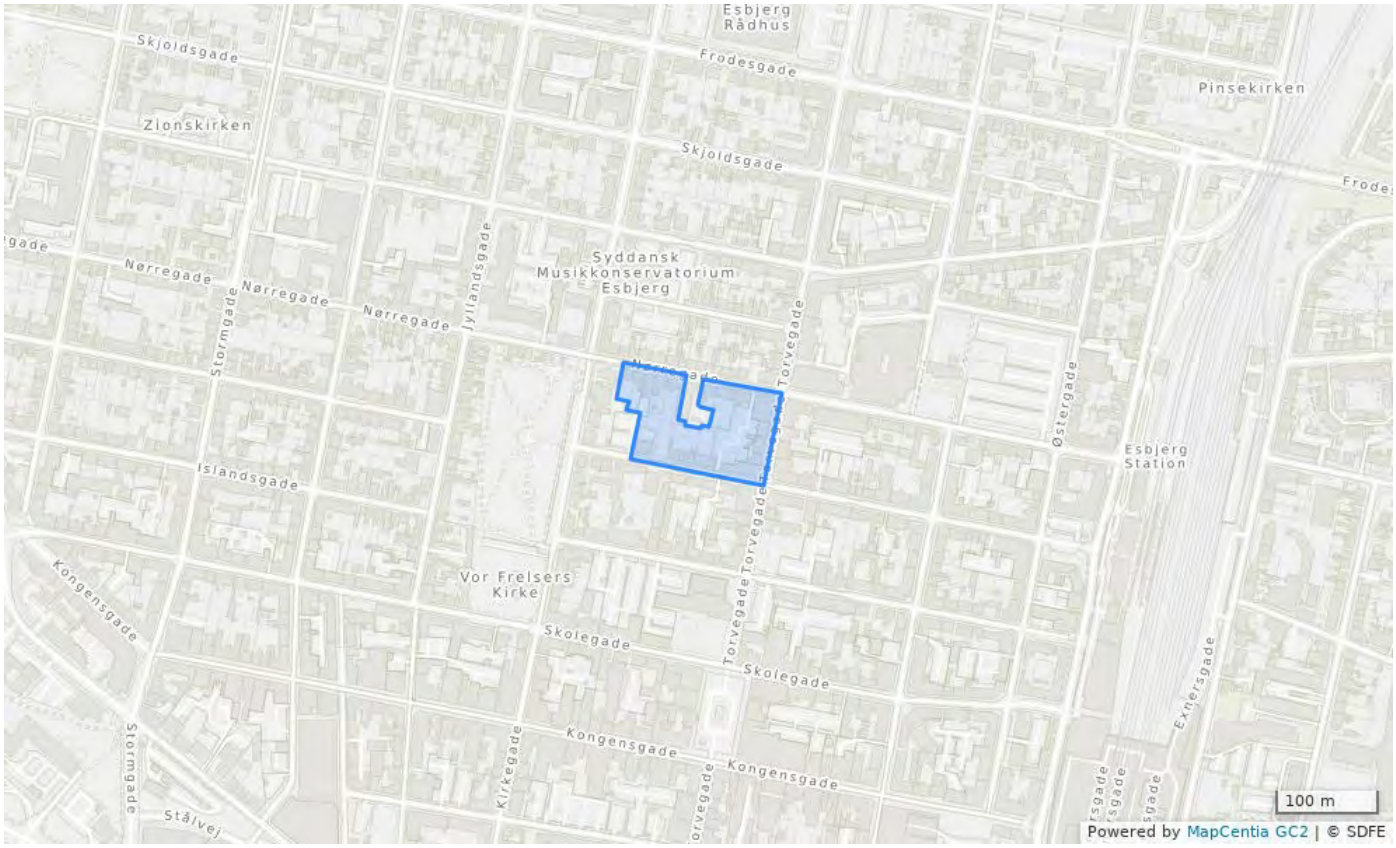
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-330 - Nørregade, Kirkegade, Norgesgade og Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-330
Rammenavn	Nørregade, Kirkegade, Norgesgade og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

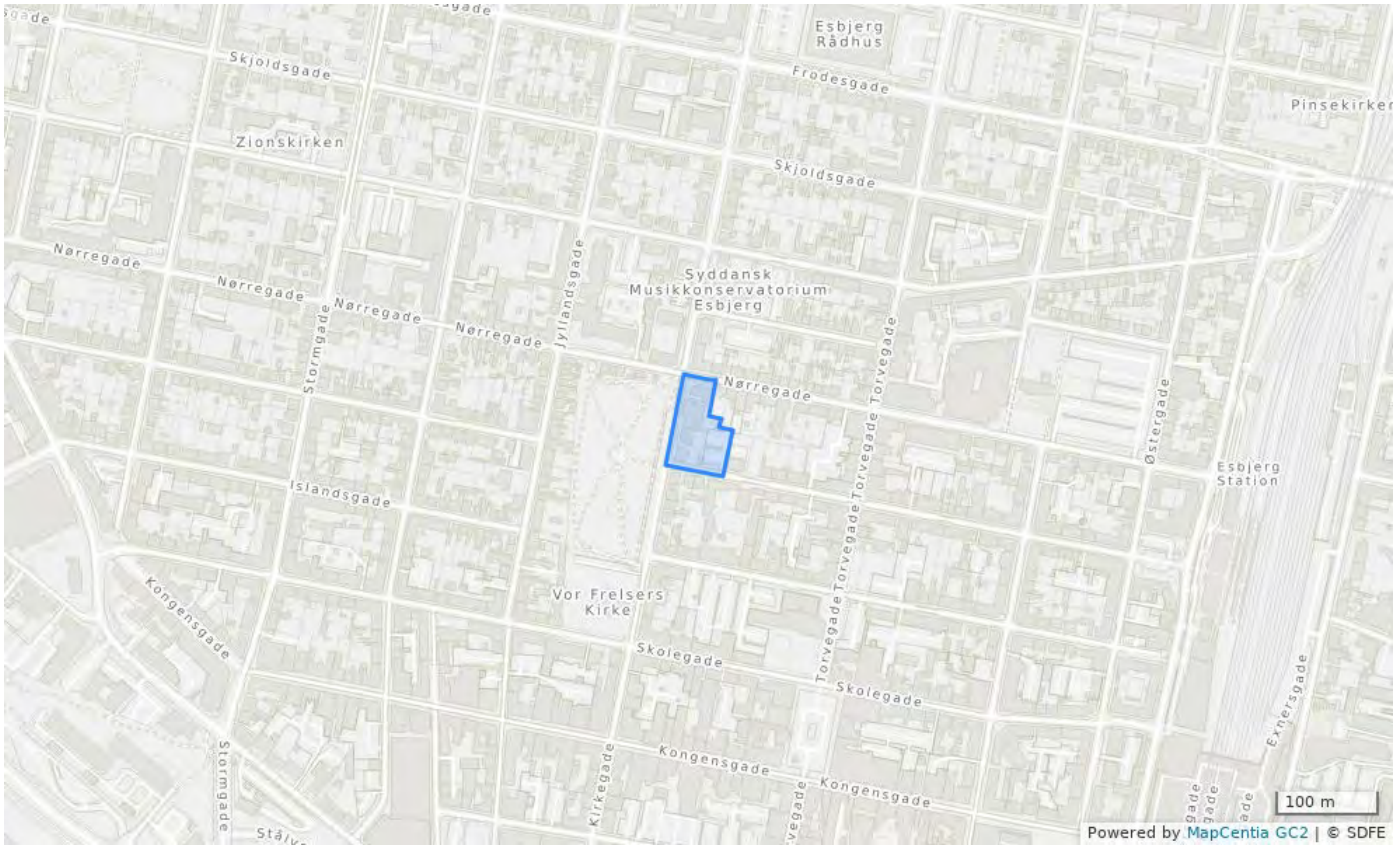
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-331 - Nørregade, Kirkegade og Norgesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-331
Rammenavn	Nørregade, Kirkegade og Norgesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

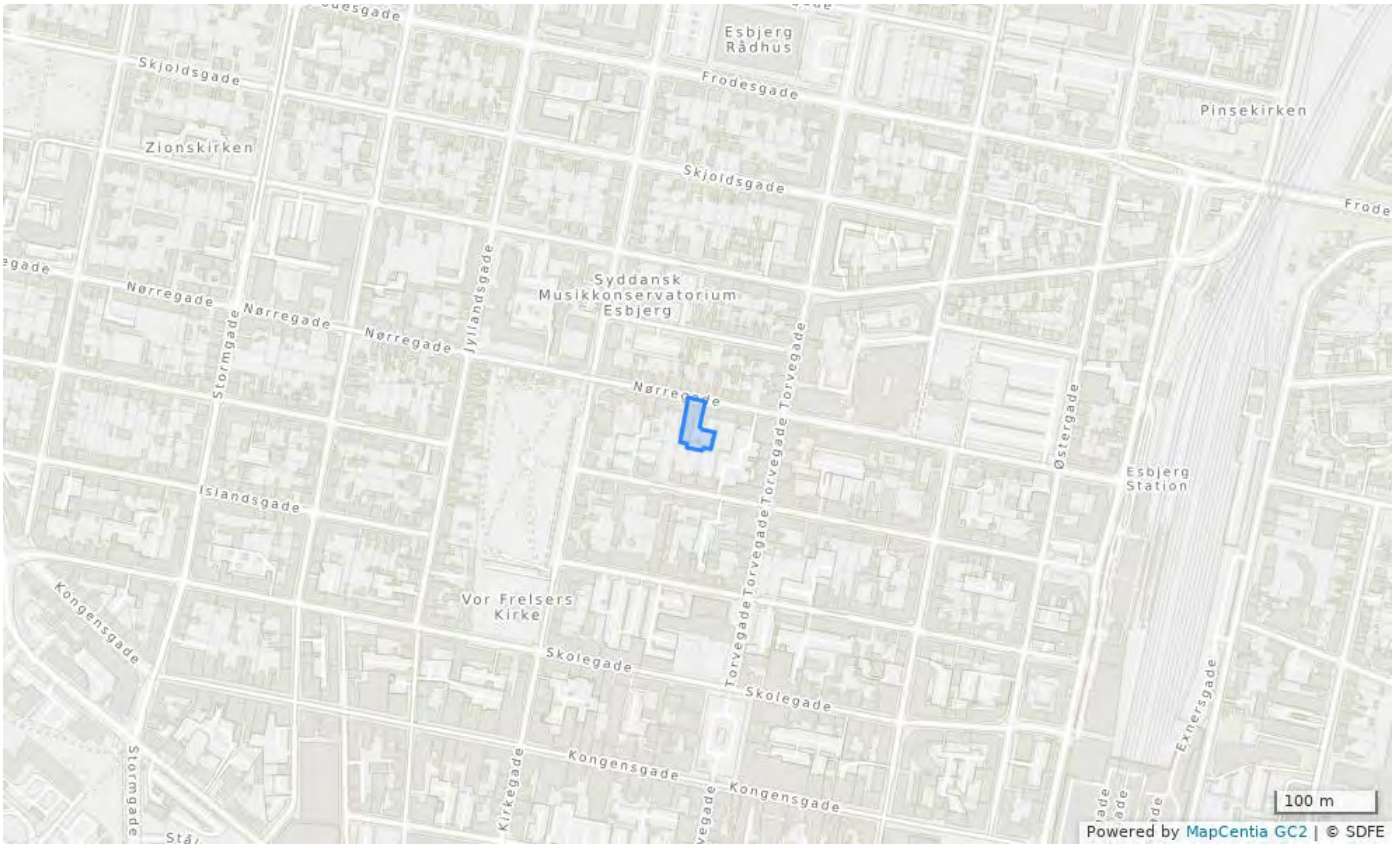
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-332 - Område mellem Nørregade og Norgesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-332
Rammenavn	Område mellem Nørregade og Norgesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

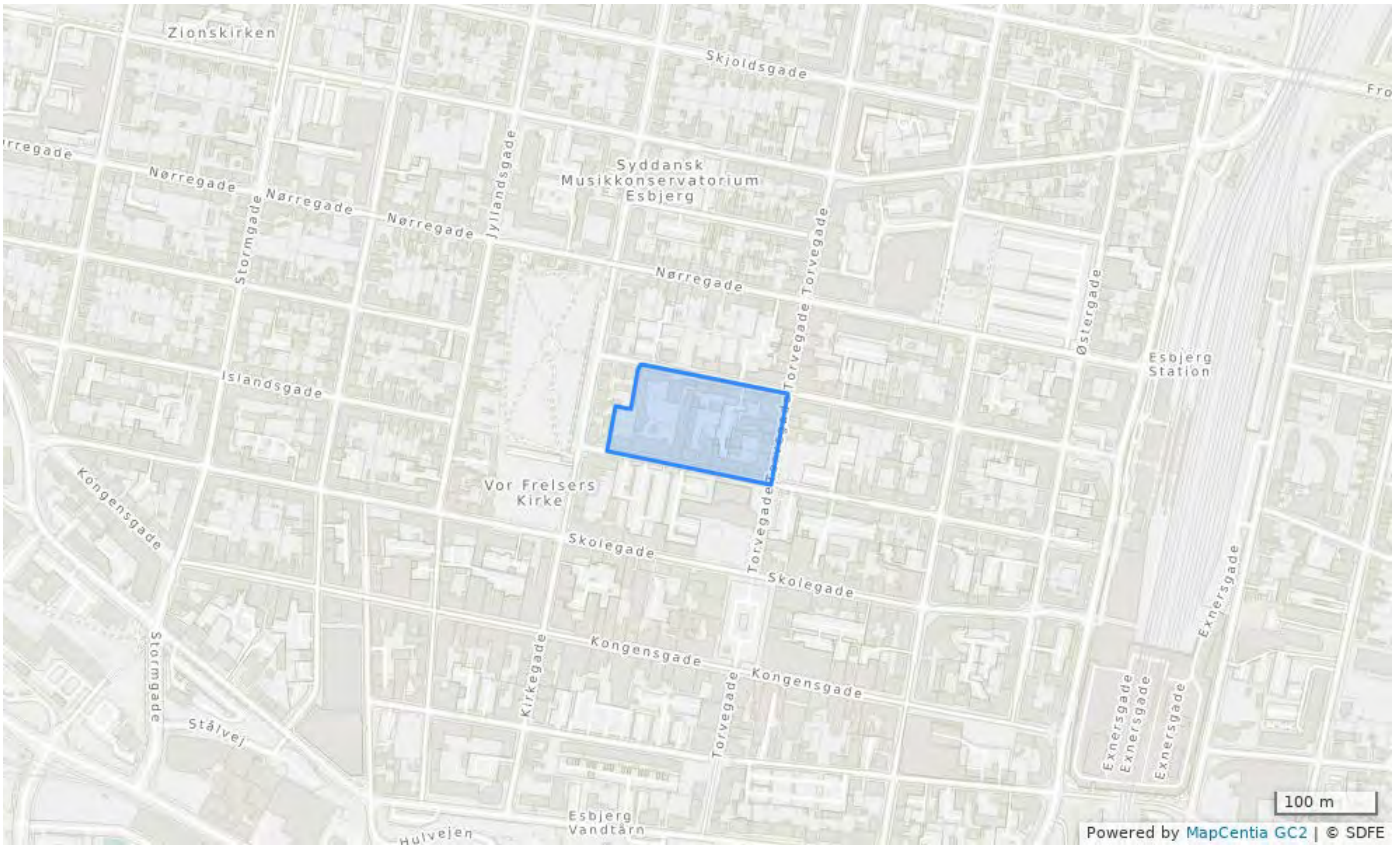
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-340 - Område med Danmarksgades Skole



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-340
Rammenavn	Område med Danmarksgades Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

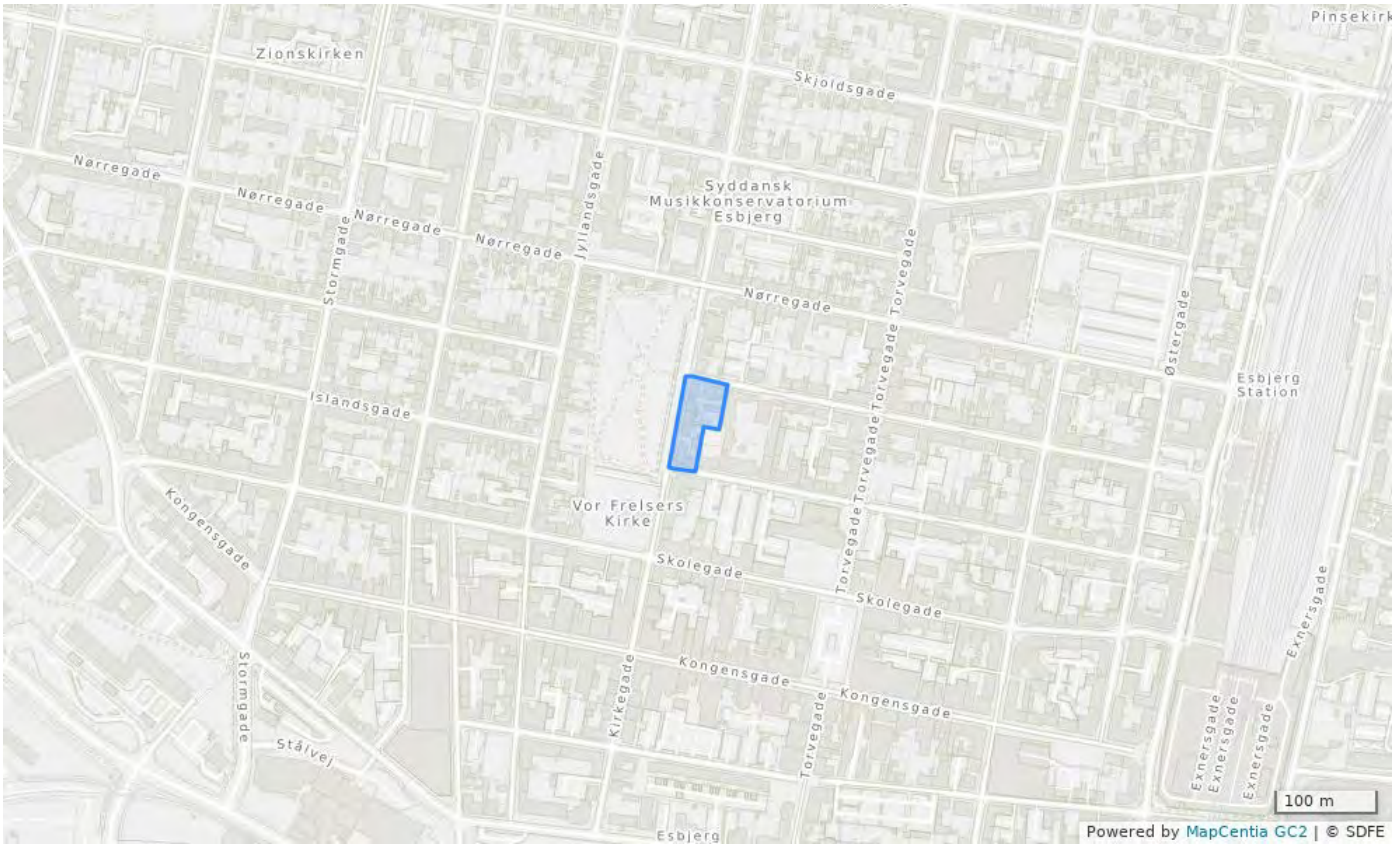
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-341 - Område mellem Kirkegade og Danmarksgades Skole



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-341
Rammenavn	Område mellem Kirkegade og Danmarksgades Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

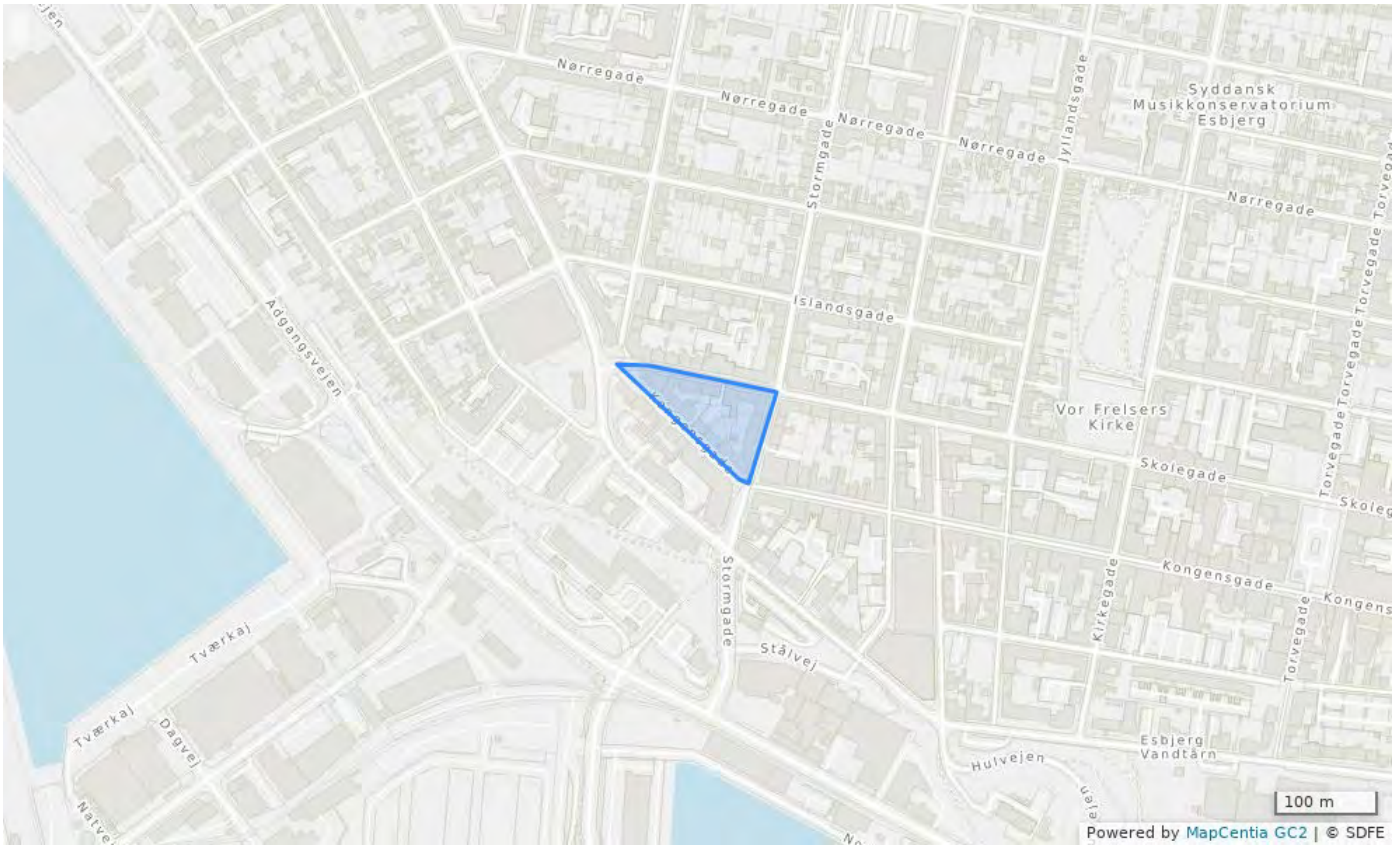
	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-350 - Skolegade, Kongensgade og Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-350
Rammenavn	Skolegade, Kongensgade og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-360 - Spangsbjerghus Karreen

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-360
Rammenavn	Spangsbjerghus Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 10 etager/30 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager og max 30 meter. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse, og skyggegener skal minimeres på nabogrundene.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

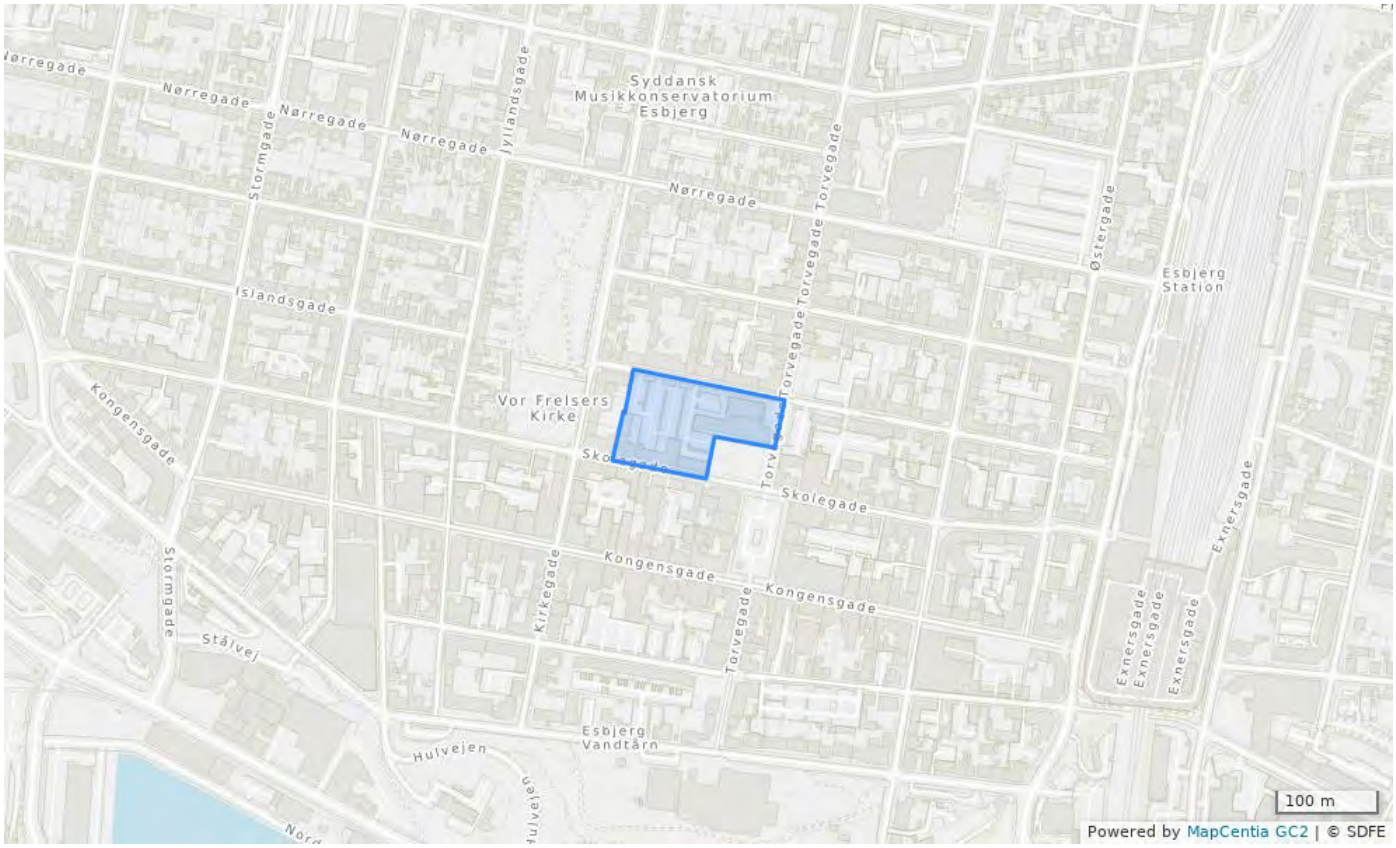
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-370 - Område ved Skolegade, Torvegade og Danmarksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-370
Rammenavn	Område ved Skolegade, Torvegade og Danmarksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 500 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 500 for området under et.
Max 5/15 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager. I særlige enkeltområder langs Strandbygade og Havnegade samt Britanniakarréen ud mod Torvegade kan der opføres bebyggelse i max 15 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.

Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

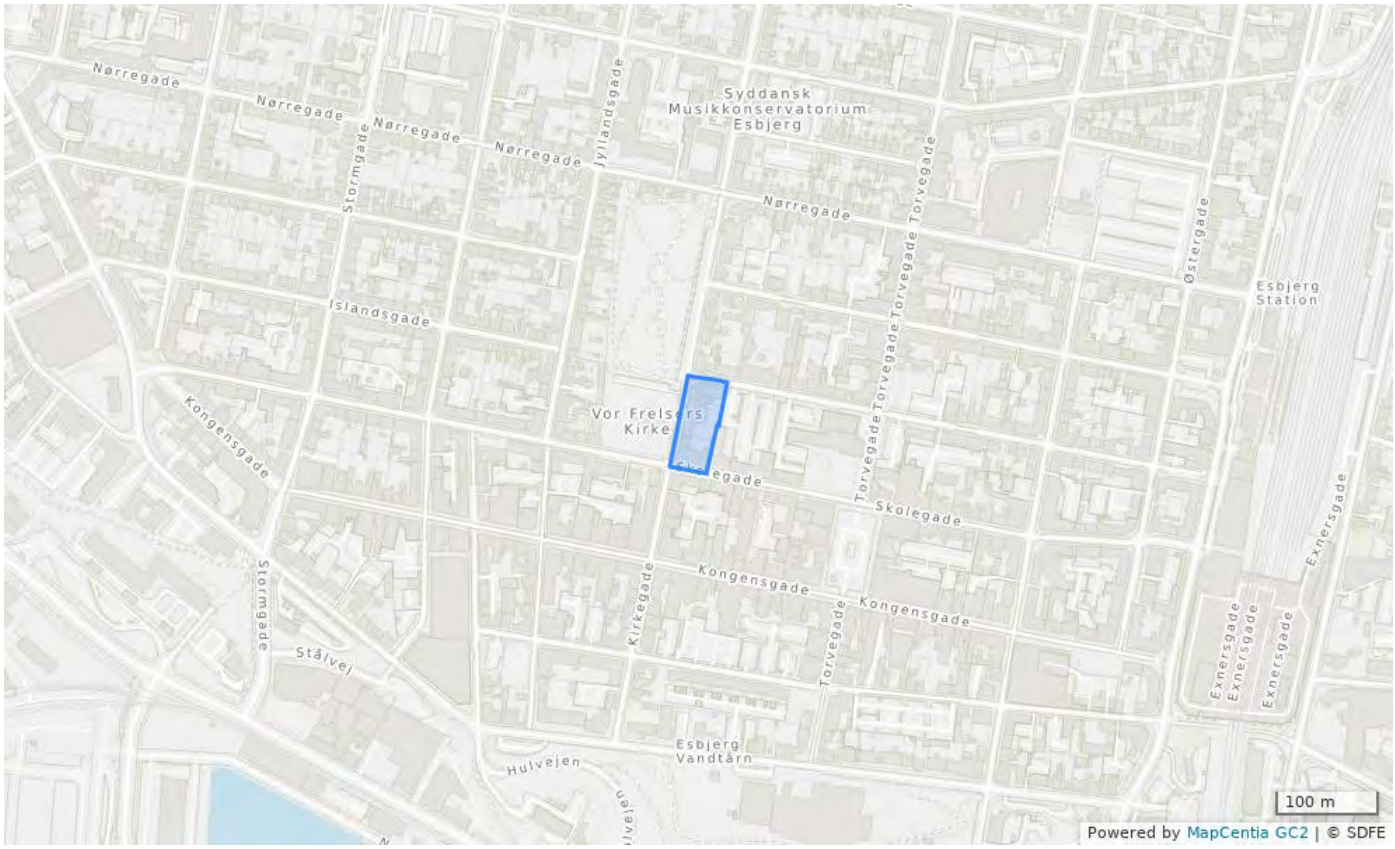
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-371 - Danmarksgade, Kirkegade og Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-371
Rammenavn	Danmarksgade, Kirkegade og Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

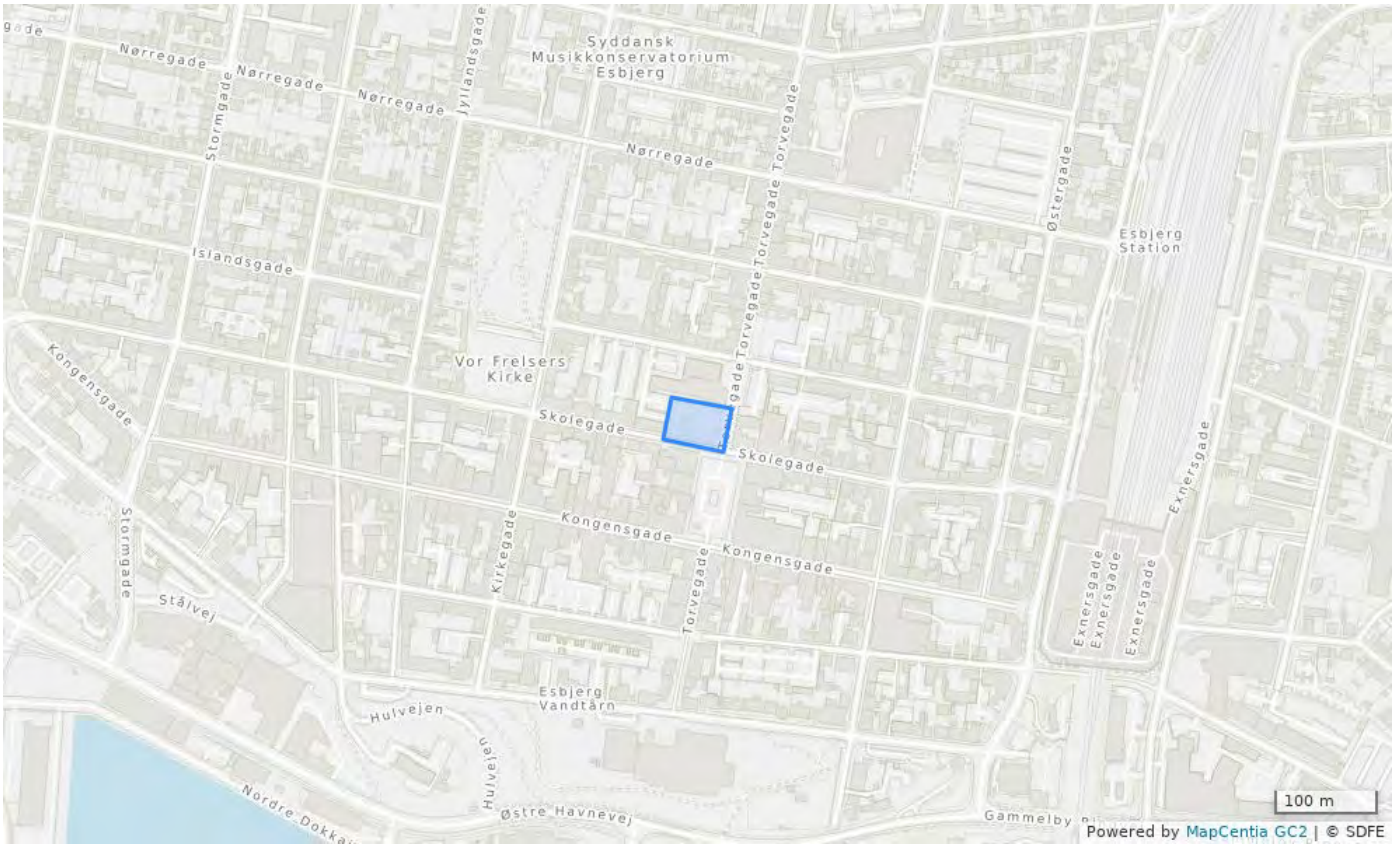
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-373 - Område hjørnet af Skolegade og Torvegade



Bestemmelser

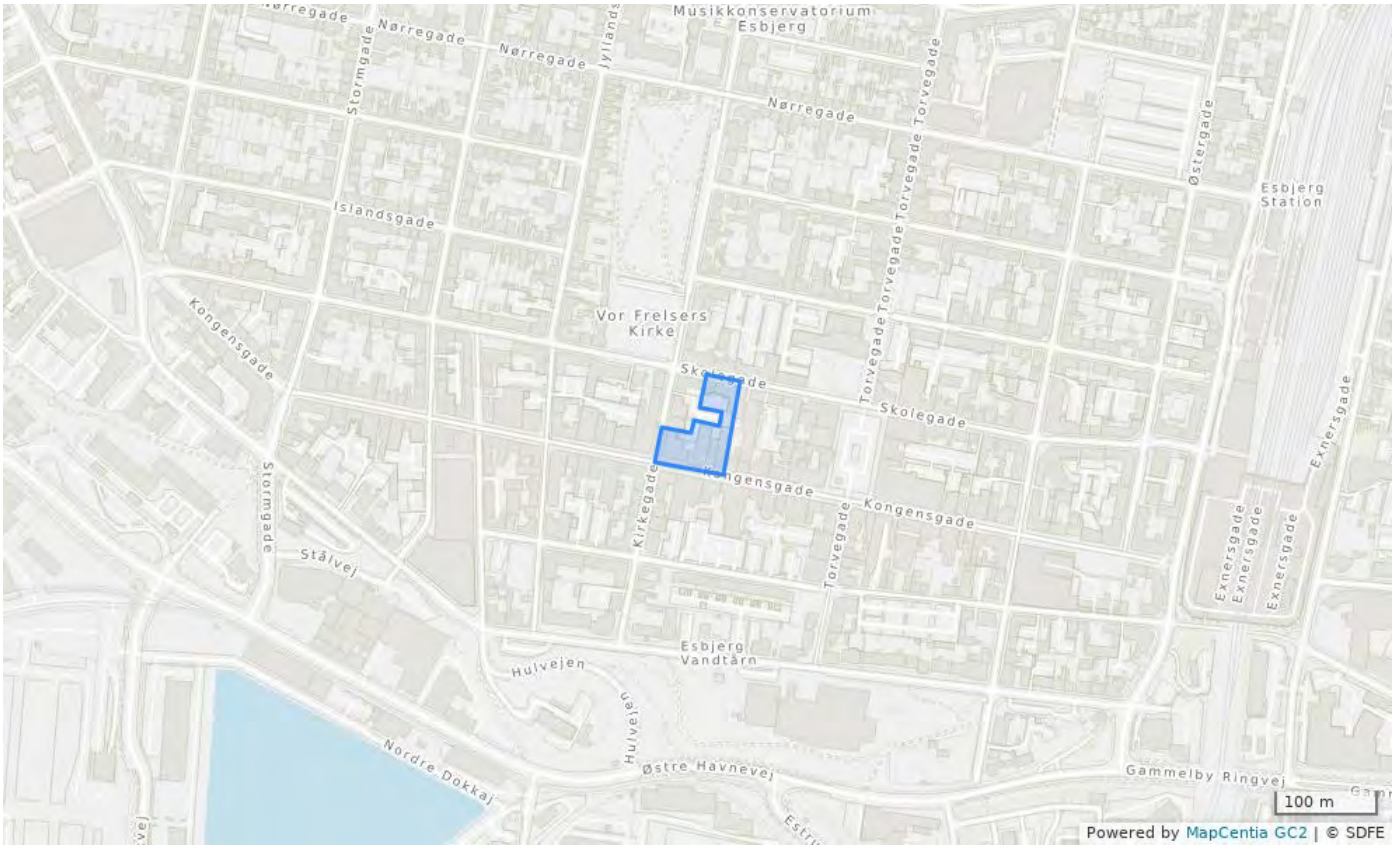
Rammenummer	01-010-373
Rammenavn	Område hjørnet af Skolegade og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-380 - Posthuskarreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-380
Rammenavn	Posthuskarreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

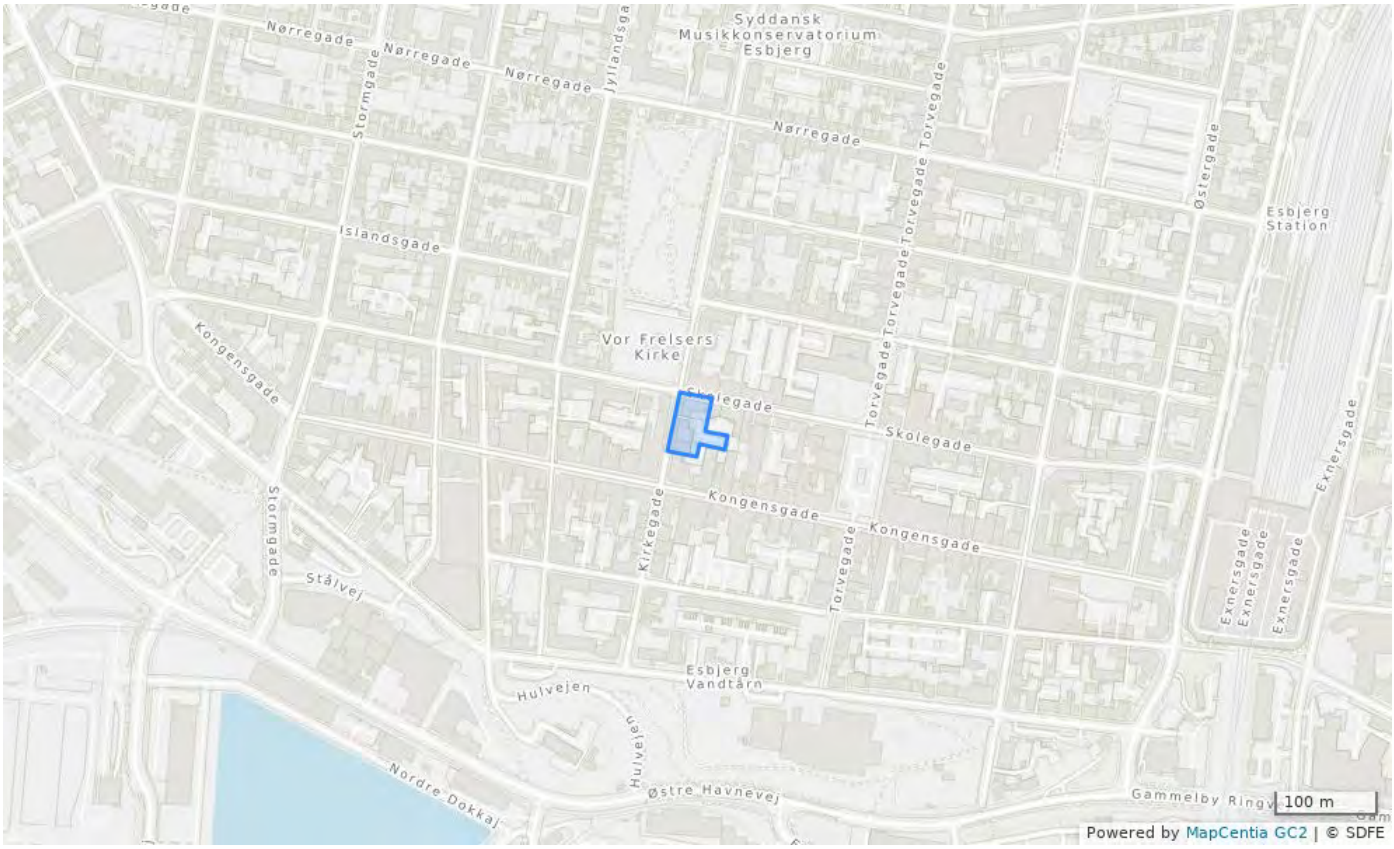
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-381 - Område mellem Kirkegade og Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-381
Rammenavn	Område mellem Kirkegade og Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-390 - Kongensgade, Kirkegade, Borgergade og Torvegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-390
Rammenavn	Kongensgade, Kirkegade, Borgergade og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

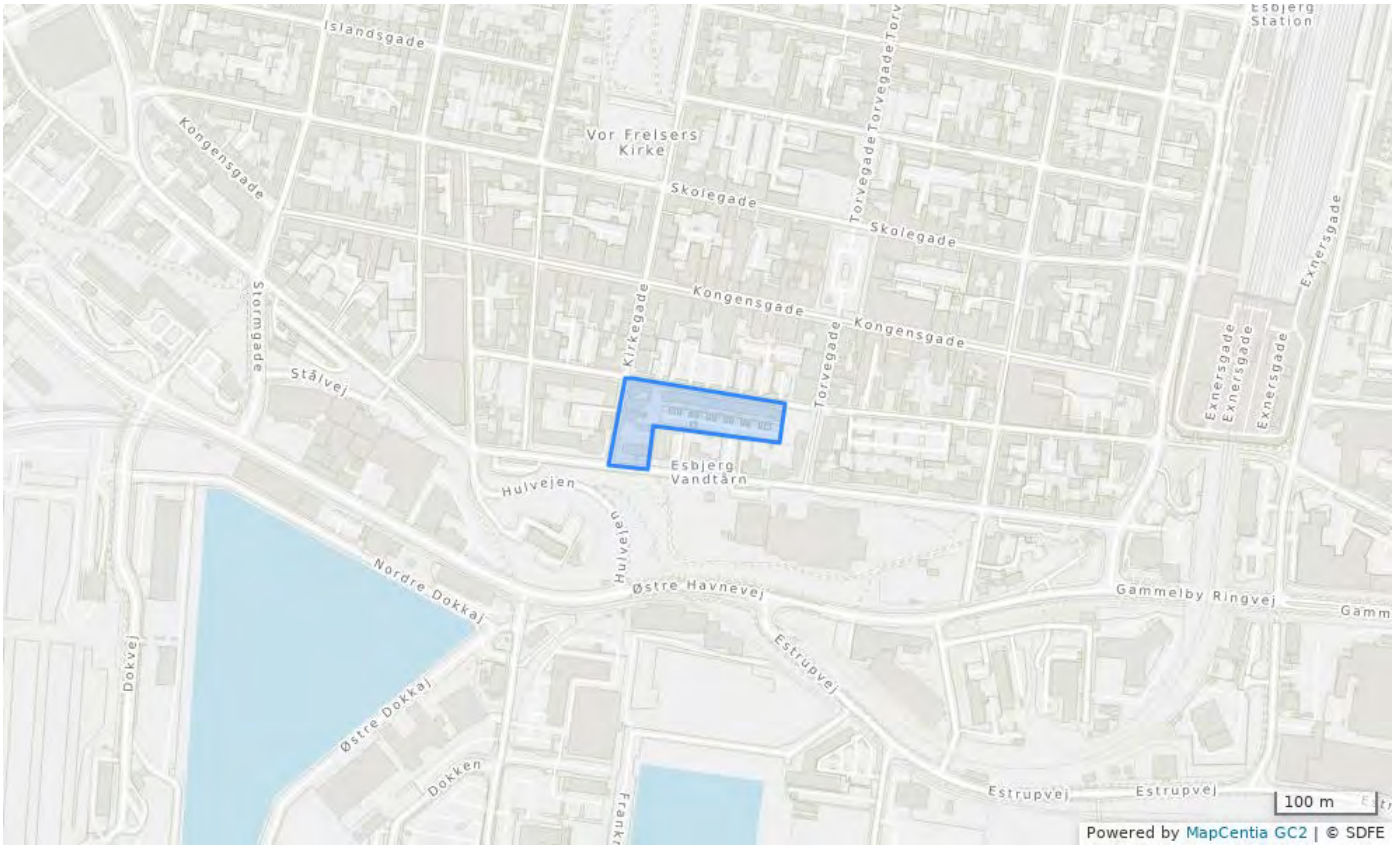
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-010-400 - Kirkegade, Borgergade og Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-400
Rammenavn	Kirkegade, Borgergade og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

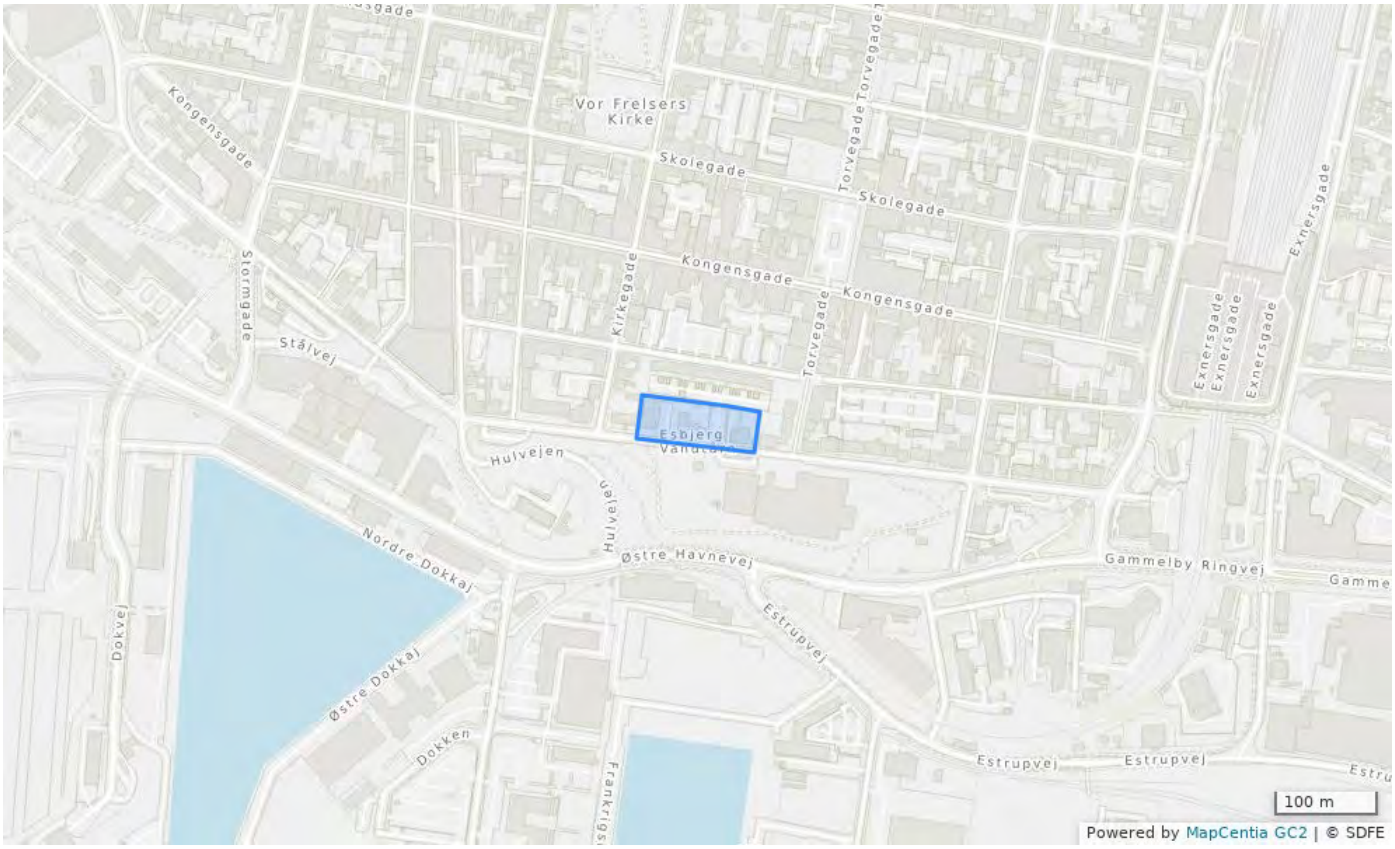
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-401 - Område med Odd Fellow logen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-401
Rammenavn	Område med Odd Fellow logen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

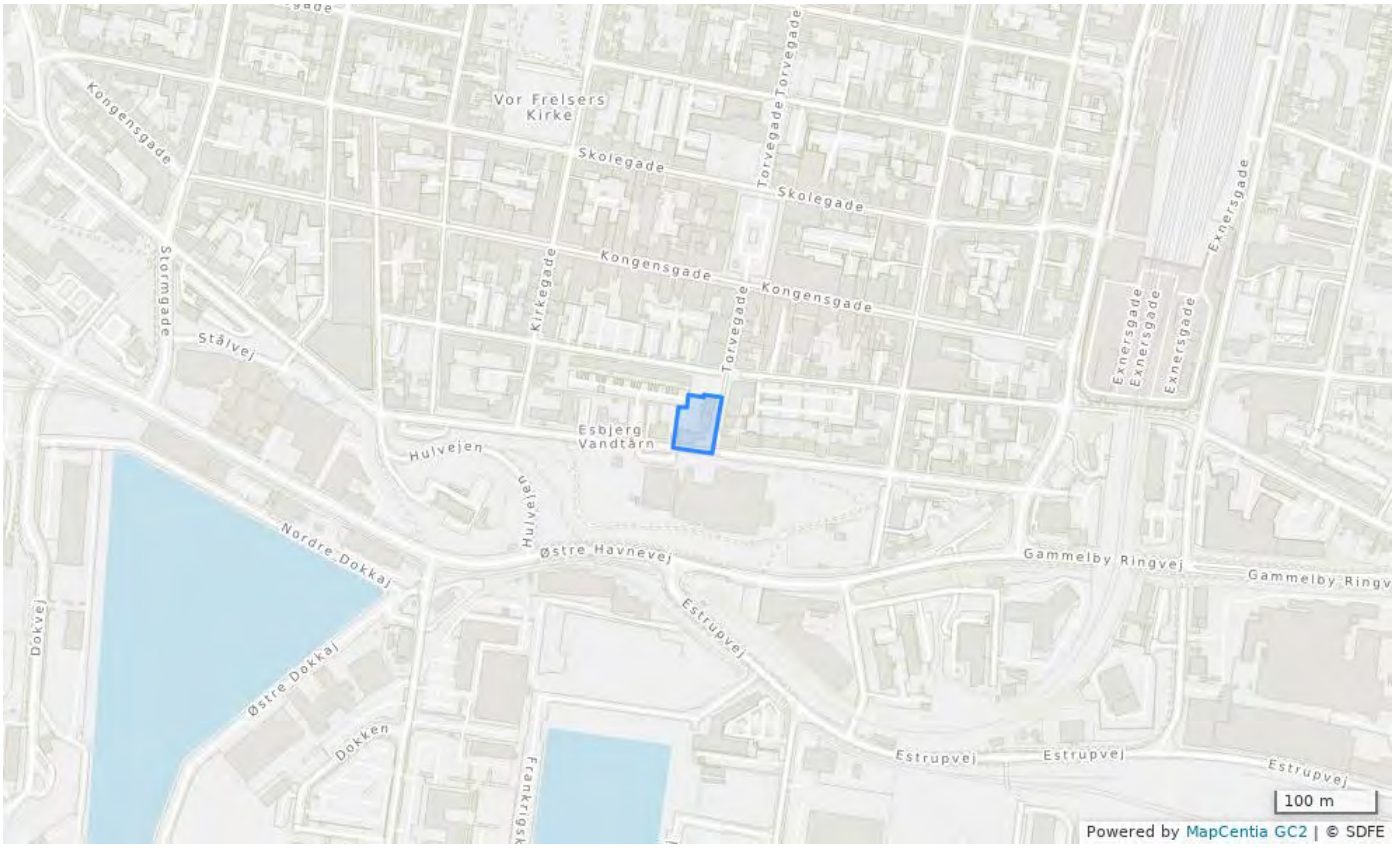
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-402 - Område mellem Borgergade og Havnegade vest for Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-402
Rammenavn	Område mellem Borgergade og Havnegade vest for Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

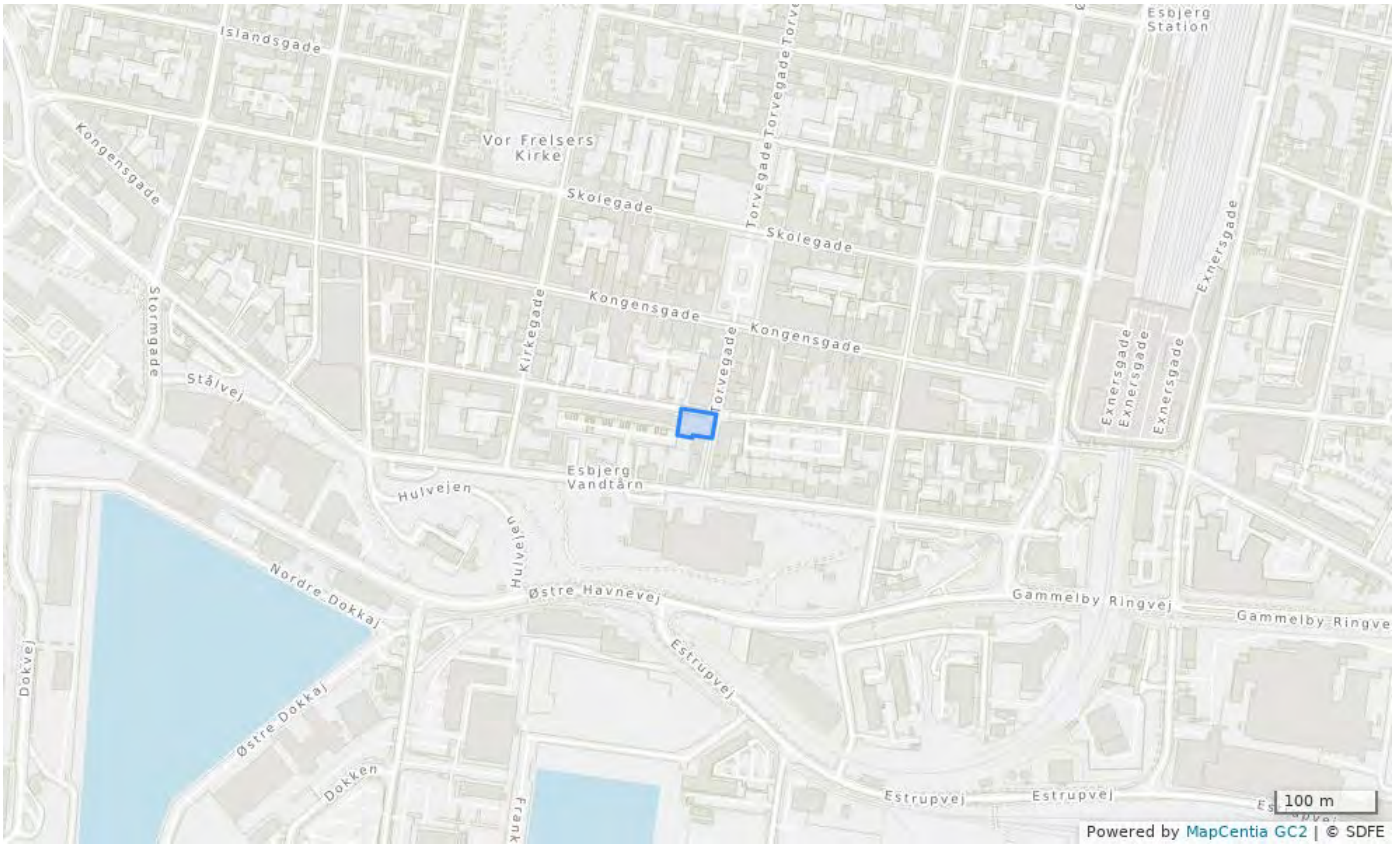
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-403 - Område ved hjørnet Borgergade Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-403
Rammenavn	Område ved hjørnet Borgergade Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% Max 670 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 670 for området under et.
Max 9 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 9 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der

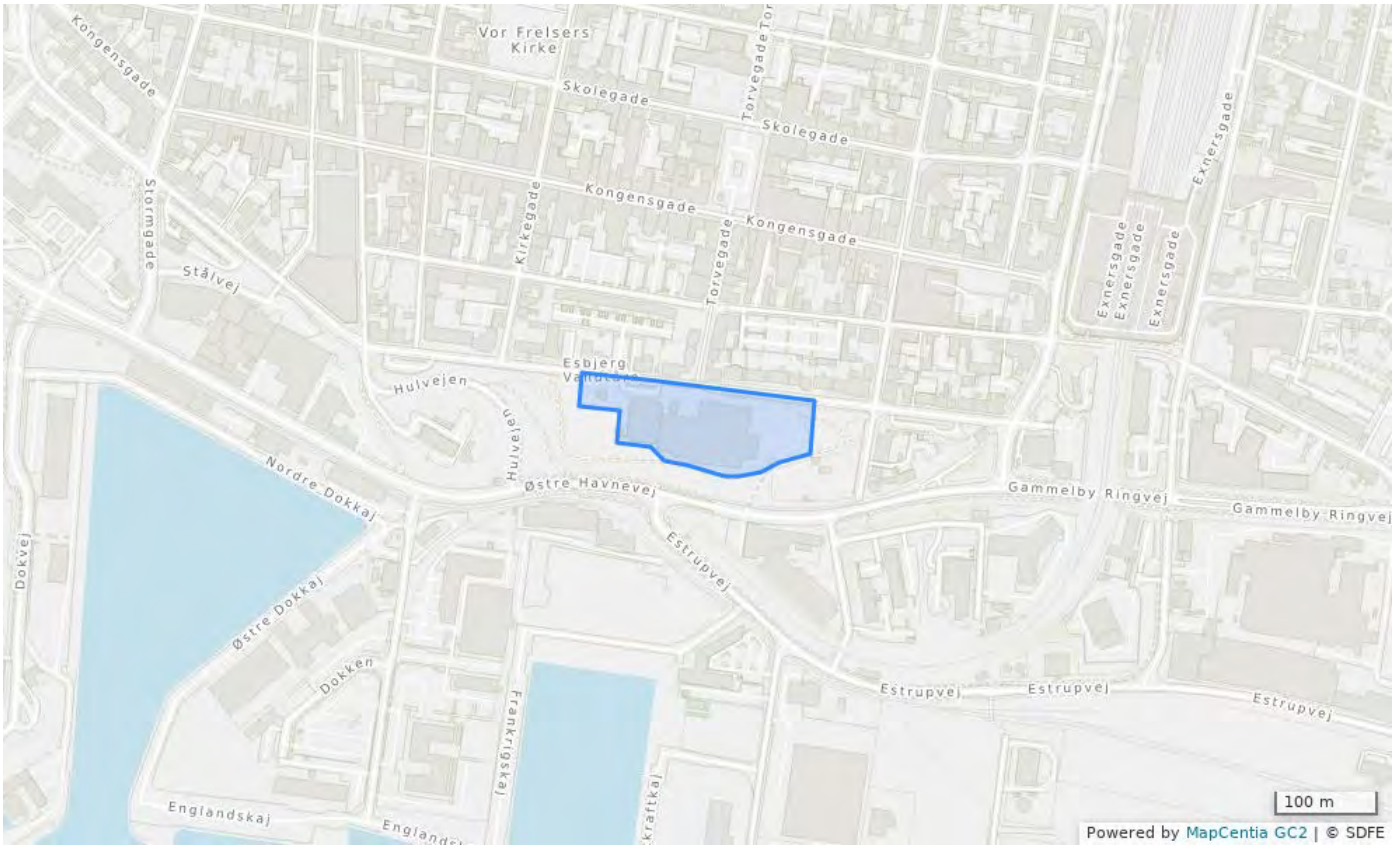
	skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-410 - Musikhus og Vandtårn



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-410
Rammenavn	Musikhus og Vandtårn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-411 - Byparken

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-411
Rammenavn	Byparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

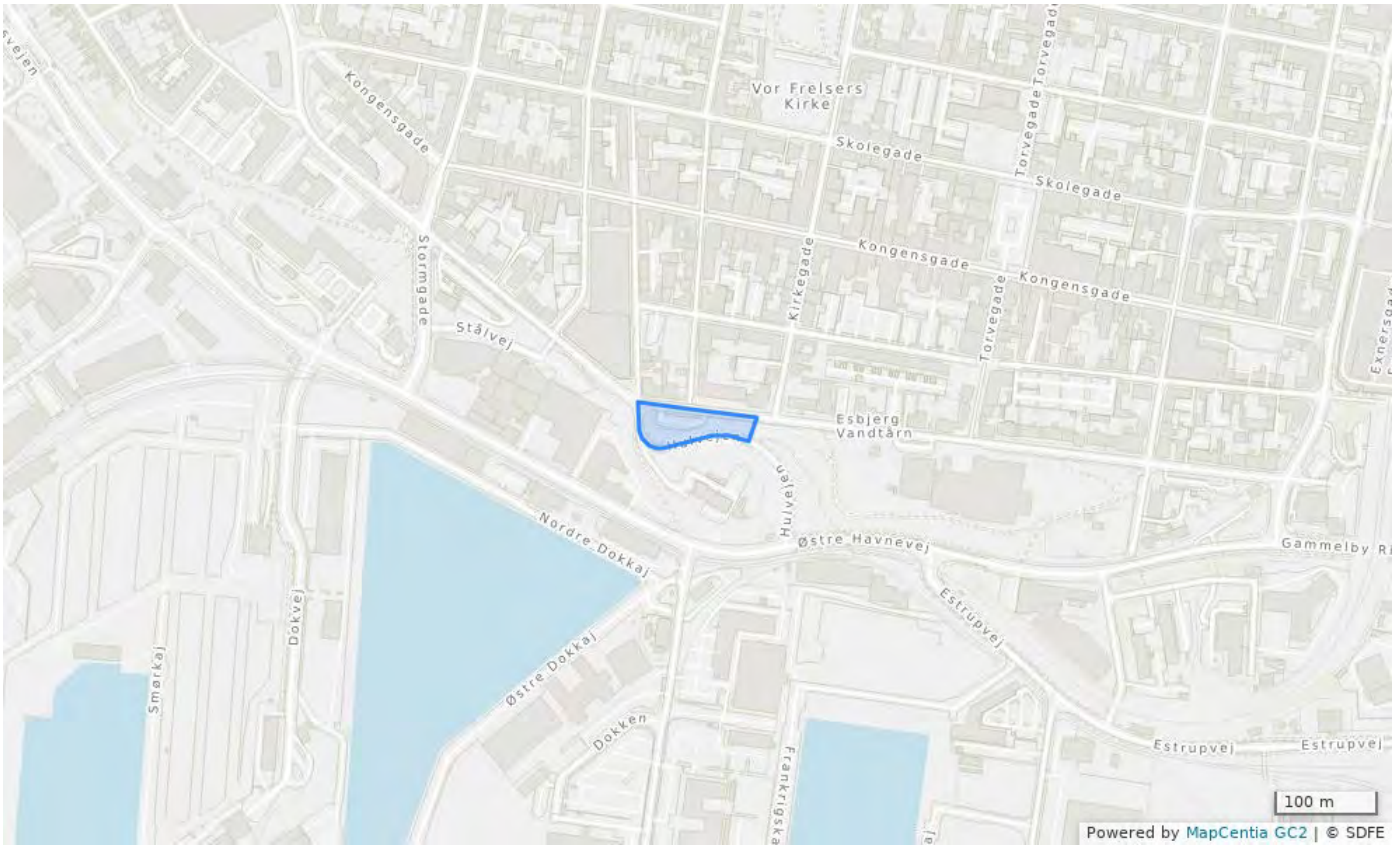
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-412 - Parkeringsområde ved Hulvejen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-412
Rammenavn	Parkeringsområde ved Hulvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for

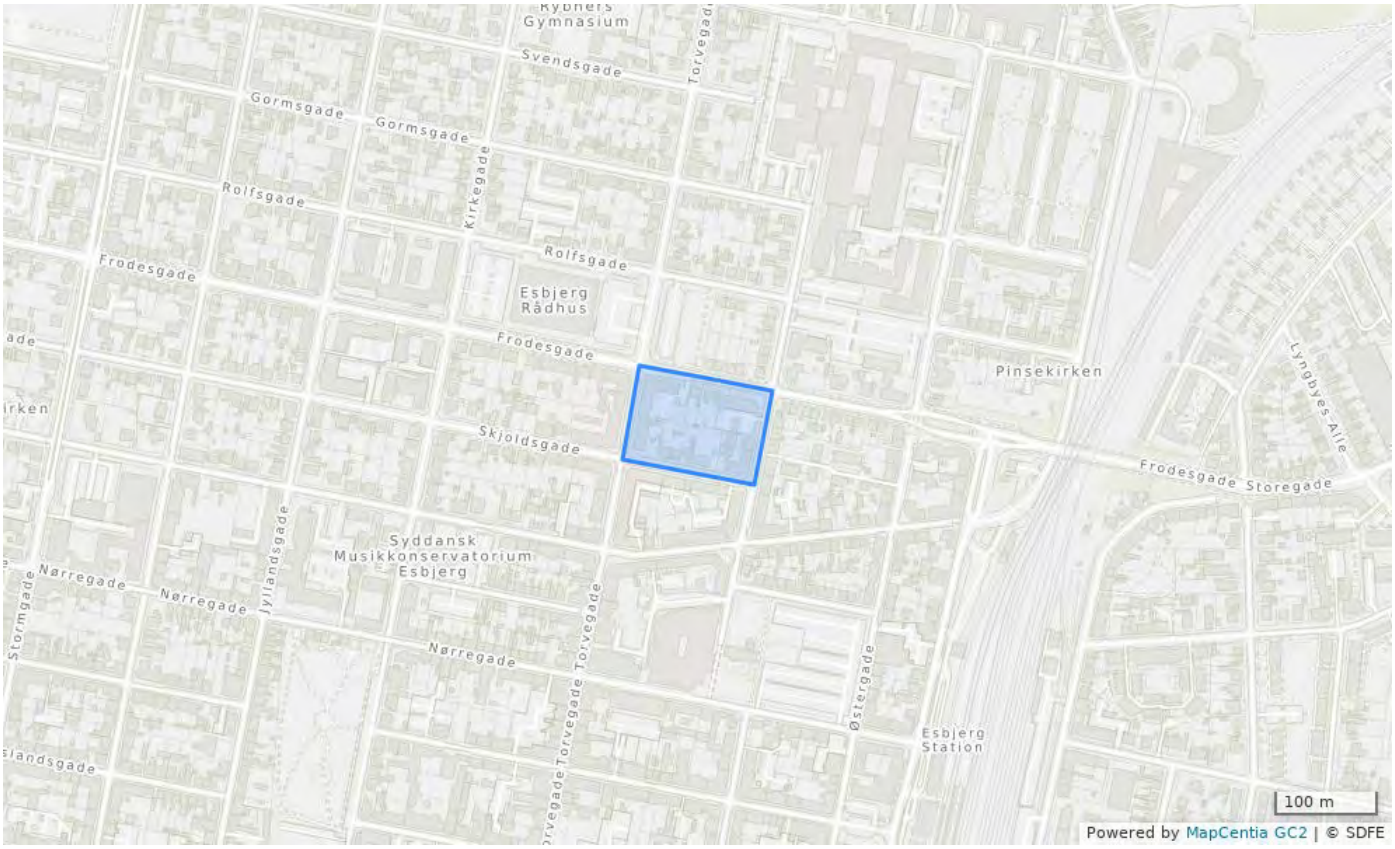
	omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-420 - Karreen med Teknisk Forvaltning



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-420
Rammenavn	Karreen med Teknisk Forvaltning
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-430 - Skjoldsgade, Torvegade, Nygårdsvej og Finsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-430
Rammenavn	Skjoldsgade, Torvegade, Nygårdsvej og Finsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

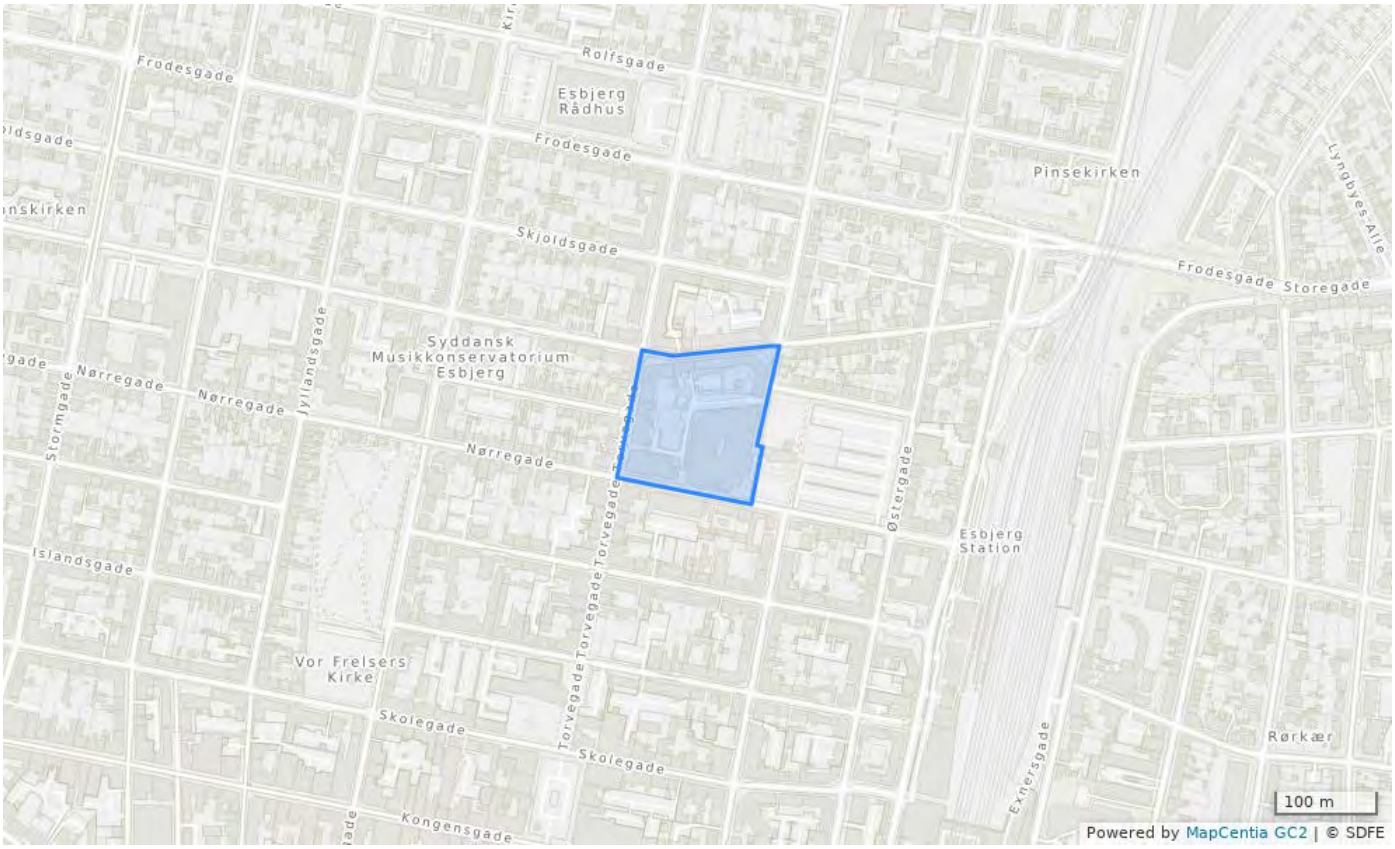
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-440 - Hovedbiblioteket



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-440
Rammenavn	Hovedbiblioteket
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

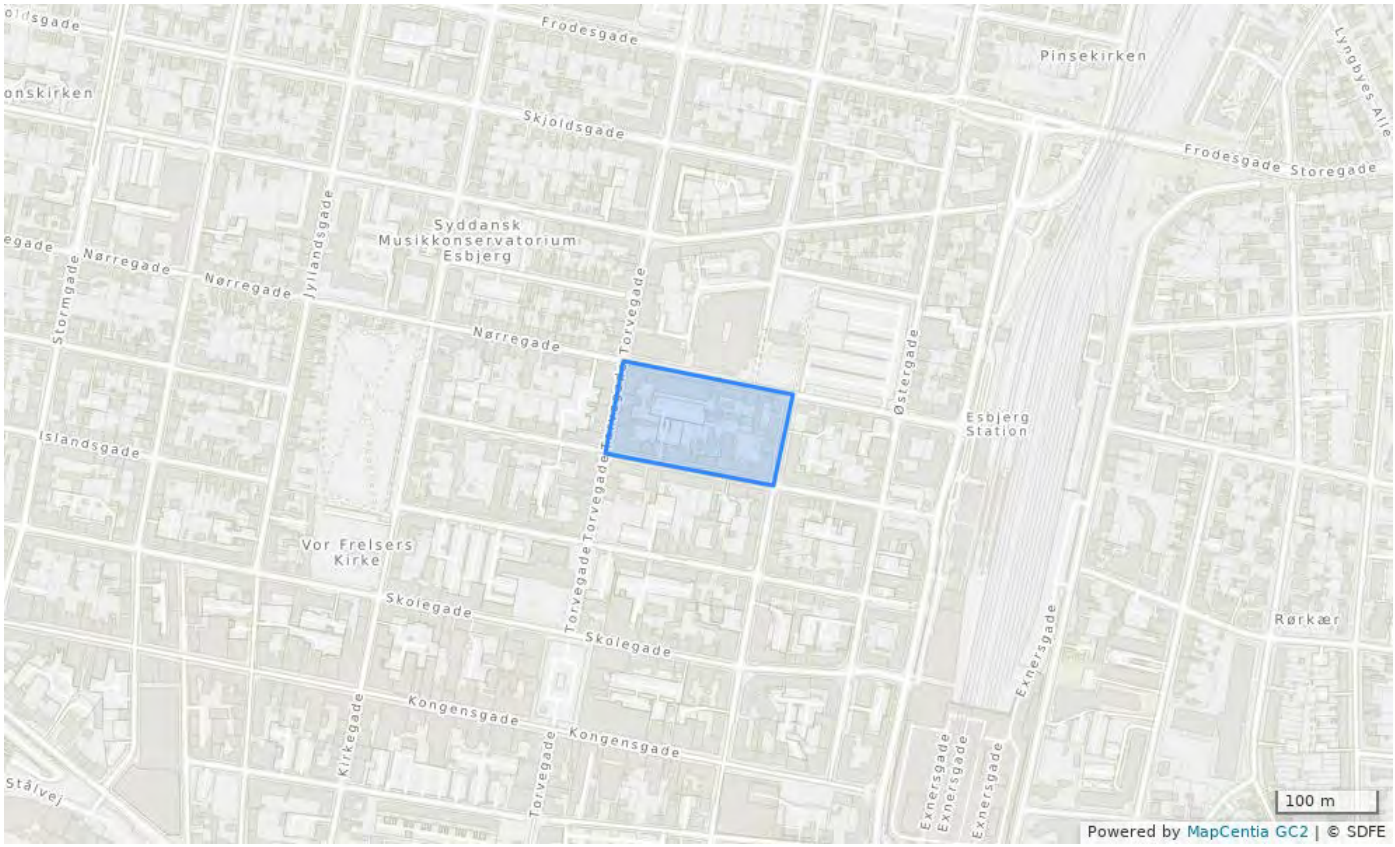
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-450 - Nørregade, Torvegade, Norgesgade og Englandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-450
Rammenavn	Nørregade, Torvegade, Norgesgade og Englandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

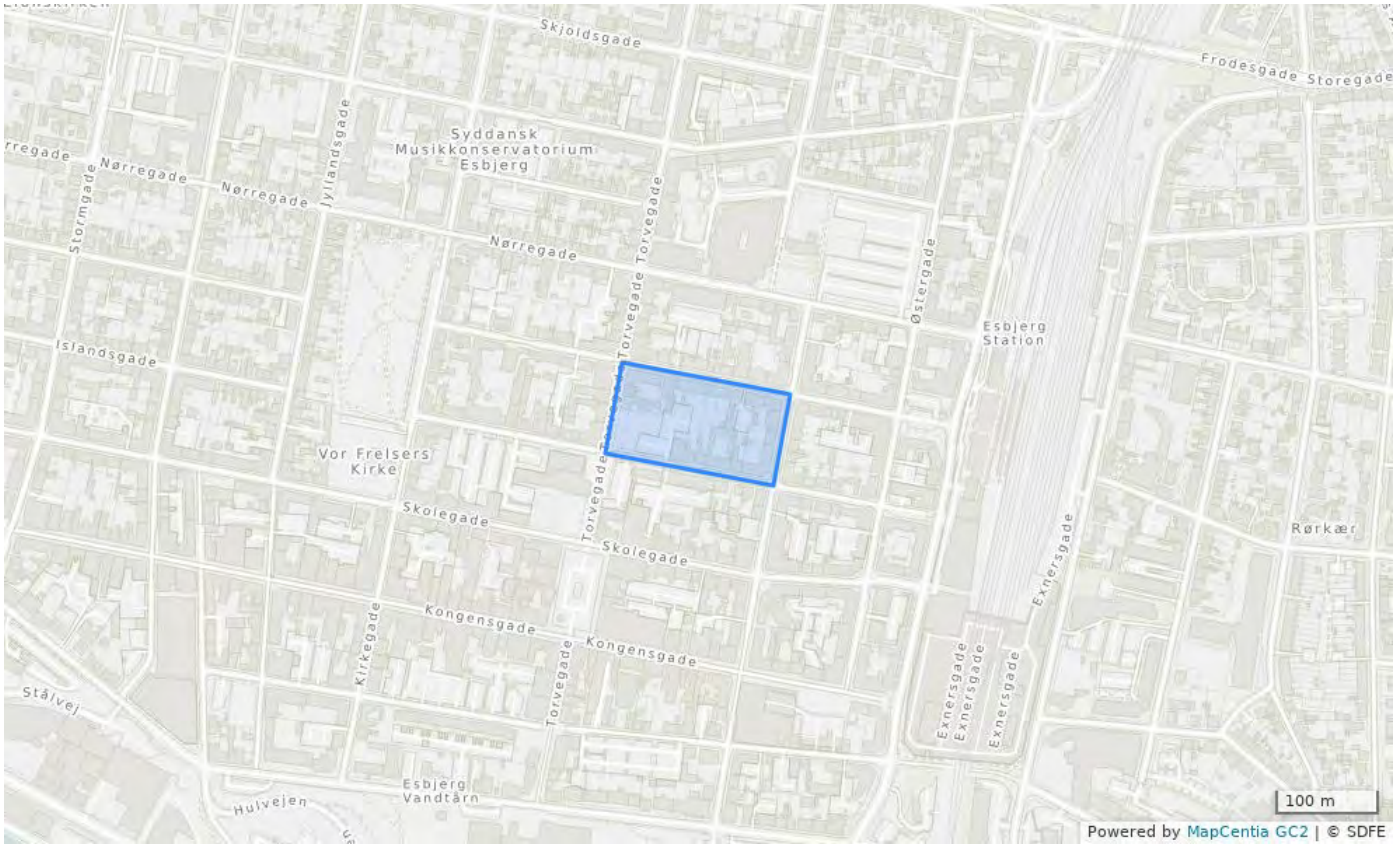
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-460 - Norgesgade, Torvegade, Danmarksgade og Englandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-460
Rammenavn	Norgesgade, Torvegade, Danmarksgade og Englandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 10 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

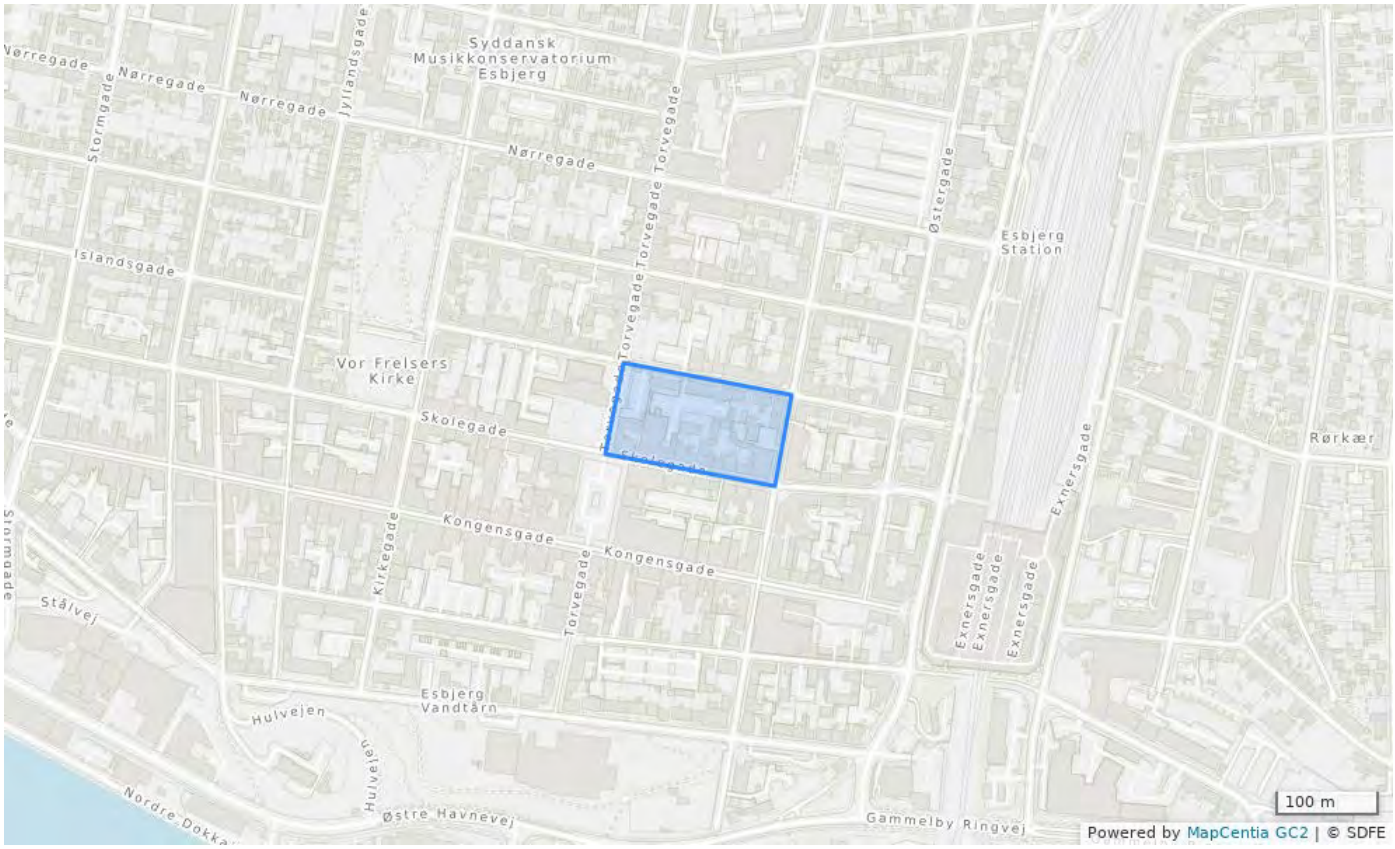
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-470 - Tinghuskarreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-470
Rammenavn	Tinghuskarreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-480 - Torvet med Karréer

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-480
Rammenavn	Torvet med Karréer
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 500 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 500 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

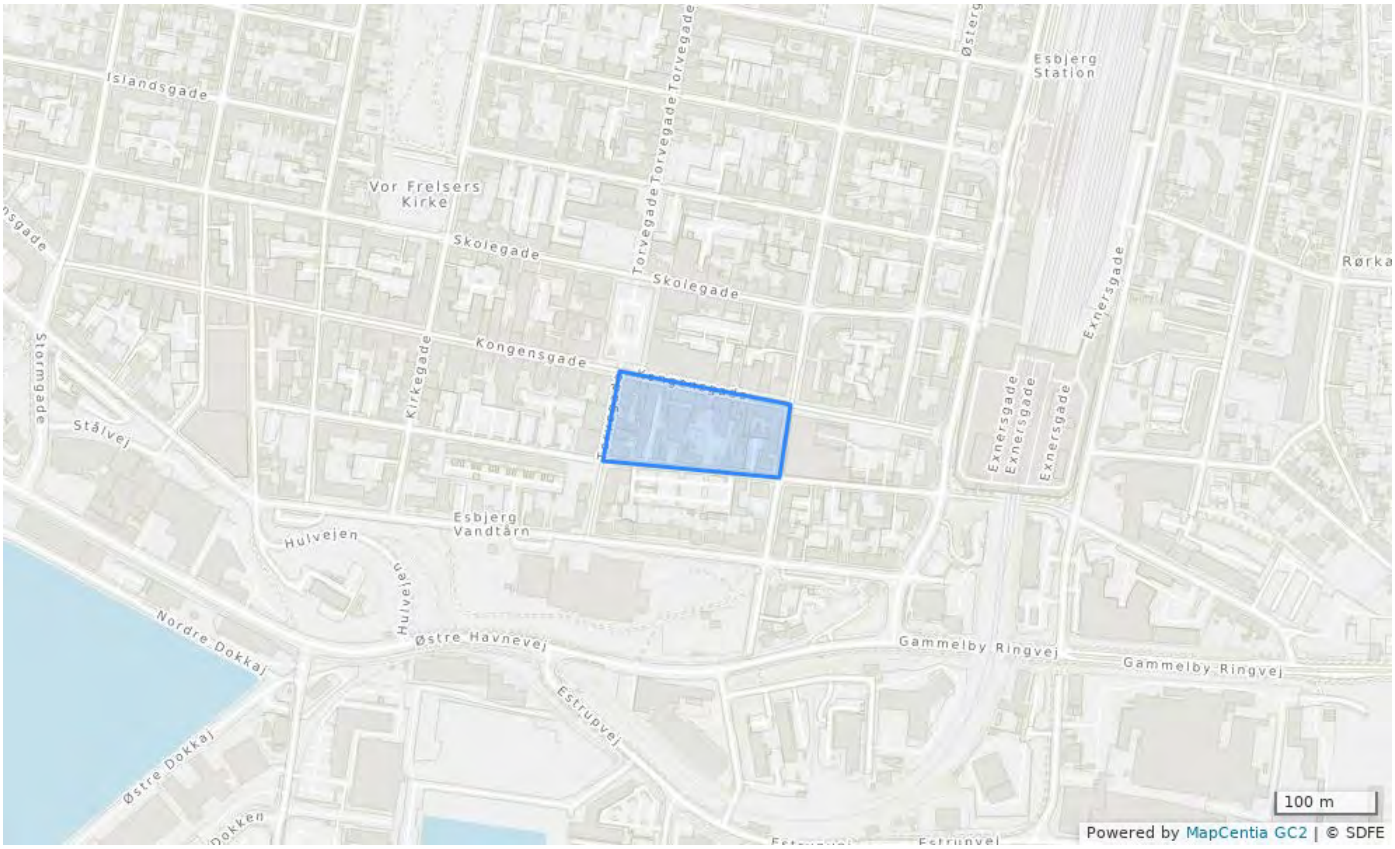
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-010-490 - Esbjerg Teater Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-490
Rammenavn	Esbjerg Teater Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

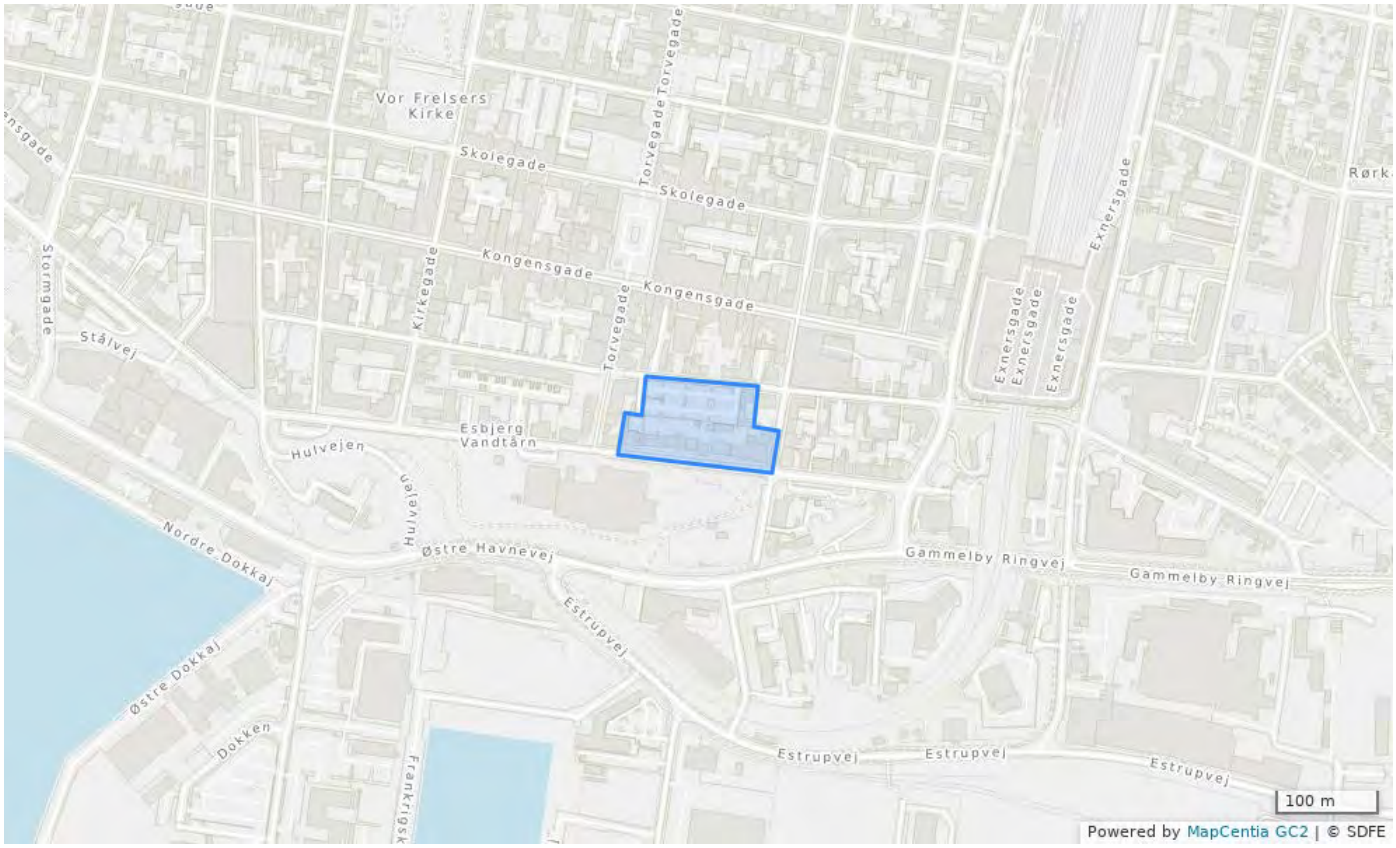
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-500 - Borgergade, Englandsgade og Havnegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-500
Rammenavn	Borgergade, Englandsgade og Havnegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

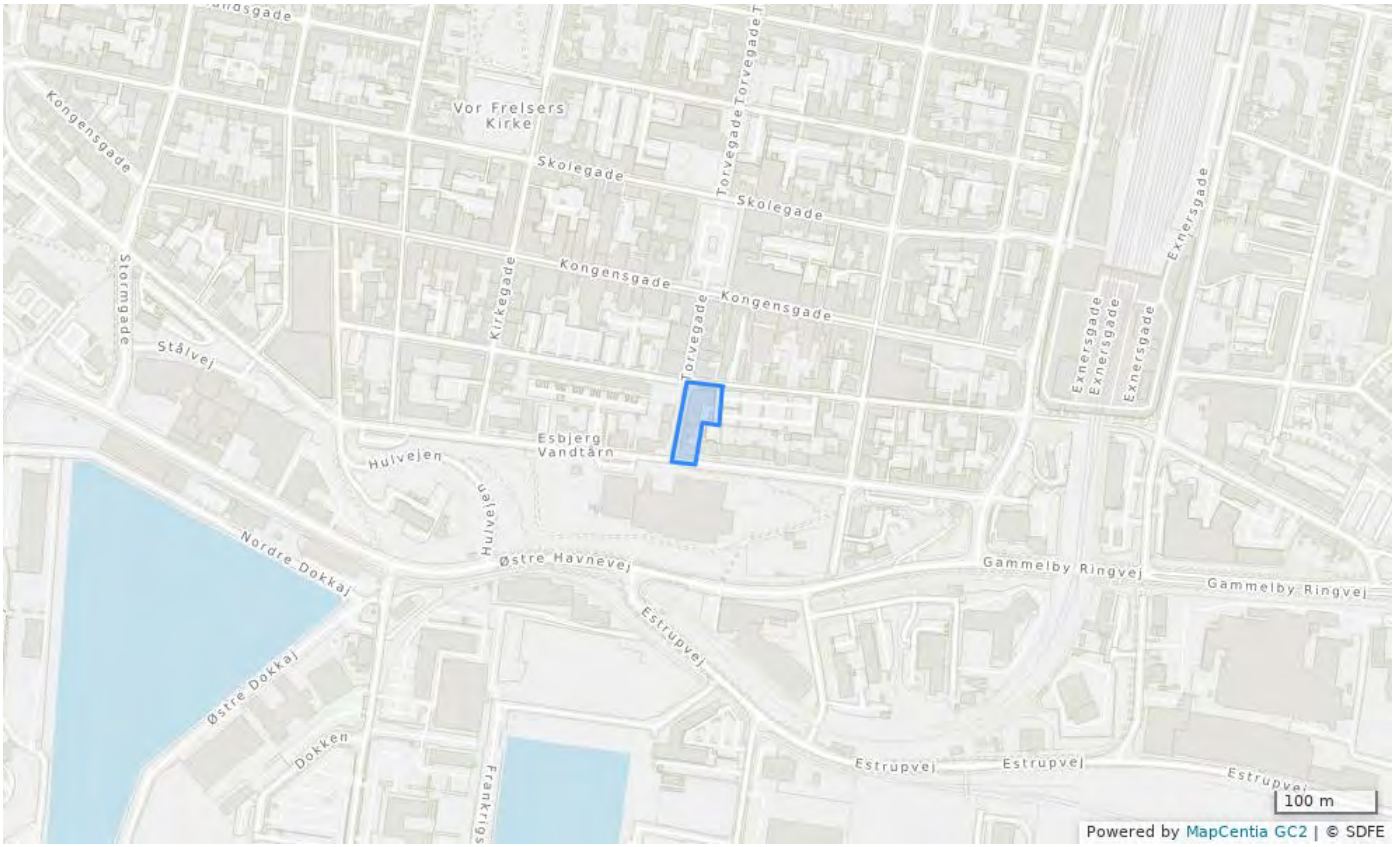
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-501 - Område mellem Borgergade og Havnegade øst for Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-501
Rammenavn	Område mellem Borgergade og Havnegade øst for Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

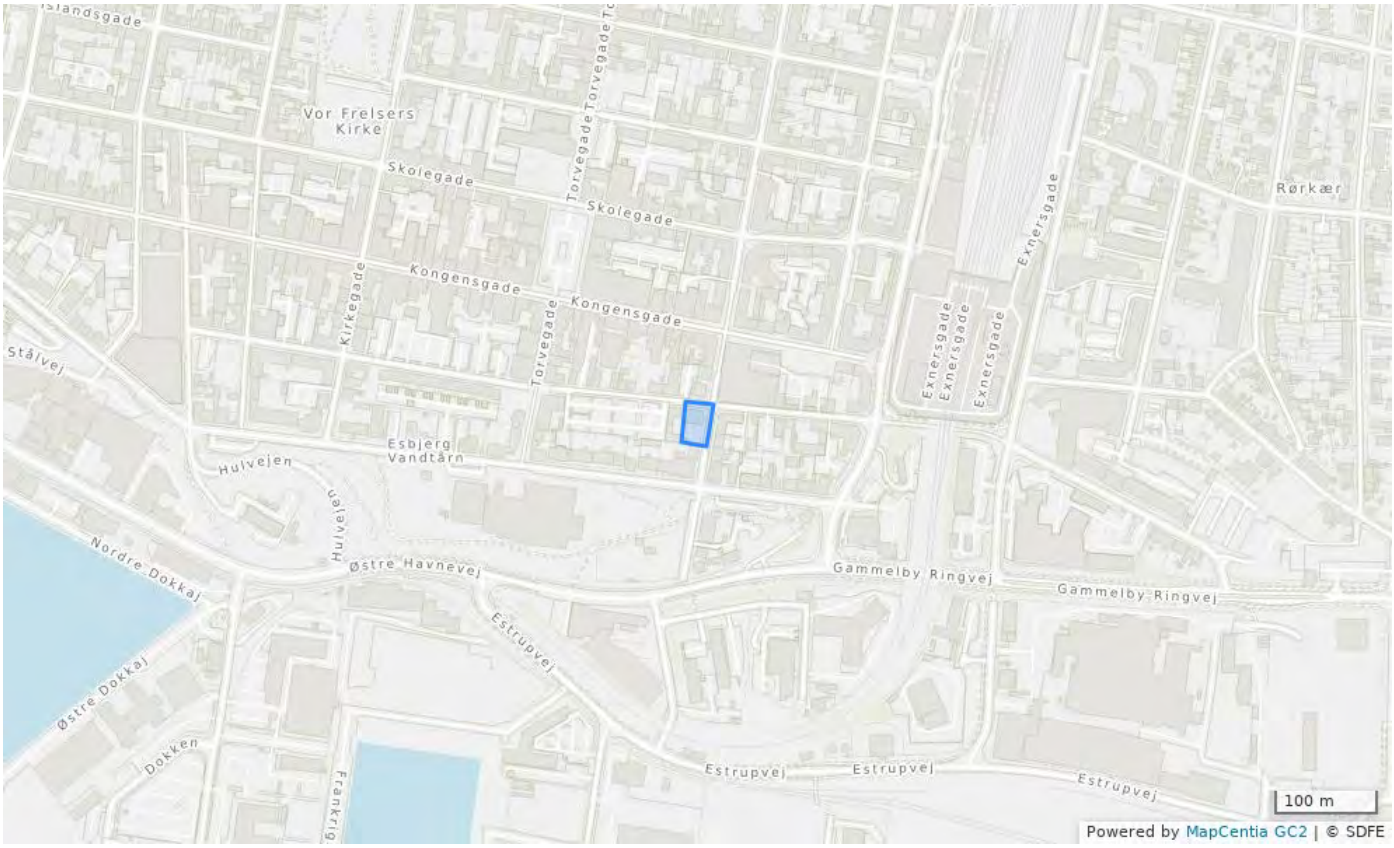
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-502 - Område ved Borgergade og Englandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-502
Rammenavn	Område ved Borgergade og Englandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-510 - Finsensgade, Frodesgade og Østergade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-510
Rammenavn	Finsensgade, Frodesgade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

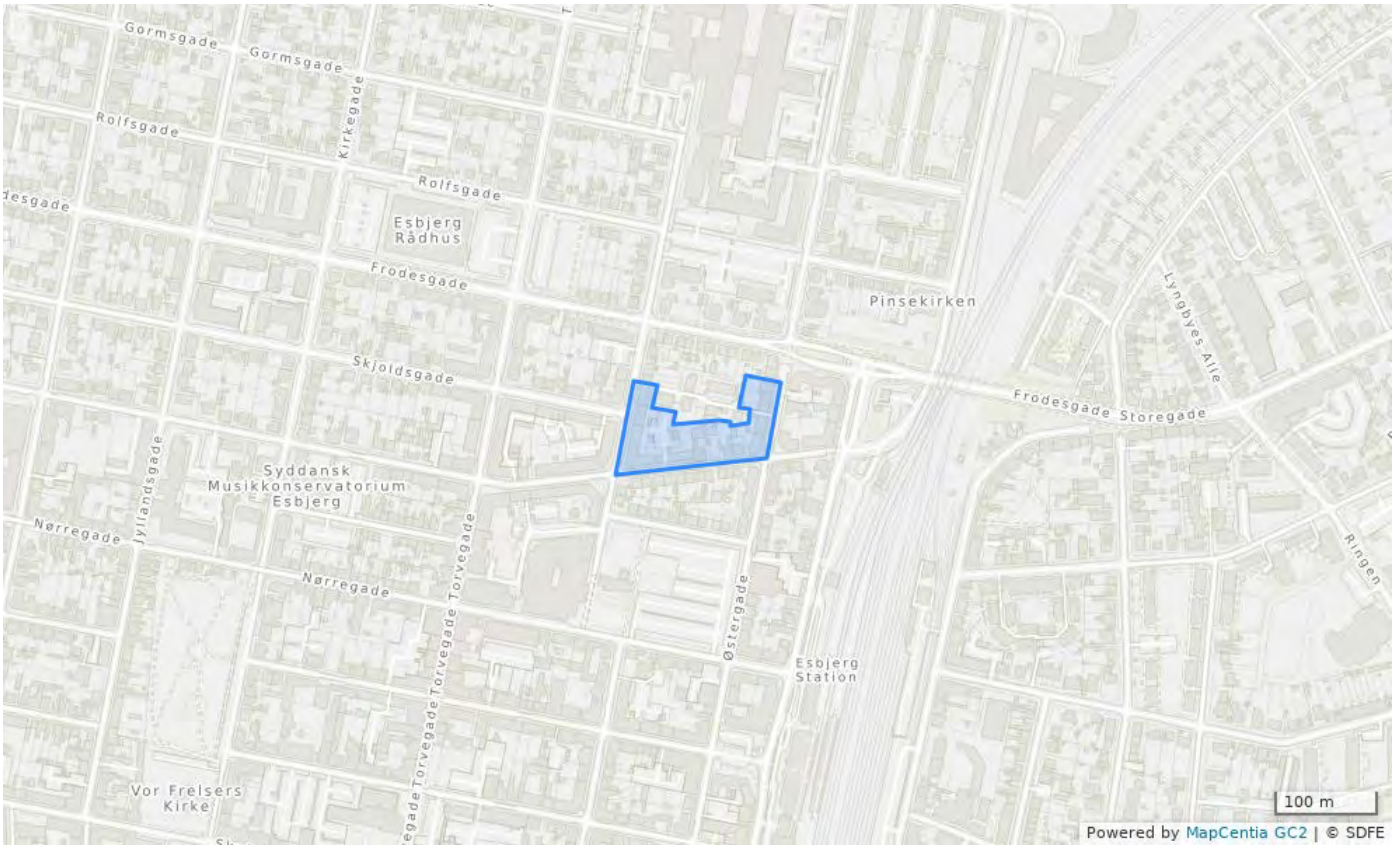
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-511 - Østergade, Nygårdsvej og Finsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-511
Rammenavn	Østergade, Nygårdsvej og Finsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

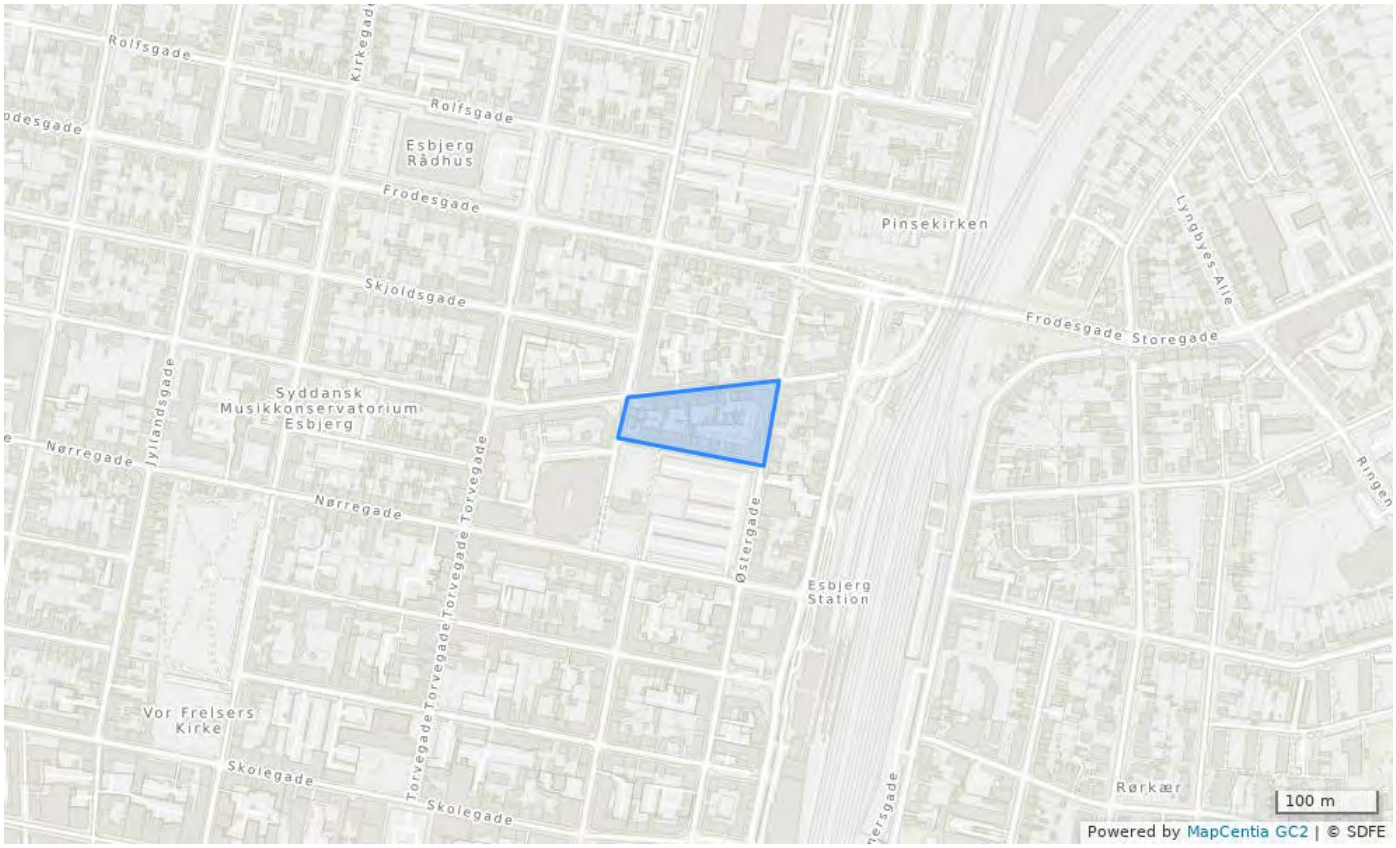
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-520 - Nygårdsvej, Finsensgade, Sverrigsgade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-520
Rammenavn	Nygårdsvej, Finsensgade, Sverrigsgade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

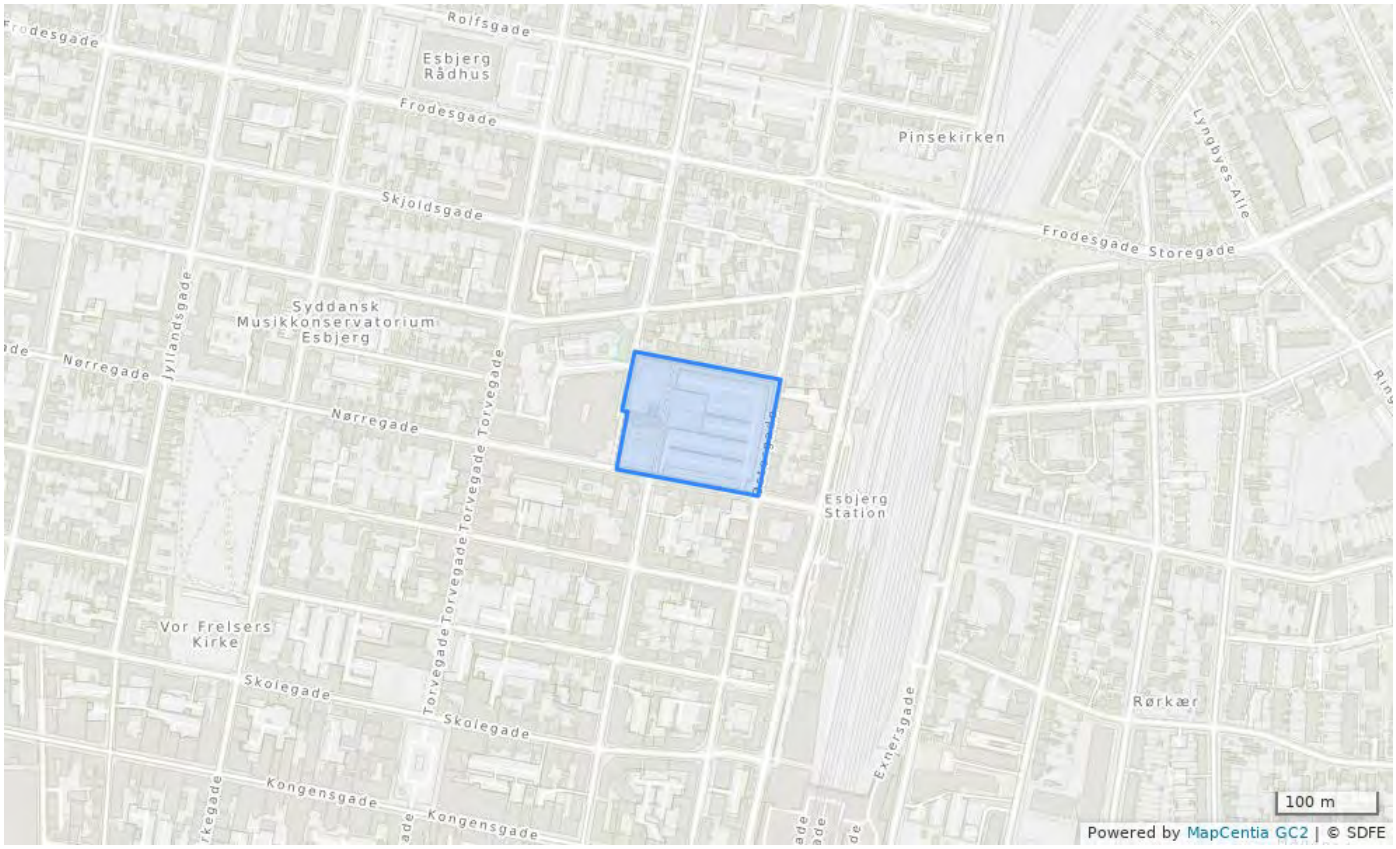
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-530 - Museumspladsen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-530
Rammenavn	Museumspladsen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 250 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 250 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

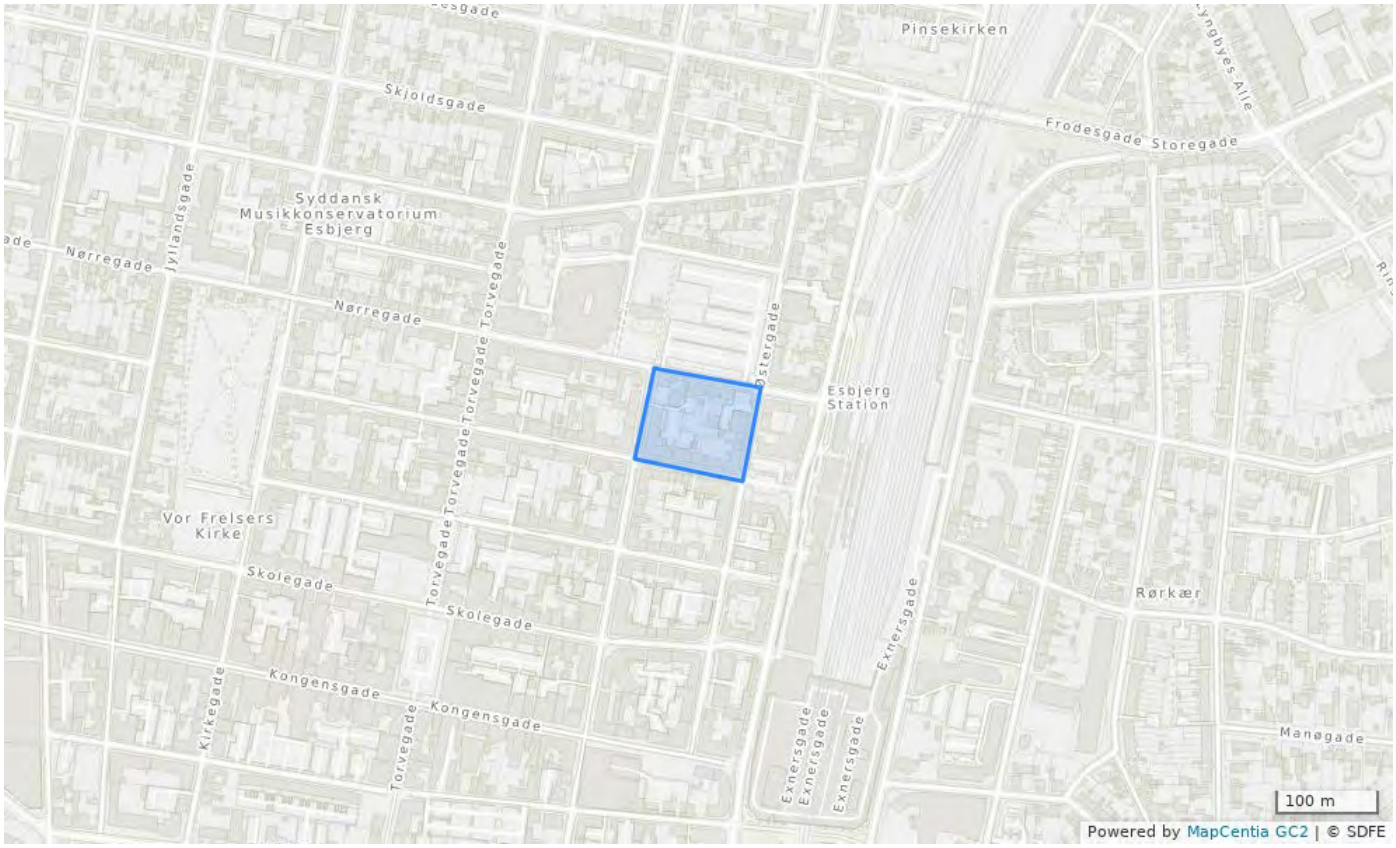
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Udvalgsvarebutikker på mindst 2.200 m²	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for store udvalgsvarebutikker på mindst 2.200 m². Det samlede bruttoetageareal for området må ikke overstige 15.000 m².
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-540 - Nørreade, Englandsgade, Norgesgade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-540
Rammenavn	Nørreade, Englandsgade, Norgesgade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

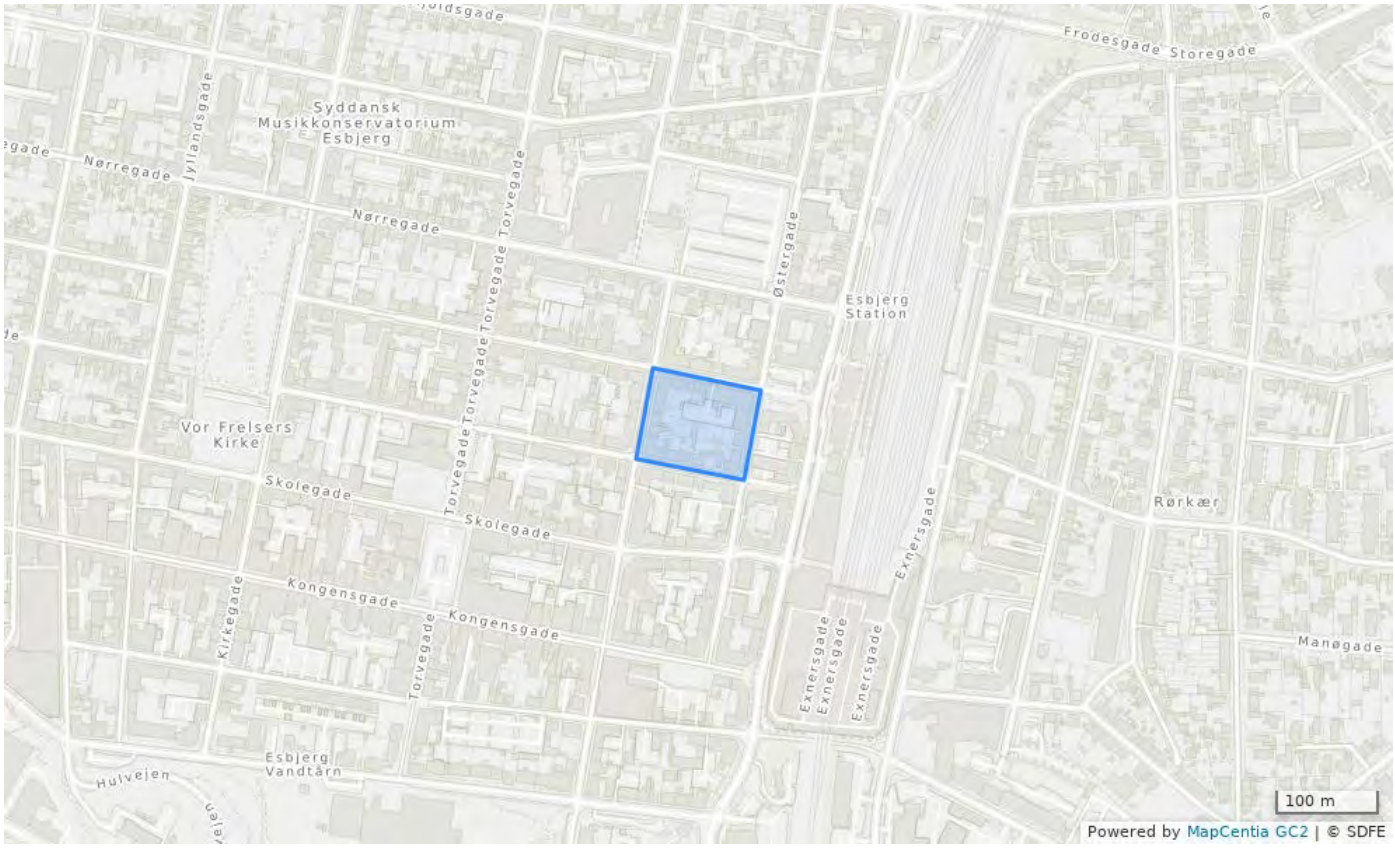
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-550 - Norgesgade, Englandsgade. Danmarksgade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-550
Rammenavn	Norgesgade, Englandsgade. Danmarksgade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

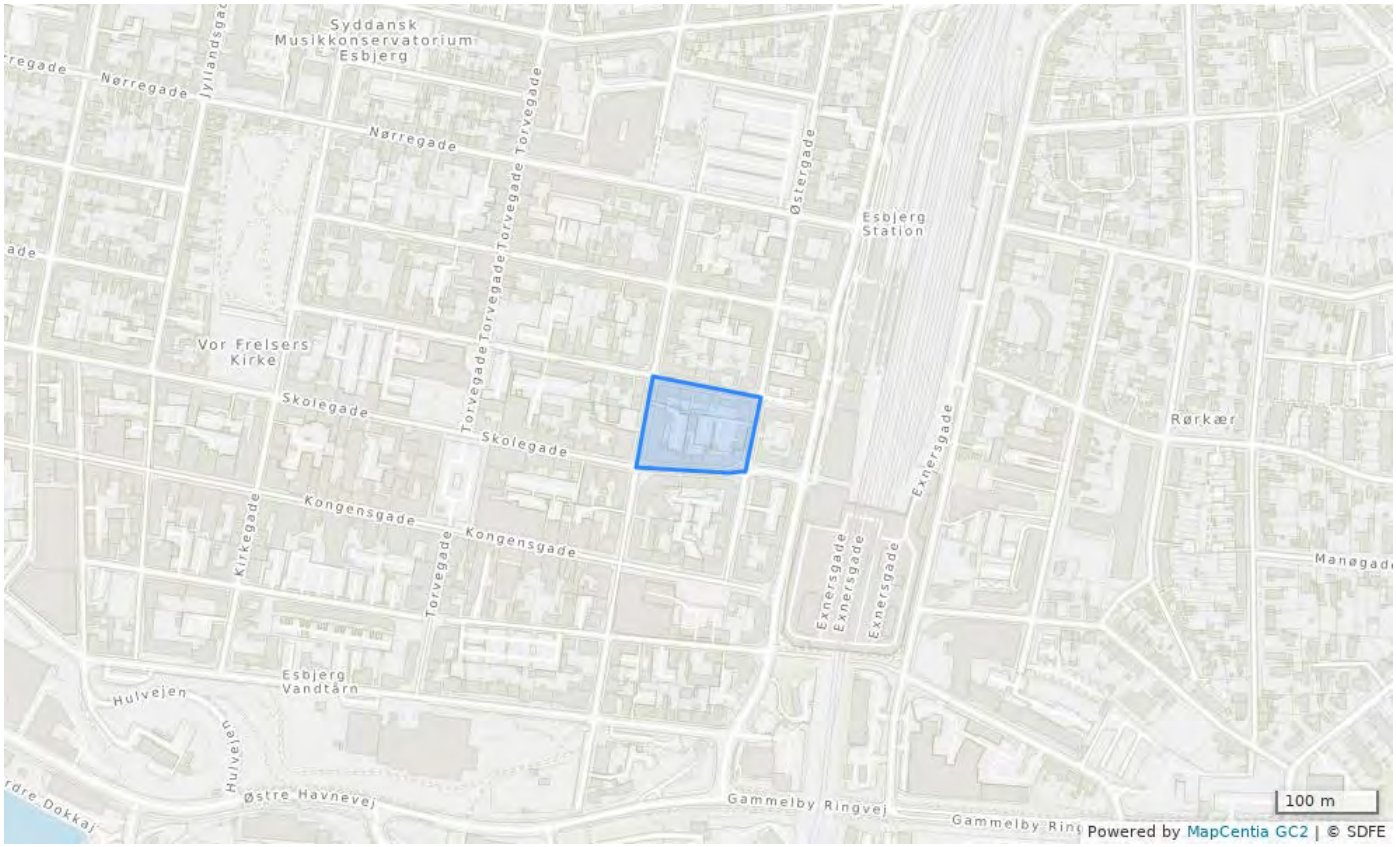
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-560 - Danmarksgade, Englandsgade, Skolegade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-560
Rammenavn	Danmarksgade, Englandsgade, Skolegade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

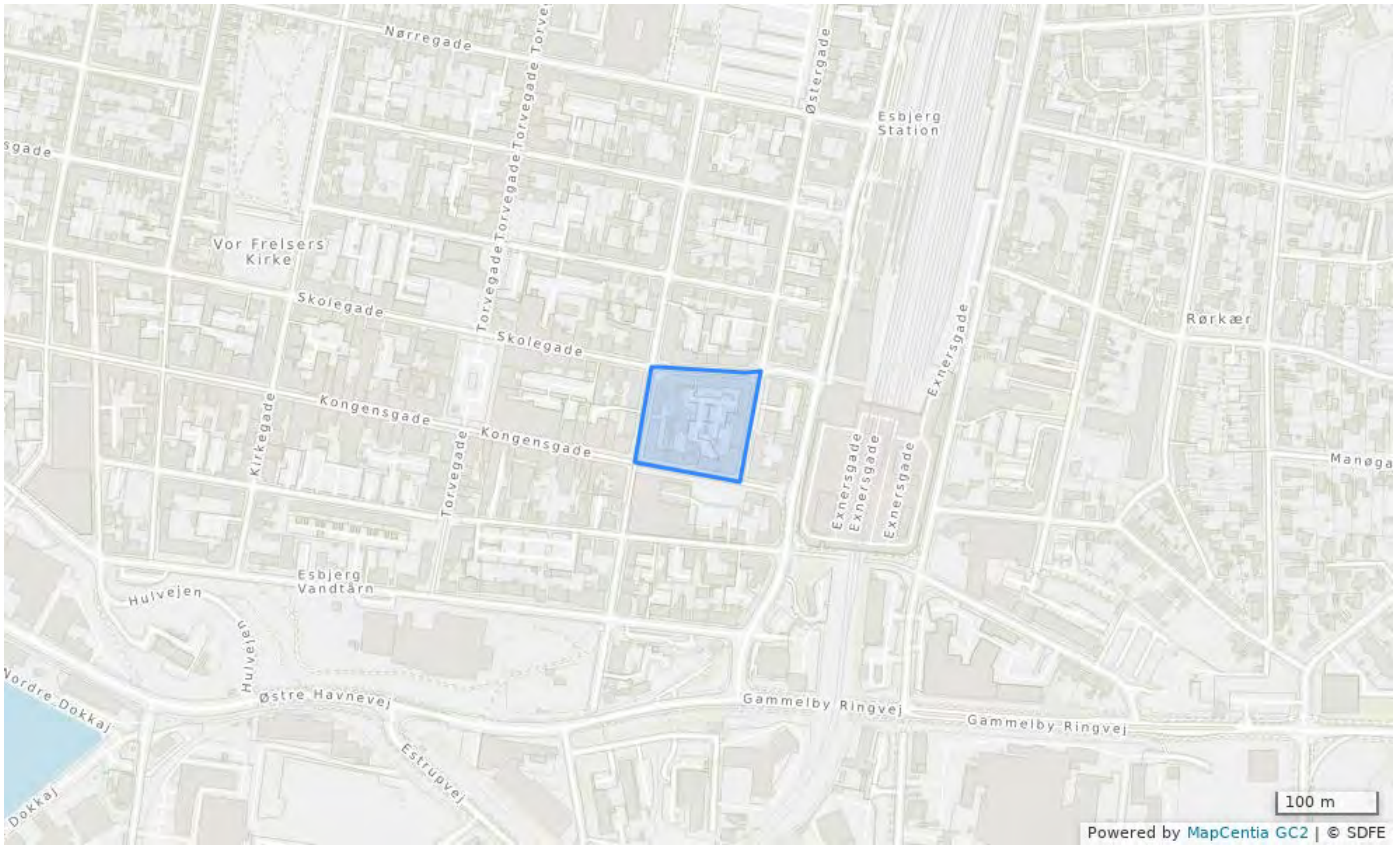
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-570 - Palads Hotel Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-570
Rammenavn	Palads Hotel Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

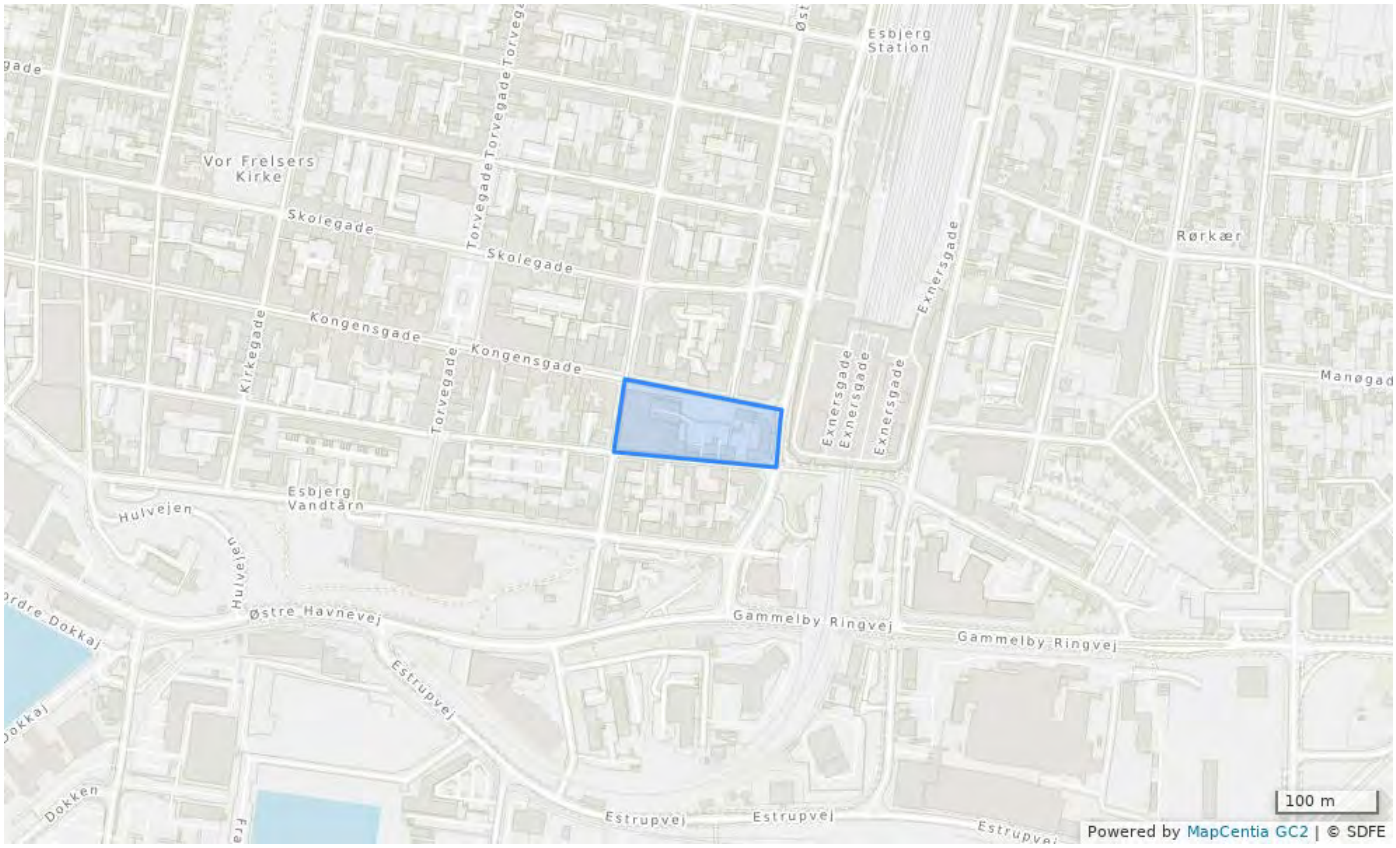
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-580 - Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-580
Rammenavn	Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

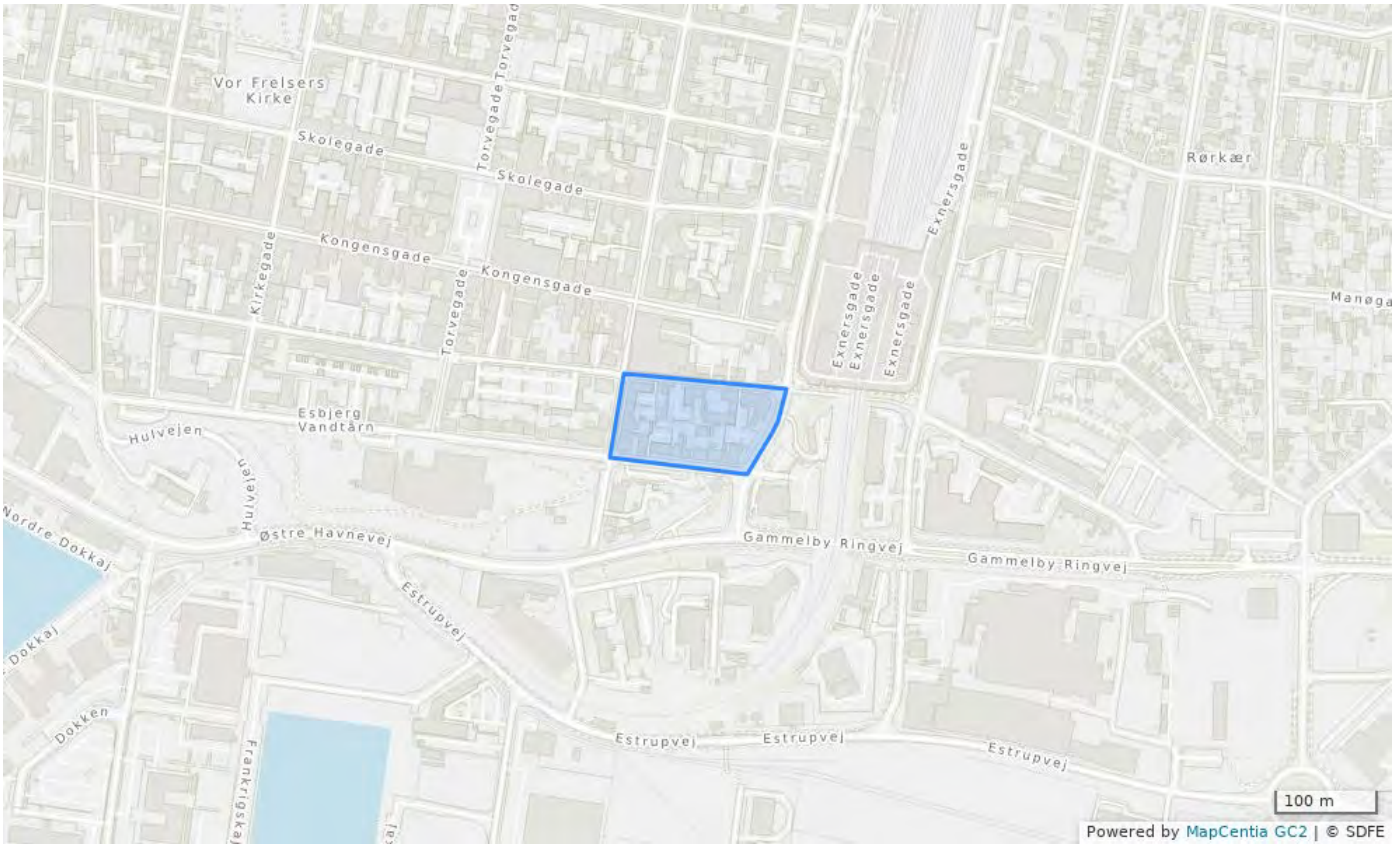
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-590 - Borgergade, Englandsgade, Havnegade og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-590
Rammenavn	Borgergade, Englandsgade, Havnegade og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

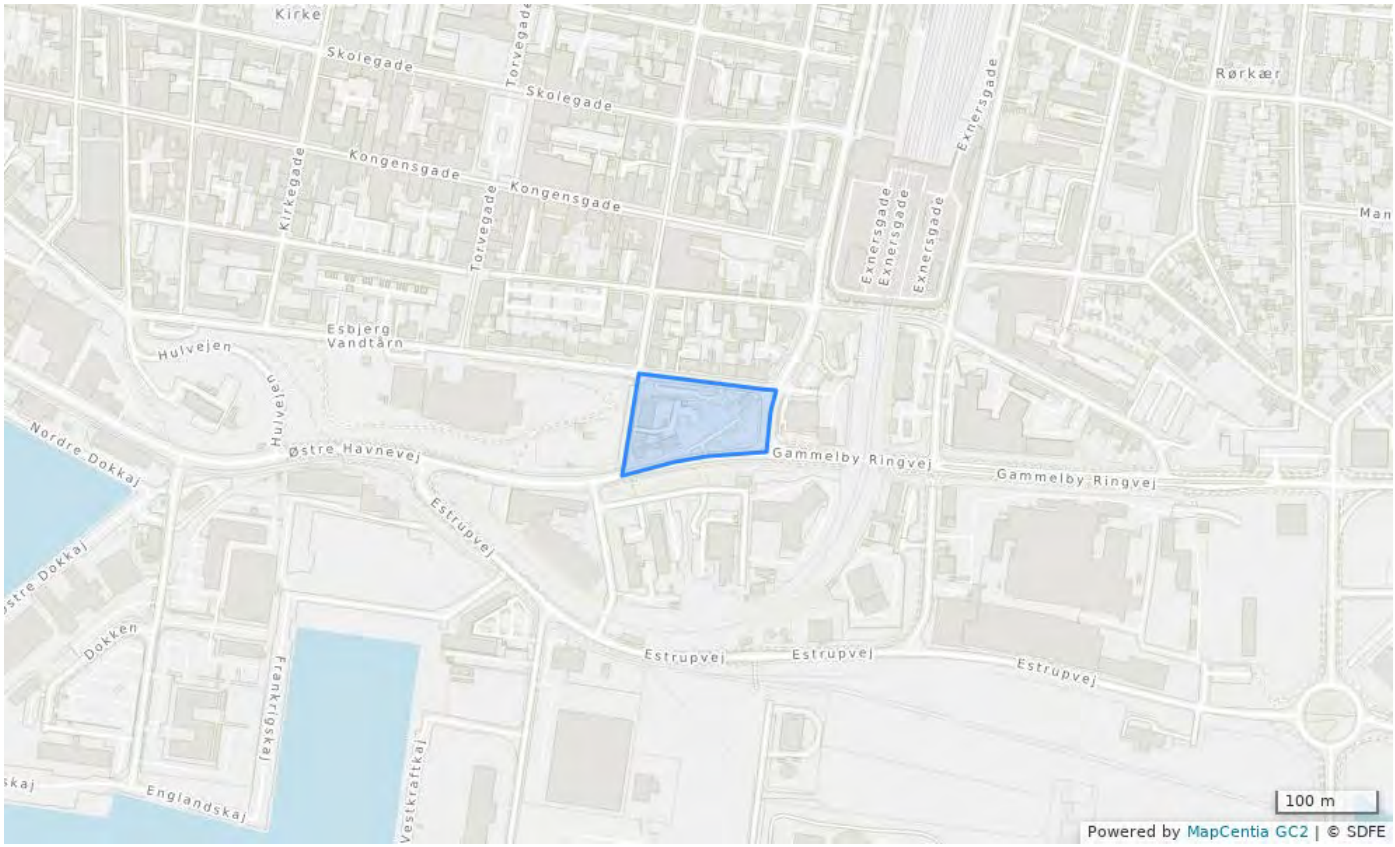
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-600 - Havnegade, Englandsgade, Østre Havnevej og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-600
Rammenavn	Havnegade, Englandsgade, Østre Havnevej og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

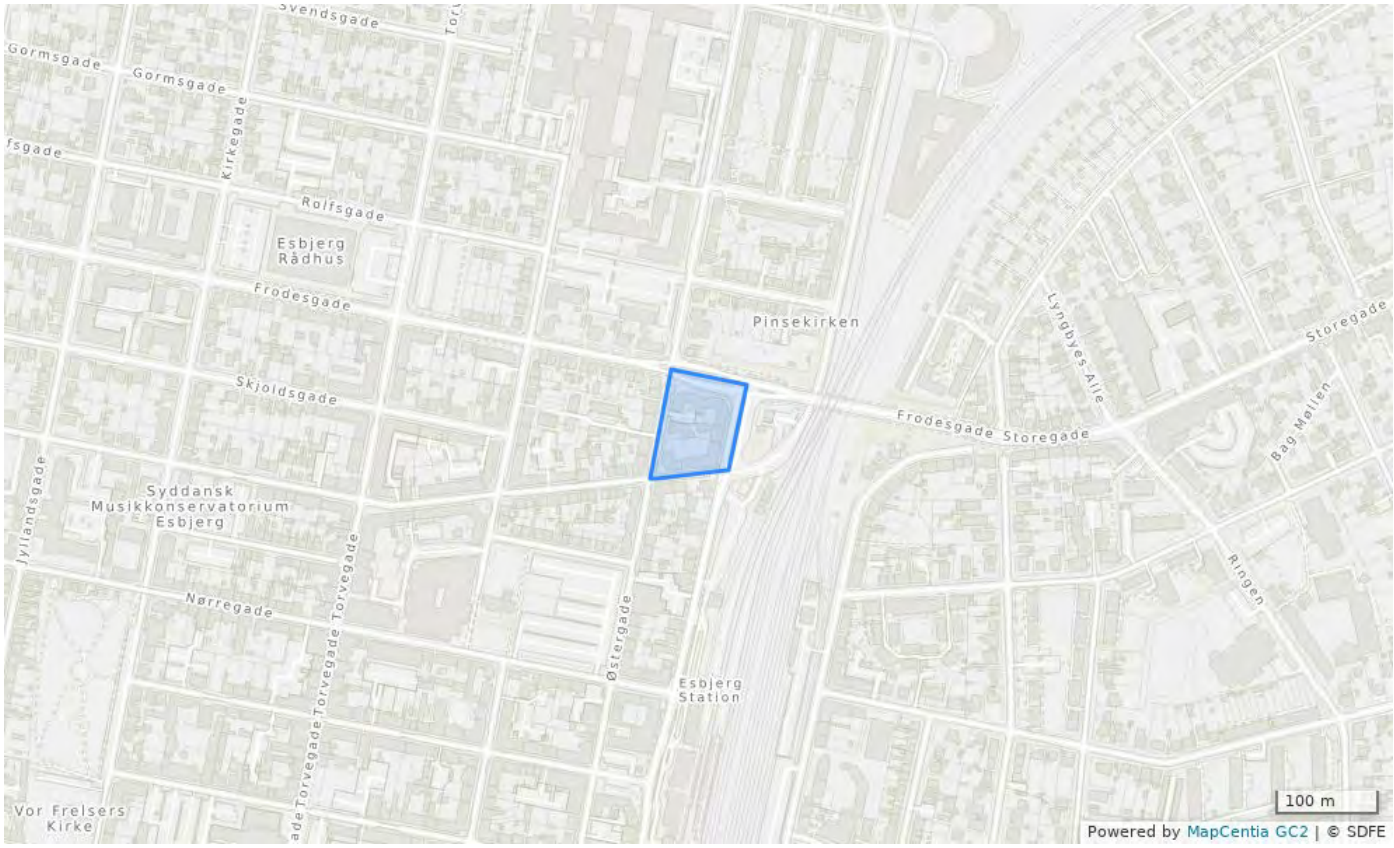
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-610 - Frodesgade, Østergade, Nygårdsvej og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-610
Rammenavn	Frodesgade, Østergade, Nygårdsvej og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

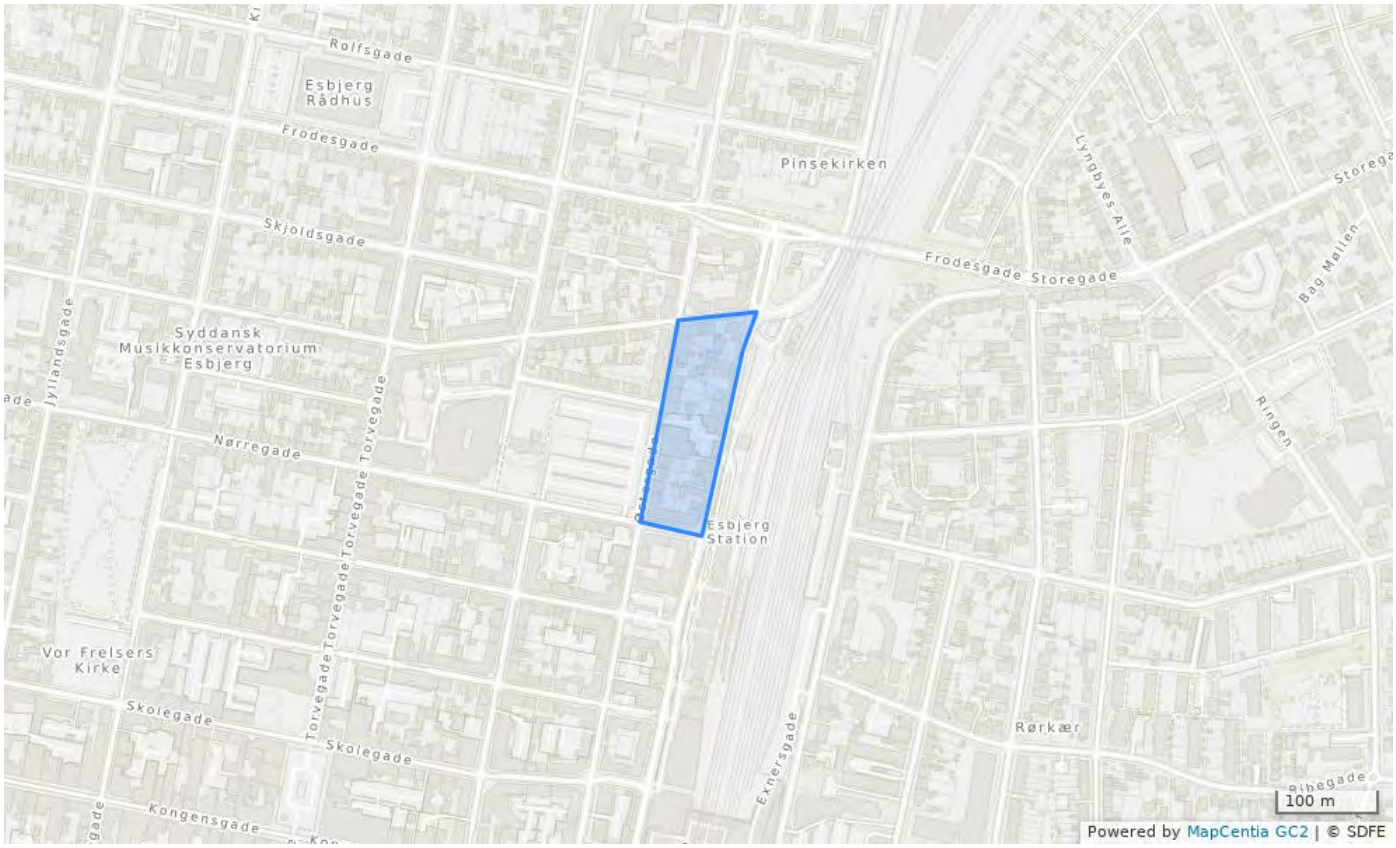
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-010-620 - Nygårdsvej, Østergade, Nørregade og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-620
Rammenavn	Nygårdsvej, Østergade, Nørregade og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

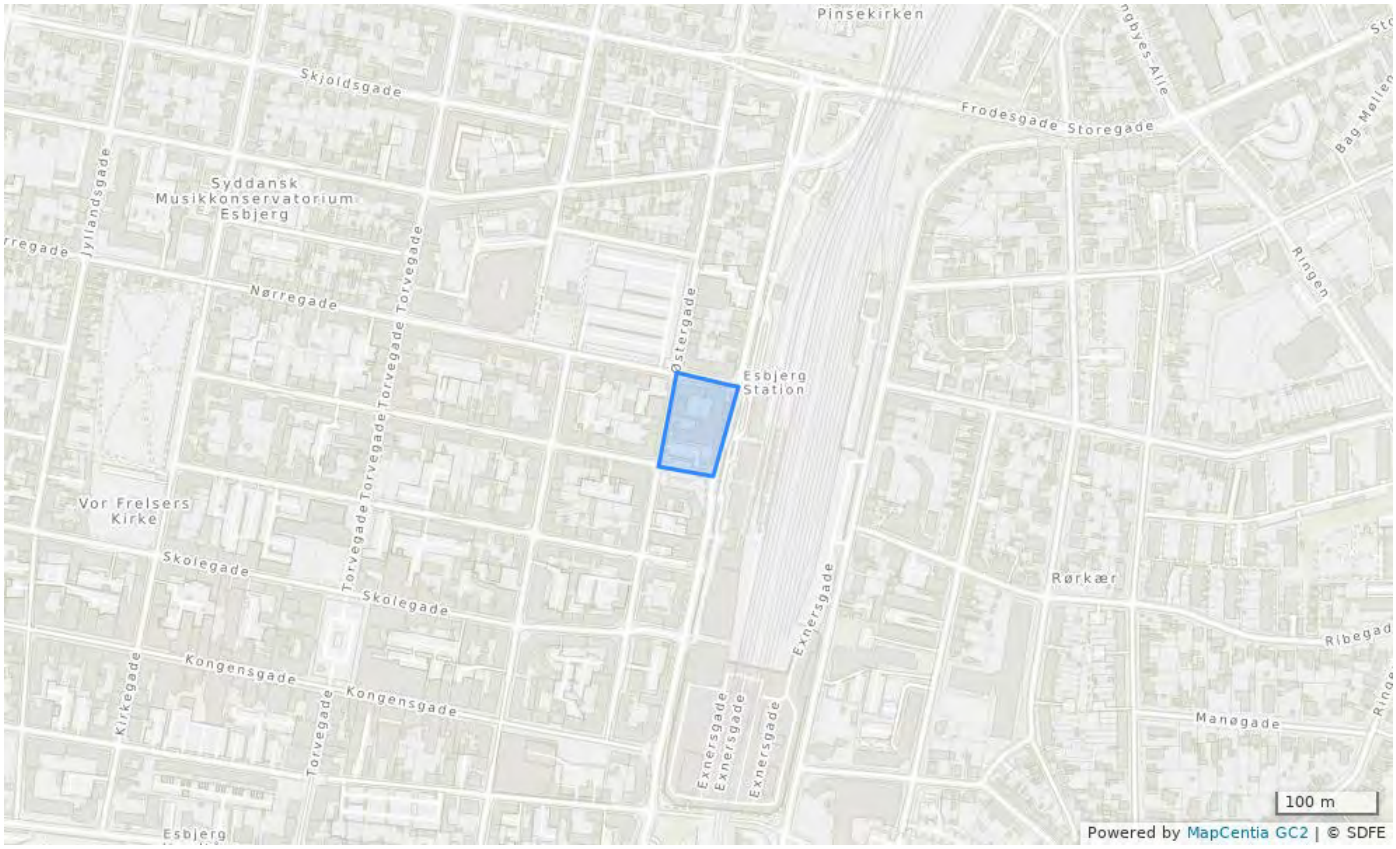
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-010-630 - JydskeVestkysten Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-630
Rammenavn	JydskeVestkysten Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

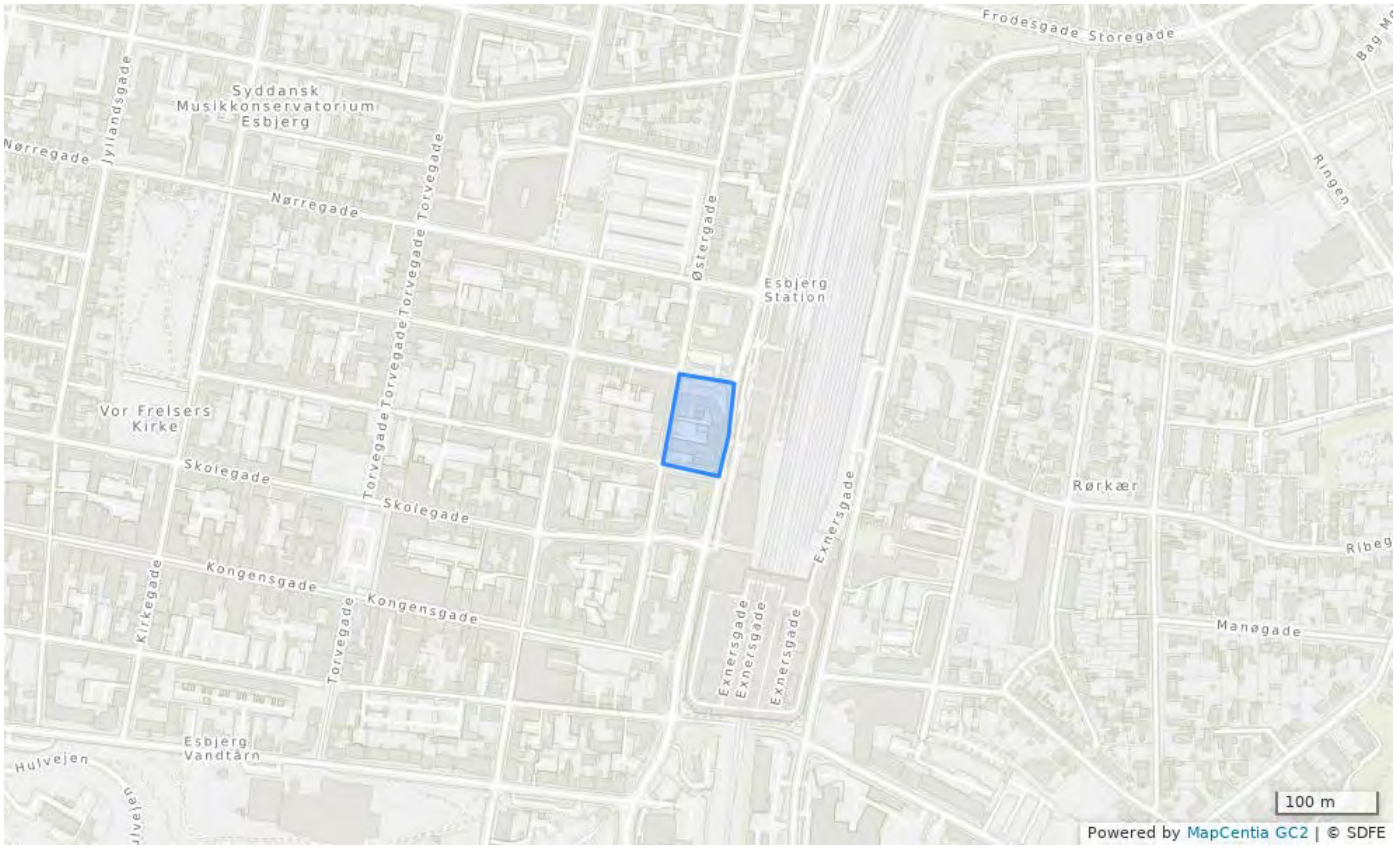
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-640 - Karreen syd for Banegårdspladsen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-640
Rammenavn	Karreen syd for Banegårdspladsen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

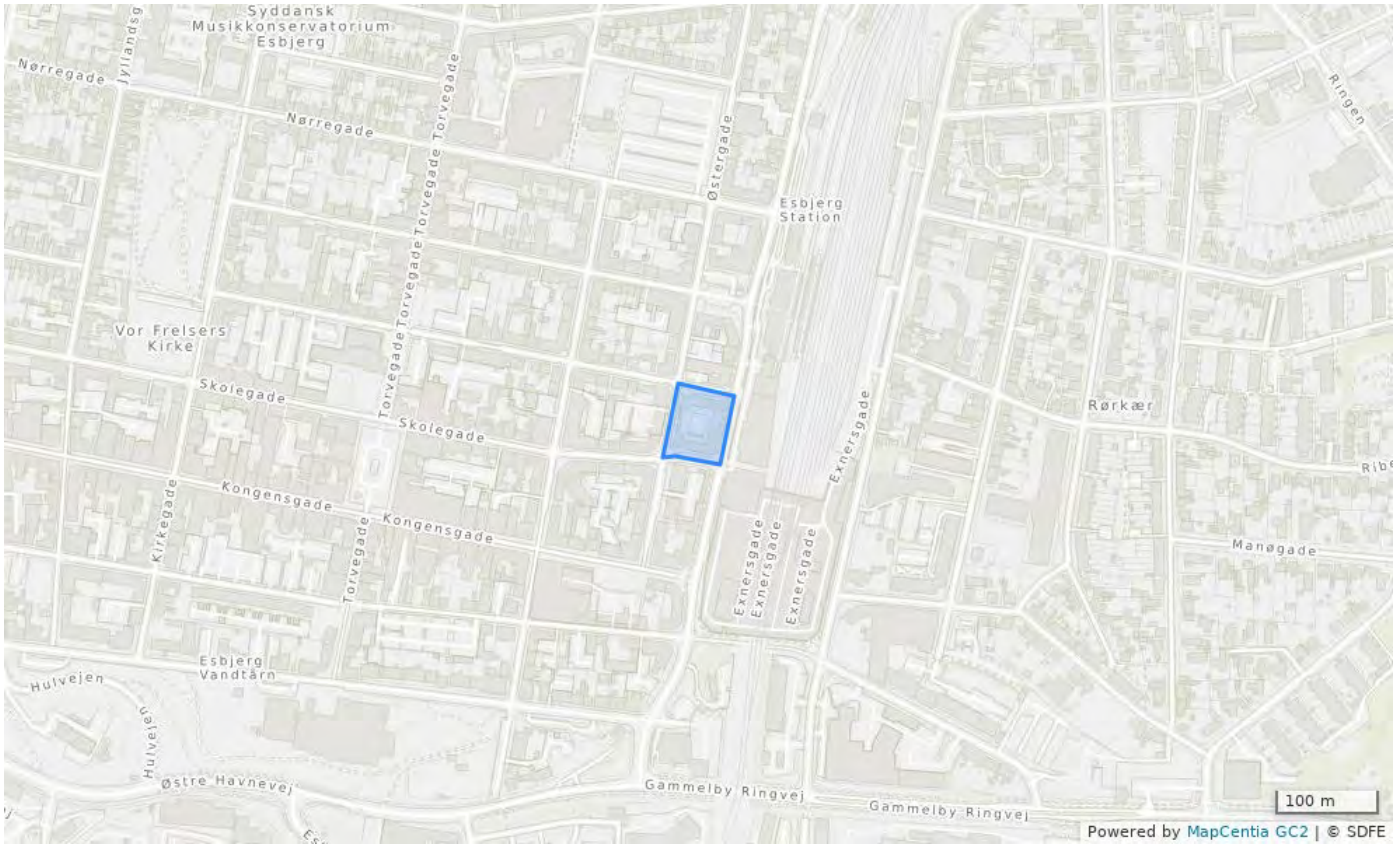
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-650 - Danmarksgade, Østergade, Skolegade og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-650
Rammenavn	Danmarksgade, Østergade, Skolegade og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

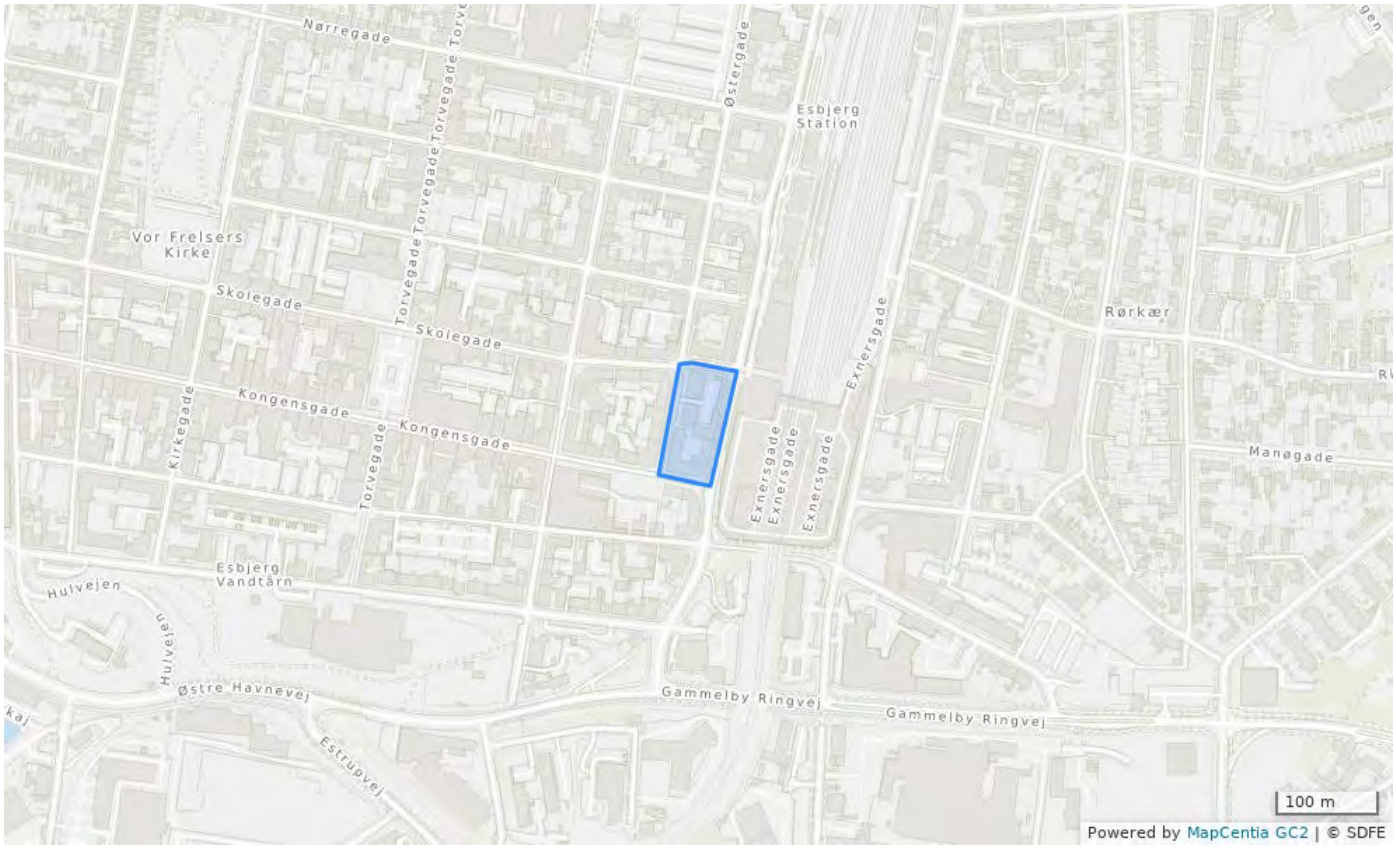
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-660 - Ungdomsskolen, Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-660
Rammenavn	Ungdomsskolen, Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-670 - Busterminal og baneterræn

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-670
Rammenavn	Busterminal og baneterræn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

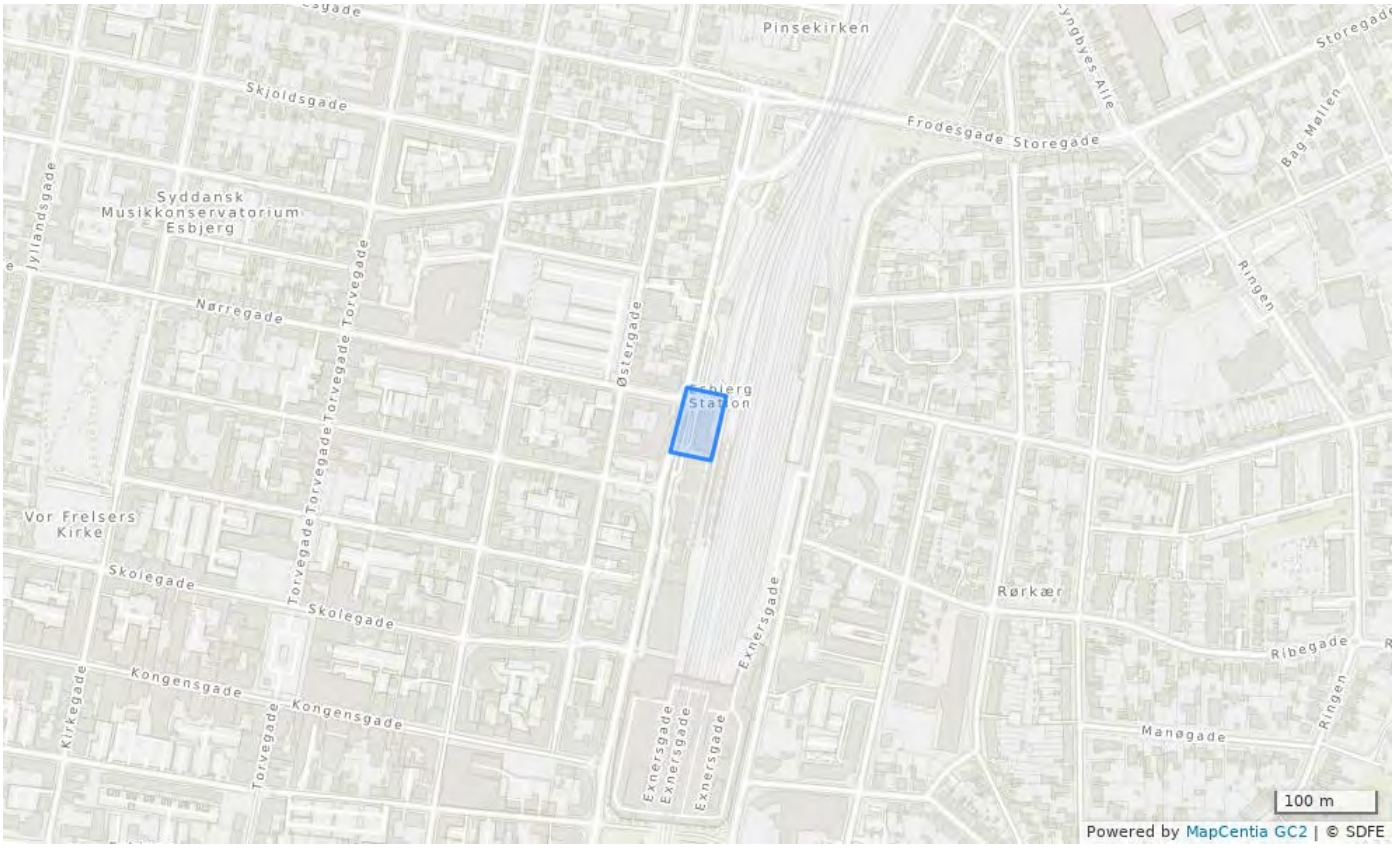
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-671 - Område mellem Banegård og Busterminal



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-671
Rammenavn	Område mellem Banegård og Busterminal
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse

	med kommunens parkeringsregulativer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-680 - Banegårdsposthuset

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-680
Rammenavn	Banegårdsposthuset
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for

	omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-690 - Banegårdsterrænet

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-690
Rammenavn	Banegårdsterrænet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-700 - Centerområde nordvest for Borgergadeviadukten

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-700
Rammenavn	Centerområde nordvest for Borgergadeviadukten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 5 etager/25 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til maksimalt 5 etager eller maksimalt 25 meter.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

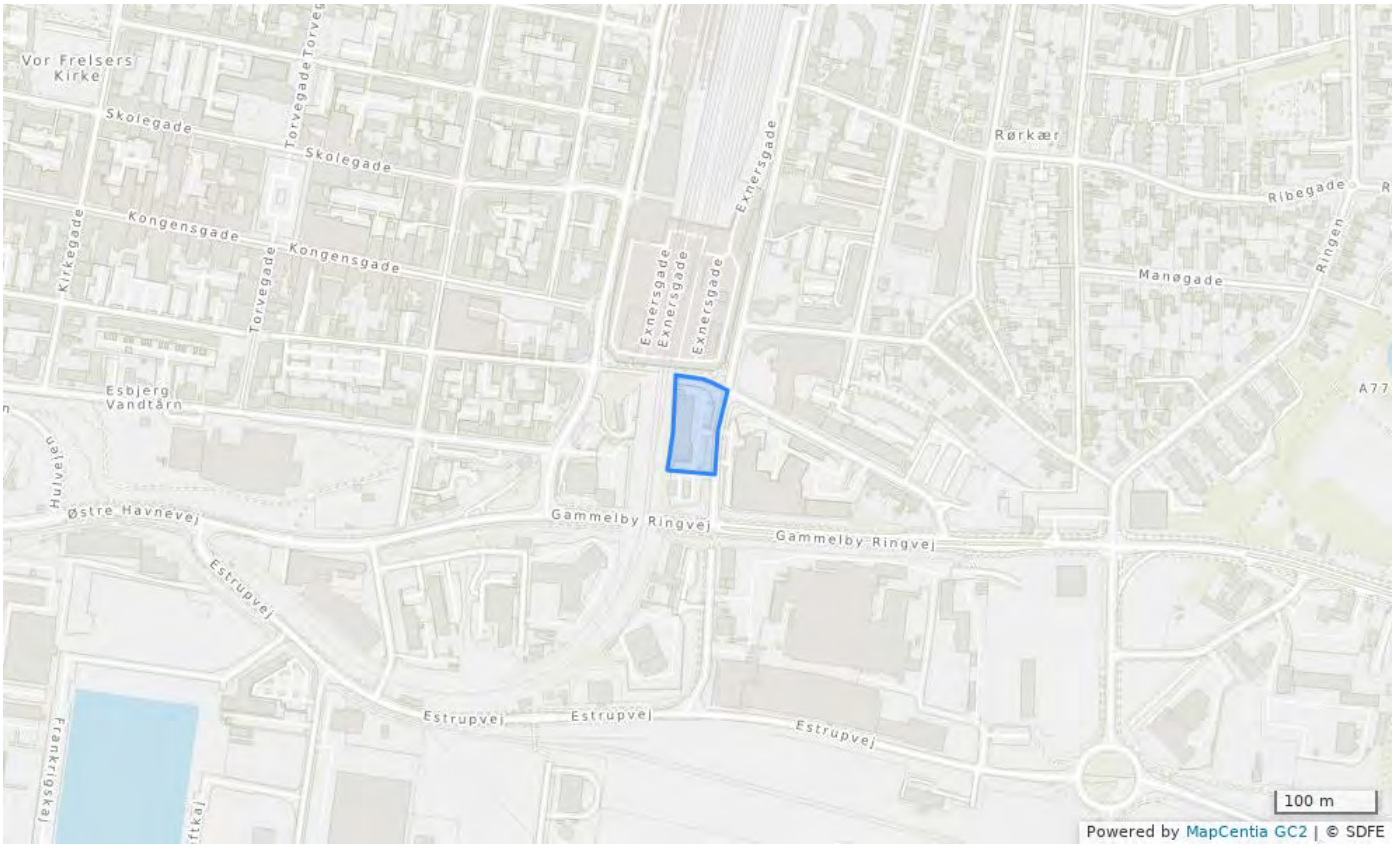
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af

	togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-701 - Centerområde syd for Borgergadeviadukten



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-701
Rammenavn	Centerområde syd for Borgergadeviadukten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

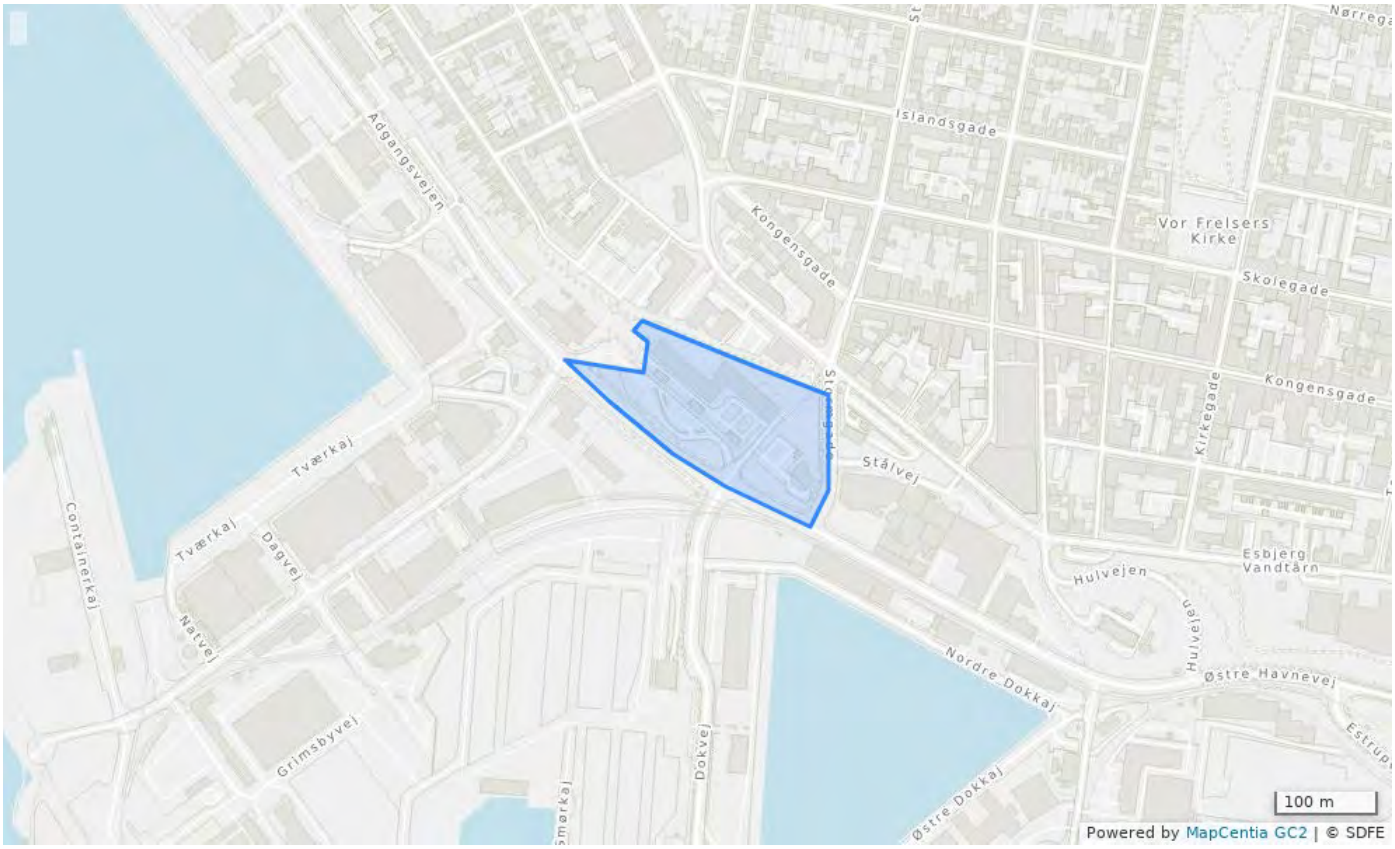
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-710 - Centerområde med ToldSkat



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-710
Rammenavn	Centerområde med ToldSkat
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

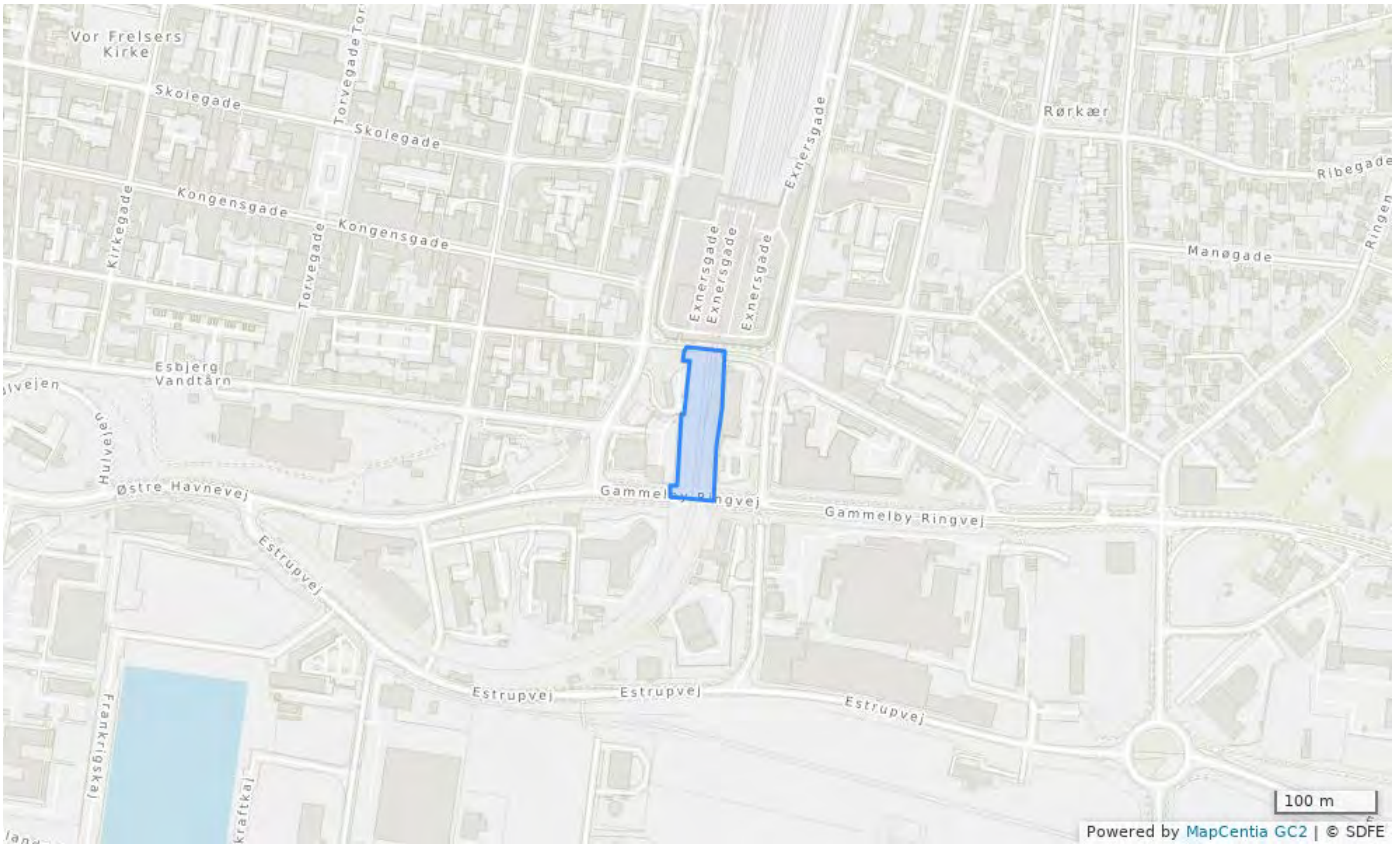
	klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-720 - Baneområde mellem Jernbanegade og Exnersgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-720
Rammenavn	Baneområde mellem Jernbanegade og Exnersgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-721 - Baneterræn bag ved Bavnehøjvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-721
Rammenavn	Baneterræn bag ved Bavnehøjvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 10 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

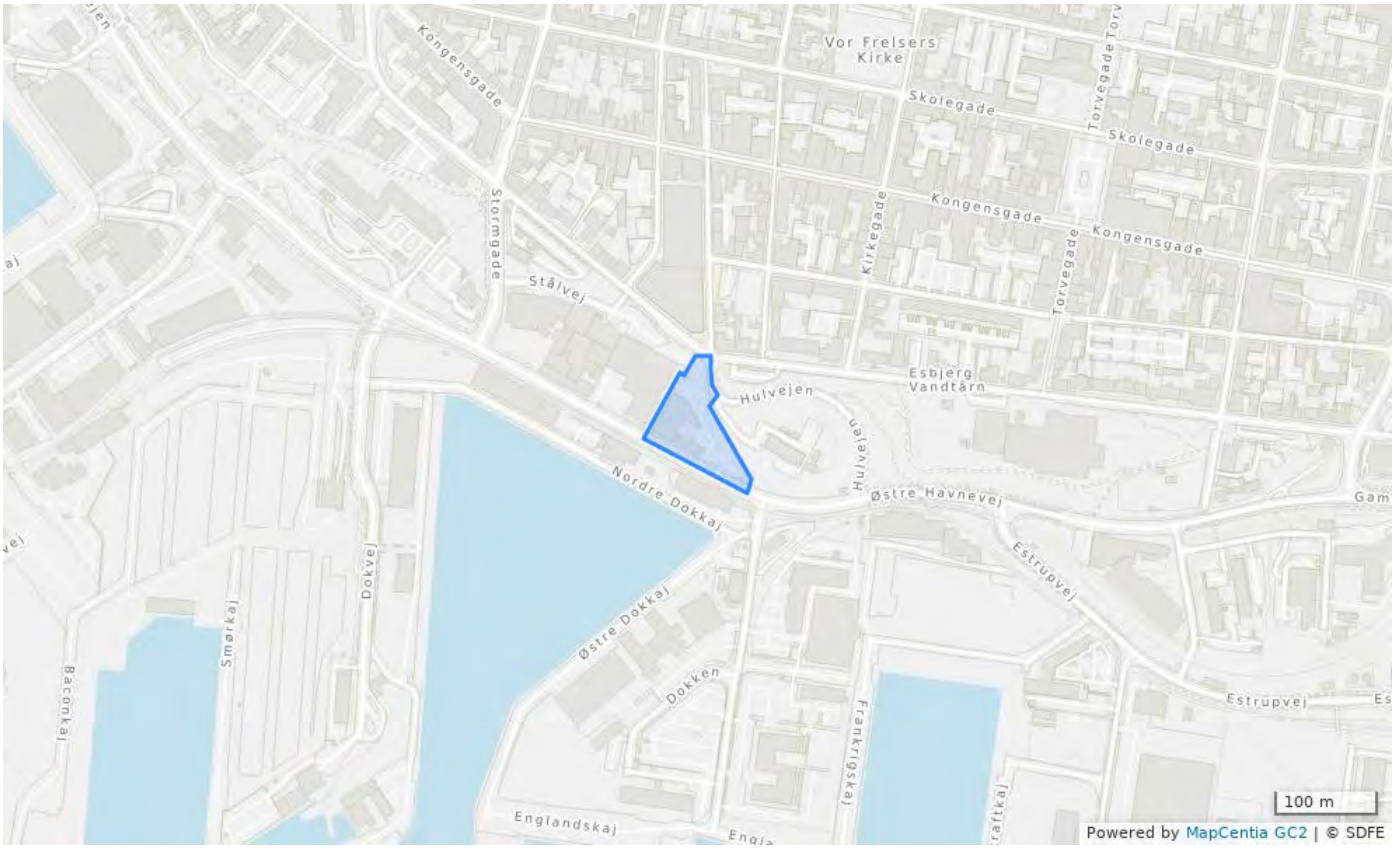
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-730 - Område vest for Hulvejen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-730
Rammenavn	Område vest for Hulvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 300	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-740 - Hulvejen

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-740
Rammenavn	Hulvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for

	omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-750 - Center- og erhvervsområde ved Dokhavnen

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-750
Rammenavn	Center- og erhvervsområde ved Dokhavnen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Havnecenter	Anvendelsen fastlægges til havnecenter med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, hotel, kursus- og konferencefaciliteter, restaurant, butikker, engroshandel, håndværkserhverv, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og parkeringshuse. Der kan gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.000 m2 og udvalgsvarebutikker på op til 1.500 m2.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 125 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 125 m fra terræn.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

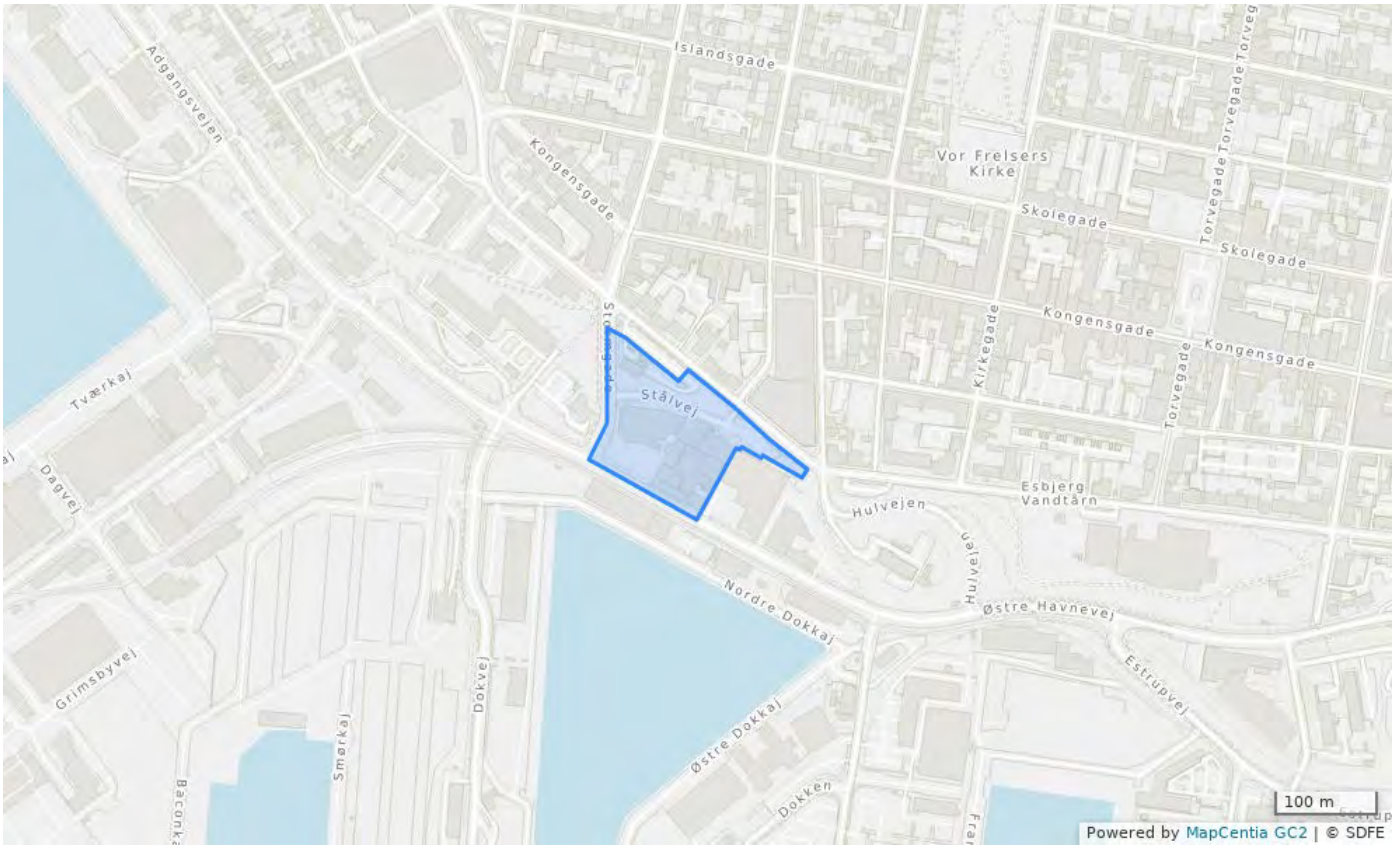
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-010-760 - Område nord for Dokhavnen



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-760
Rammenavn	Område nord for Dokhavnen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 300	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

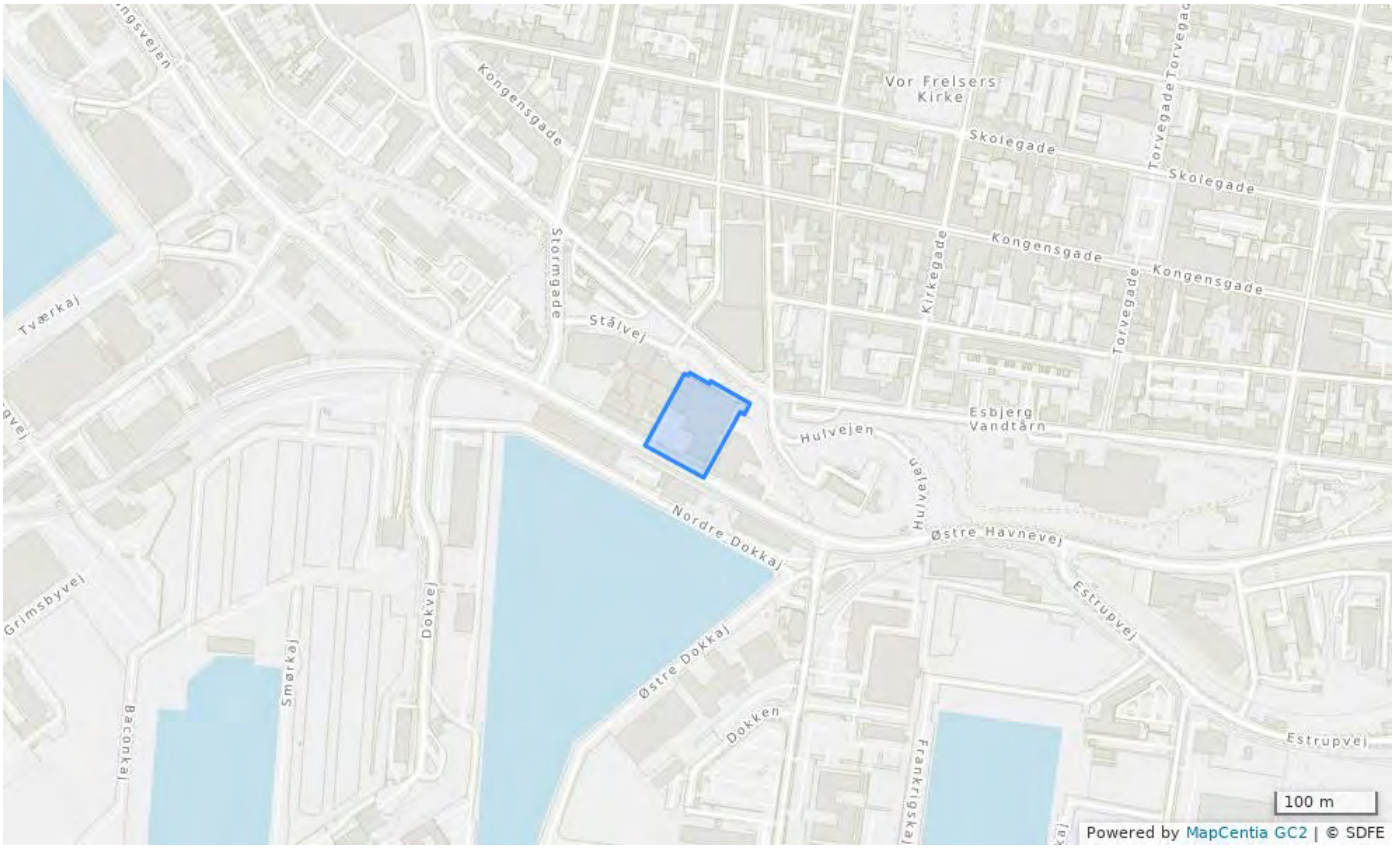
	klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-761 - Område mellem Stålvej og Toldbodvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-761
Rammenavn	Område mellem Stålvej og Toldbodvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 300	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 300 for hver ejendom.
Max 25 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 25 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-770 - Centerområde ved Estrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-770
Rammenavn	Centerområde ved Estrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for

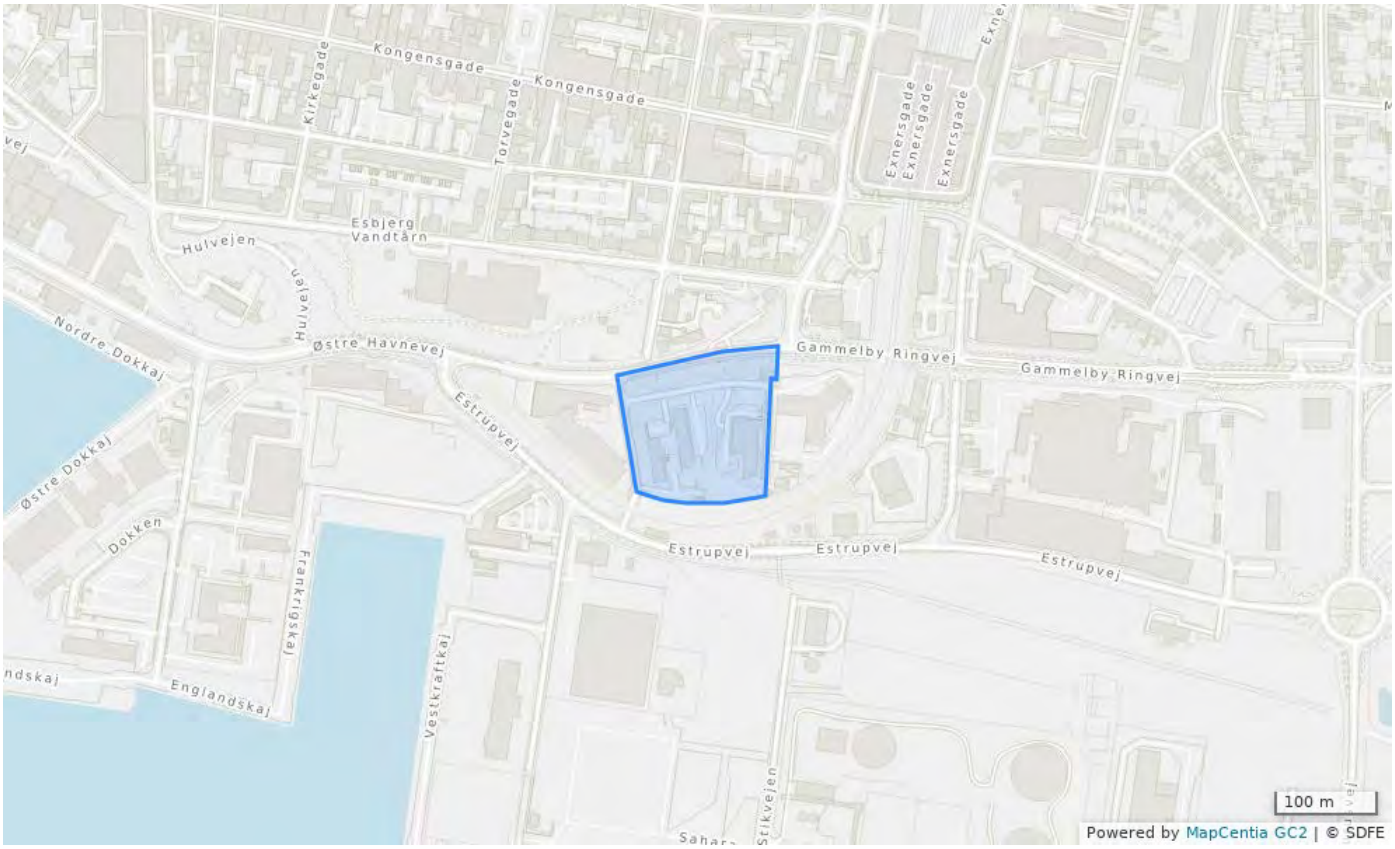
	omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-780 - Centerområde ved Bavnehøjvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-780
Rammenavn	Centerområde ved Bavnehøjvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for

	omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-790 - Område ved Bavnehøjvej og Østre Havnevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-790
Rammenavn	Område ved Bavnehøjvej og Østre Havnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Serviceområde	Anvendelsen fastlægges til serviceområde med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, religiøse institutioner og foreninger og parkeringshuse.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 10 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for serviceområder	For erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet.
Serviceområdestøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboområder.

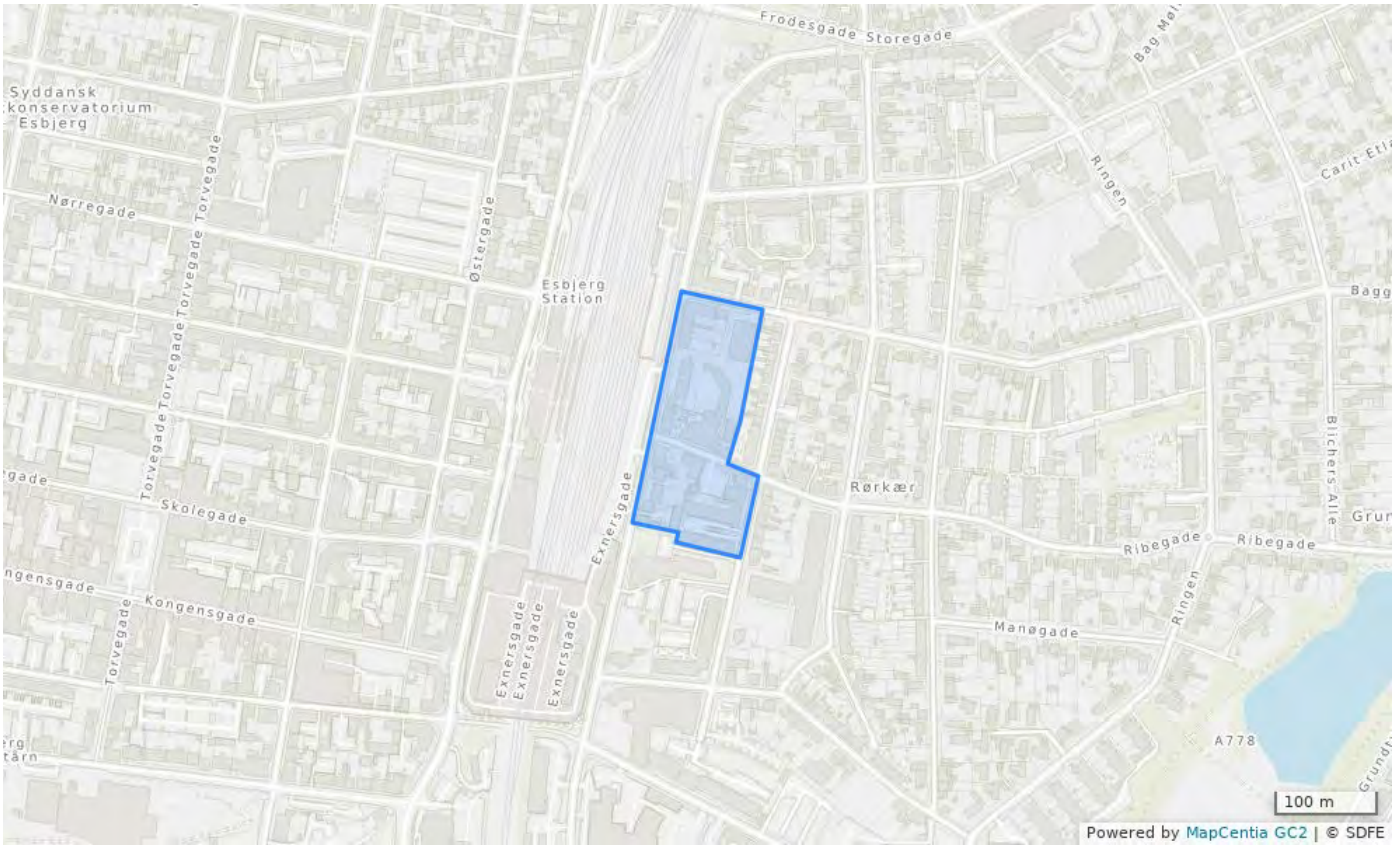
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-800 - Centerområde Exnersgade og Ribegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-800
Rammenavn	Centerområde Exnersgade og Ribegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

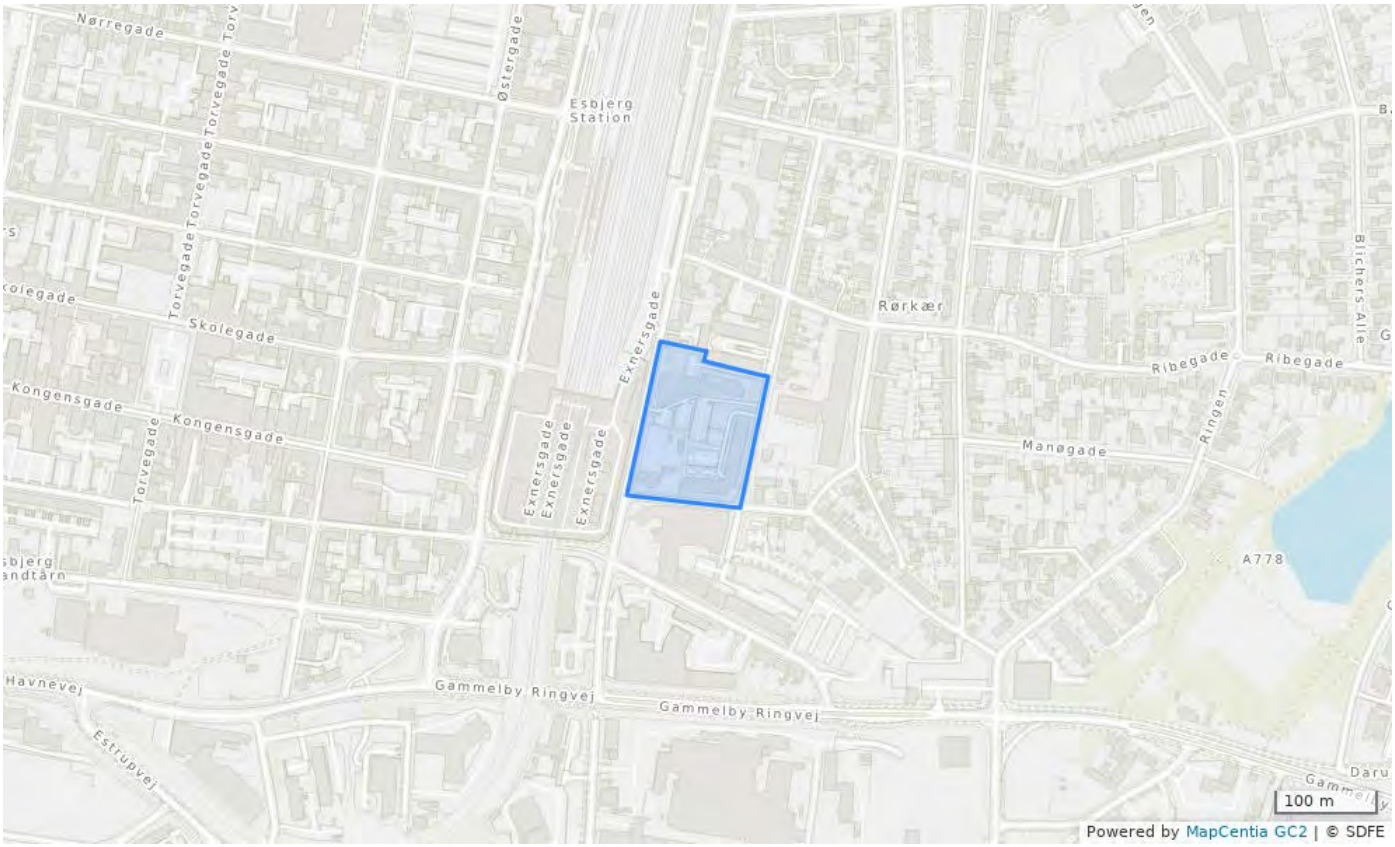
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-810 - Centerområde mellem Exnersgade og Fynsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-810
Rammenavn	Centerområde mellem Exnersgade og Fynsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Jobcentertilbud	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jobcentertilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-820 - Centerområde ved Gasværksgade og Exnersgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-010-820
Rammenavn	Centerområde ved Gasværksgade og Exnersgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

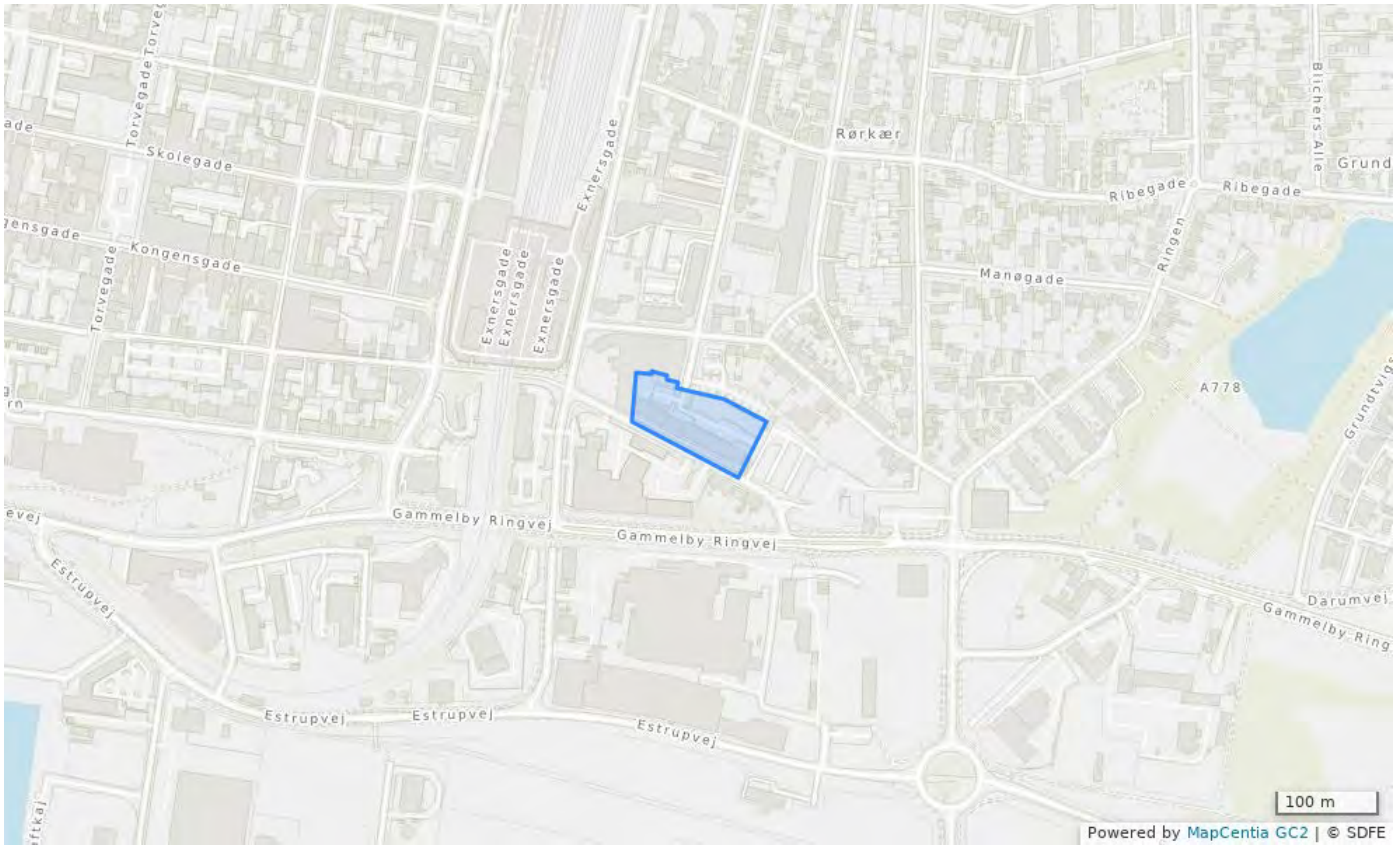
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-830 - Centerområde Gasværksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-830
Rammenavn	Centerområde Gasværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

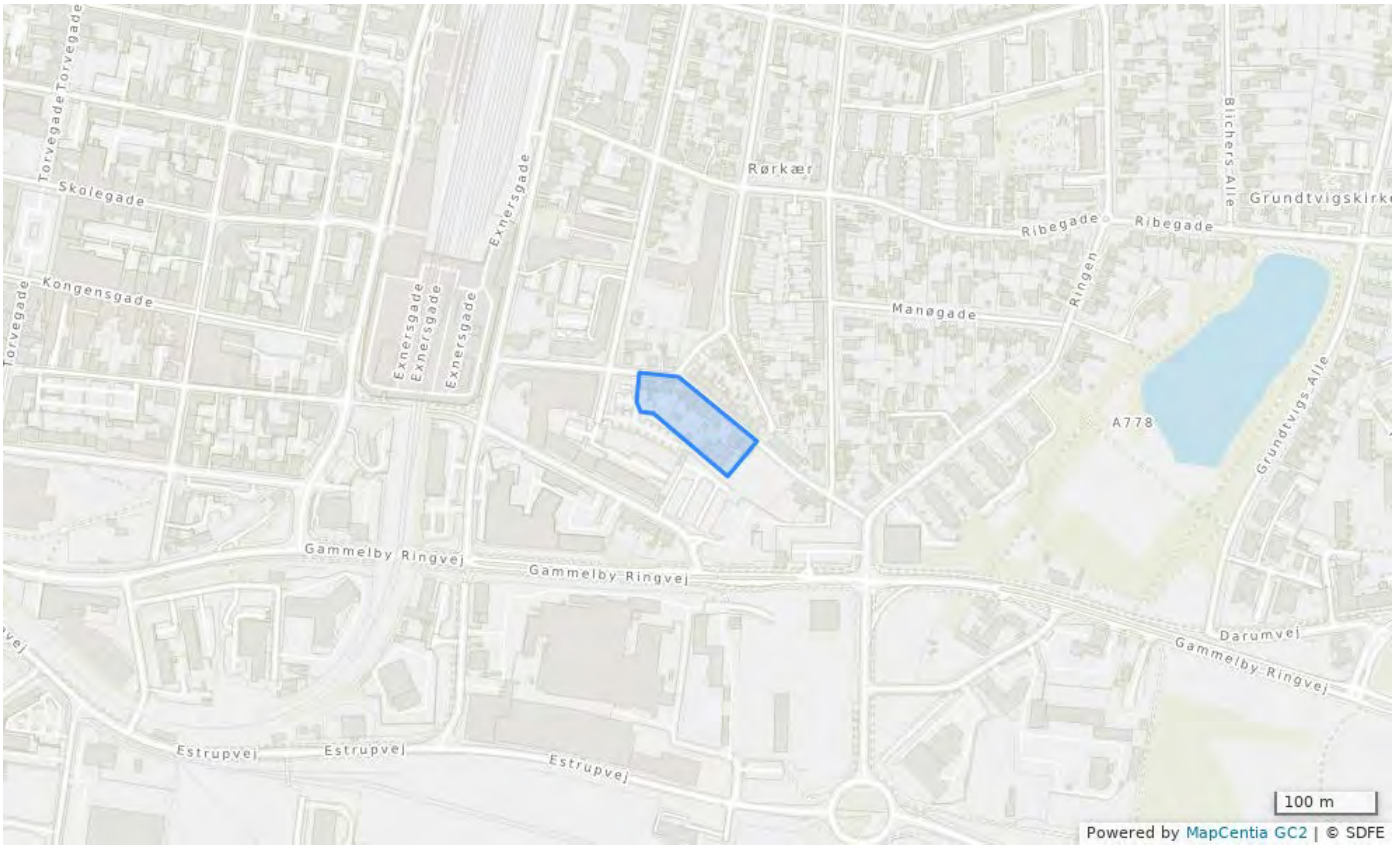
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-840 - Centerområde Teglværksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-840
Rammenavn	Centerområde Teglværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

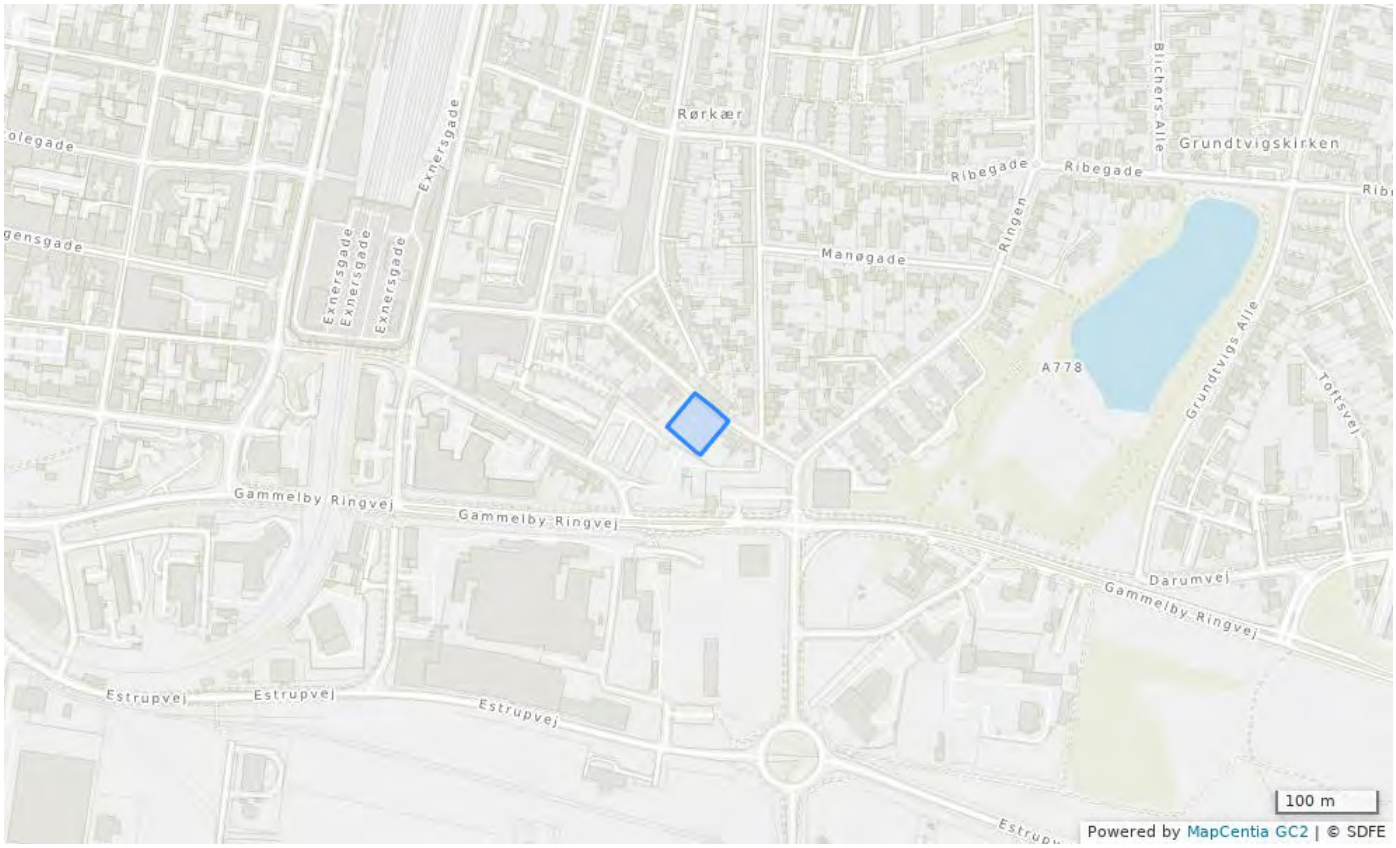
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-841 - Centerområde overfor Rørkjærsgade ved Teglværksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-841
Rammenavn	Centerområde overfor Rørkjærsgade ved Teglværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

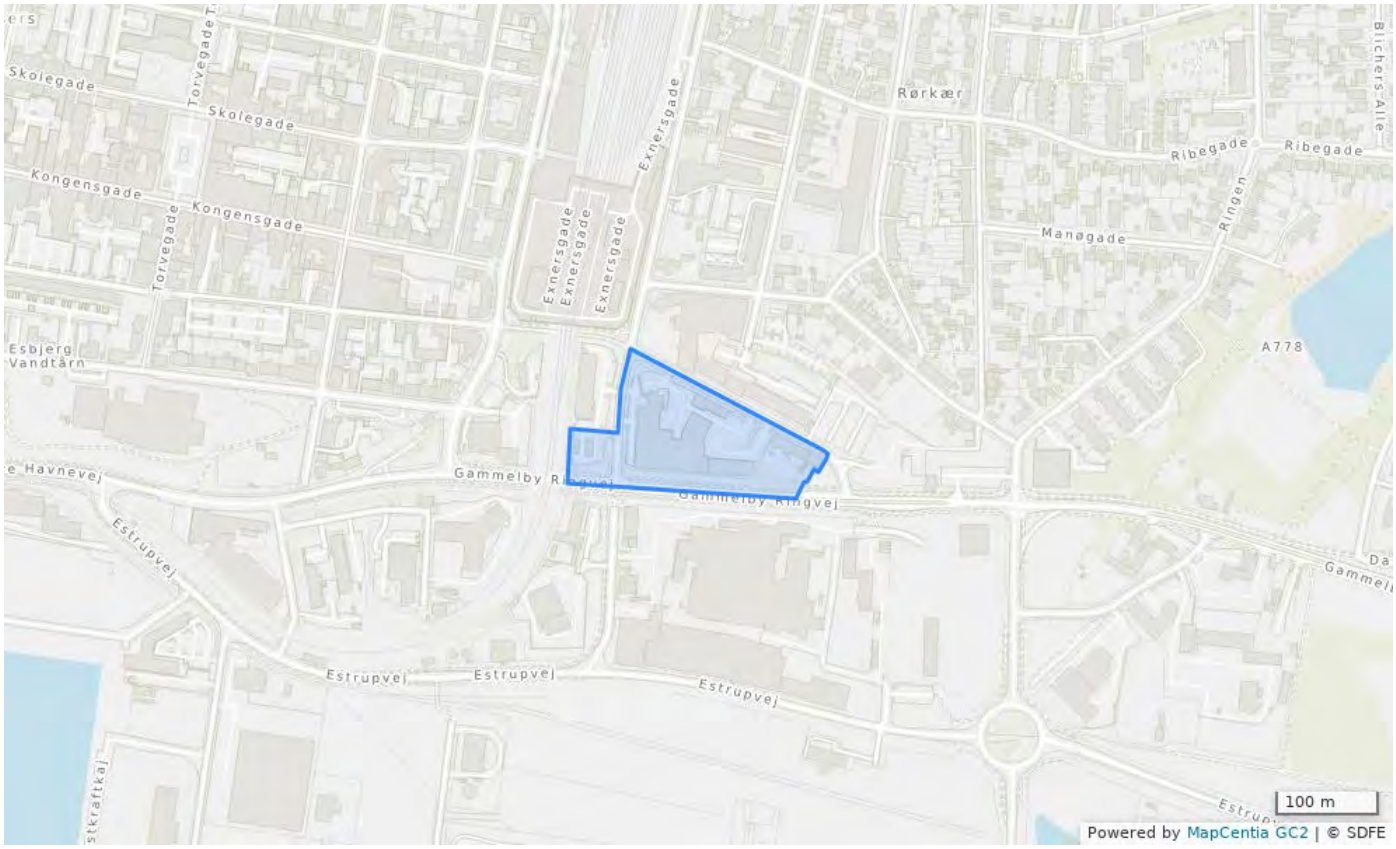
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-850 - Blandet bebyggelse ved Exnersgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-850
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Exnersgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.

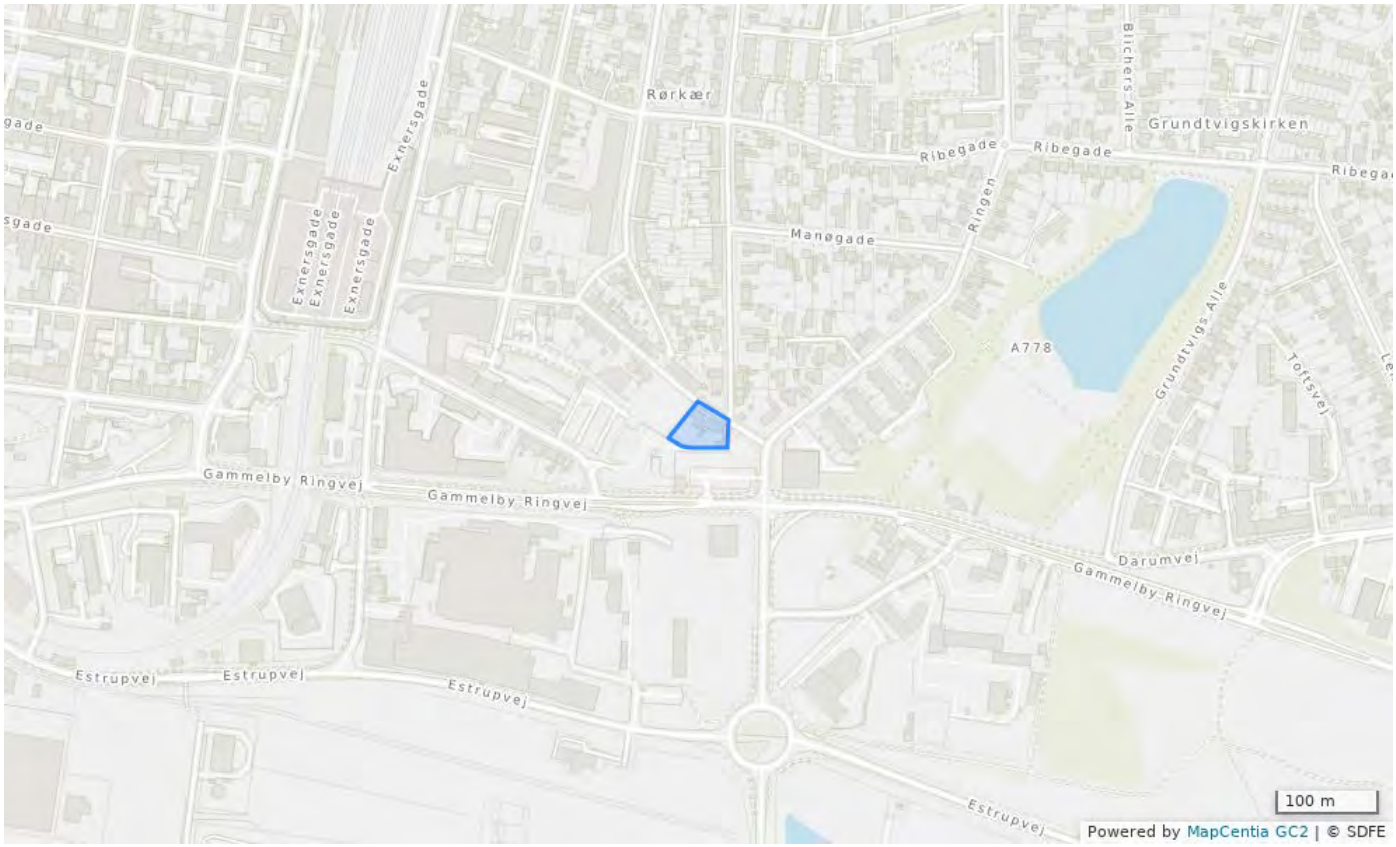
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-860 - Centerområde overfor Grønnegade ved Teglværksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-860
Rammenavn	Centerområde overfor Grønnegade ved Teglværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

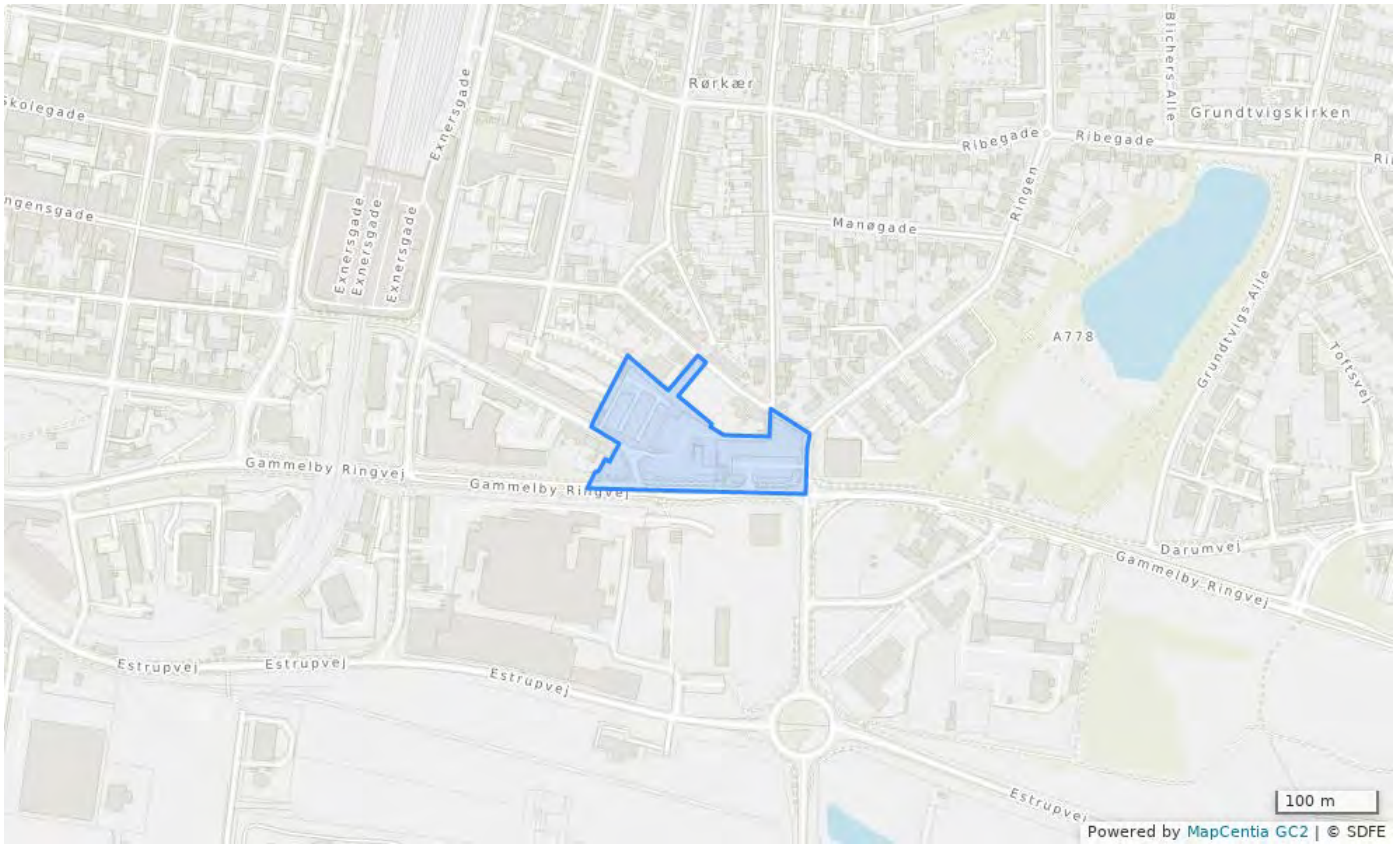
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-010-870 - Centerområde mellem Gammelby Ringvej og Teglværksgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-010-870
Rammenavn	Centerområde mellem Gammelby Ringvej og Teglværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 250 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 250 for området under et.
Max 18 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 18 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige

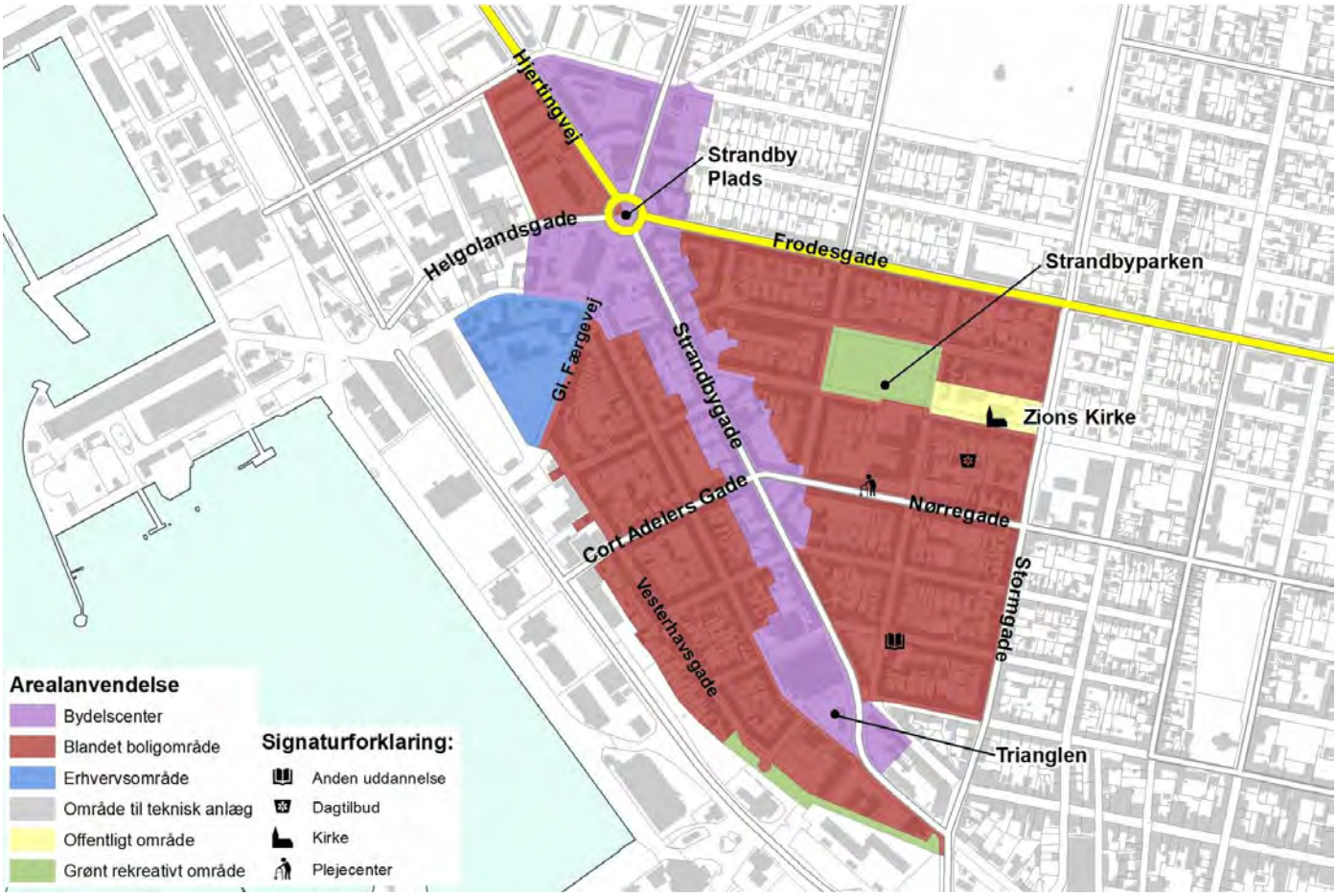
	opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Vesterbyen



Vesterbyens område er afgrænset mod øst og nord af henholdsvis Stormgade og Frodesgade. Mod sydvest grænser området op til havnen. Området udgør et areal på ca. 47 HA og der er omkring 4.330 indbyggere og ca. 3.240 husstande.

Historisk baggrund

Strandby var en af de to landsbyer, der var i Esbjergområdet før byen kom. Landsbyen bestod af fire gårde og en kro, der lå omtrent der, hvor Strandby Plads i dag ligger. Vesterbyen har altså rødder helt tilbage til før byen opstod, og allerede i den første plan, der blev udarbejdet for Esbjerg by, var flere af Vesterbyens gader indtegnet.

Det er derfor også i Vesterbyen, man i dag finder nogle af Esbjergs første byhuse, som er typiske for den boligbebyggelse, der blev bygget i de tidlige år.

Stedets ånd

Vesterbyen opfattes i høj grad som en del af det centrale Esbjerg, idet bebyggelsen bygger på de samme principper som Indre by, og fordi området har samme høje befolknings- og bebyggelsestæthed. Desuden ligger mange af byens specialbutikker i området. Vesterbyen begynder, hvor gågaden slutter og er meget populær, fordi det ligger i gåafstand til byens tilbud. Vesterbyens børn hører under Danmarksgades Skole Urban. Der er gode muligheder for børnepasning og til de ældre et fint bynært Plejecenter.

Arealanvendelse

Størstedelen af Vesterbyen er udlagt til blandet boligområde. Området langs Strandbygade er udlagt til bydelscenter, og et enkelt område er udlagt til rekreativt grønt område - Strandbyparken.

Bystruktur

Strandbygade danner grænsen mellem to forskellige retvinklede gadesystemer i Vesterbyen. Dels kvarteret, der ligger op til Indre by, og dels kvarteret langs havnen omkring Vesterhavsgade. I begge kvarterer følger bebyggelsen det stramme gadenet, og kun sjældent er der huller i randbebyggelsen. Det er blandt andet det, der gør, at Vesterbyen opfattes meget bymæssig.

I Vesterbyen findes både funkisbyggeri, historicisme og Bedre Byggeskik.

Arkitektur og facader

I Vesterbyen finder man noget af det ældste tilbageværende byggeri i Esbjerg - småhusene på Vesterhavsgade, nogle bygget helt tilbage i 1879. Her fornemmes starten på den by der voksede frem i slutningen af 1800-tallet, og ligesom i Indre by er der en stor diversitet i bebyggelsen.

Arkitektonisk kan Vesterbyen opdeles i fire områder bebygget på forskellig måde og med hver deres karakter.

- De ældre karréer
- Villakvarteret
- Området bygget omkring 1930'erne
- Stor skala Lejligheds- og domicilbyggeri

Bebyggelsen i området med de ældre karrèer minder meget om bebyggelsen i den tætte del af Indre by og de to opfattes til dels som sammenhængende. Hver enkelt bygning er ofte sin egen og skiller sig lidt ud fra de omkringliggende i eksempelvis højde, arkitektur, længde eller udsmykning.

Domicilbyggeri | Småhuse og etagebyggeri i de ældre karréer | Funkis karréerne | Villakvarteret

Villakvarteret er præget af 'Bedre Byggeskik'-villaer og større murermester-villaer, men også enkelte funkishuse er at finde i området, hvilket vidner om, at kvarteret er bygget en smule senere end villaerne i Indre by.

Bebyggelsen i området omkring Strandby Plads er i stor udstrækning udformet som funktionalistiske etageejendomme. Her er det de lige linier og enkelheden, der er i fokus. Som de fleste steder i Esbjerg er der undtagelser herfra, men størstedelen af området er bygget omkring 1930'erne.

Tættest på Indre by ligger et område med storskala lejligheds- og domicilbyggeri. Området opfattes som sin egen enklave i bydelen.

Pejlemærker

Det stramme gadenet med randbebyggelse gør, ligesom i Indre by, at de elementer, der bryder strukturen, bliver naturlige pejlemærker i bydelen. Det være sig kirker, pladser, parker og særligt opsigtsvækkende byggerier.

I Vesterbyen er der fire byrum eller bygninger, der skiller sig ud ved deres størrelse og/eller udformning – Zions Kirke, Trianglen (Tidligere Citycenter), Strandby Plads - i folkemunde kaldet "Rundkørslen" og Strandbyparken.

Zions kirke Citycenteret Strandby Plads

Bevaringsværdige sammenhænge

Der er flere bevaringsværdige sammenhænge Vesterbyen både i bebyggelsen og i bystrukturen. Eksempelvis småhusene i Vesterhavsgade og området omkring Strandby Plads.

Strandbyparken Strandbyparken Lille grønt rum langs Strandbygade Grønt område mod havnen

Rekreative grønne områder

Grundet byens stramme gadestruktur er der forholdsvist få parker og pladser med mulighed for ophold. Dog gør knækket i gadestrukturen langs Strandbygade, at der her er opstået flere små grønne rum, der trækker lidt grønt ind i det ellers meget bymæssige miljø. Derudover ligger Strandbyparken som en større grøn oase i området. Mod syd, før

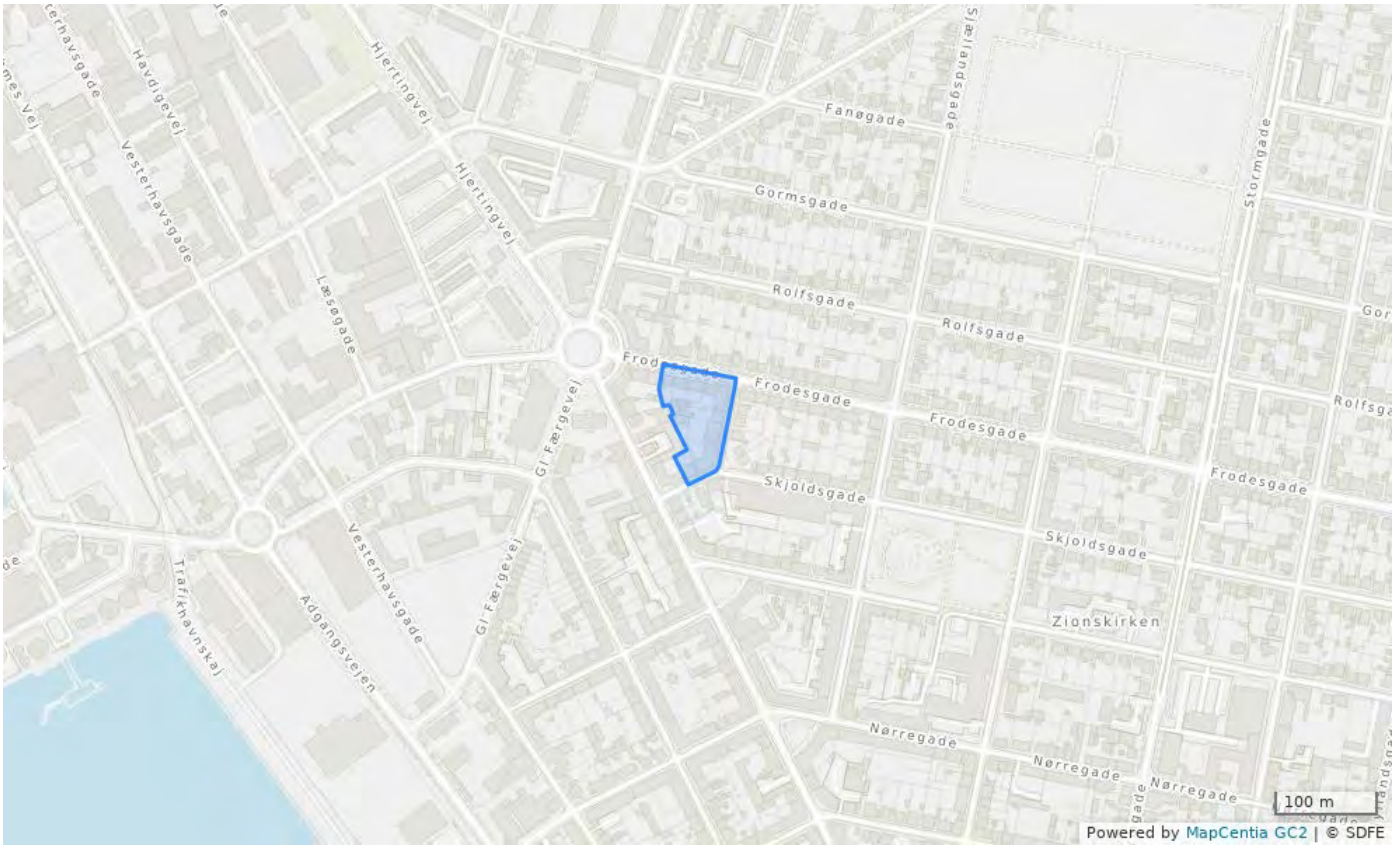
byen går over i havn, er der etableret et lille grønt område med en flot udsigt over havnen og Fanø.

Trafik og infrastruktur

I Vesterbyen er de primære trafikgader Hjertingvej og Strandbygade, som er en vigtig indfaldsvej til det centrale Esbjerg, samt Nørregade som benyttes til at komme på tværs af det centrale Esbjerg. Derudover er der meget trafik i gaderne Frodesgade og Stormgade, som ligger på kanten af området.

Vesterbyen er, med sin placering tæt på Indre by, let tilgængelig med både tog og bus, fra resten af byen, kommunen og landet.

01-015-010 - Frodesgade, Marbækvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-010
Rammenavn	Frodesgade, Marbækvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-011 - Frodesgade, Strandbygade og Marbækvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-011
Rammenavn	Frodesgade, Strandbygade og Marbækvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

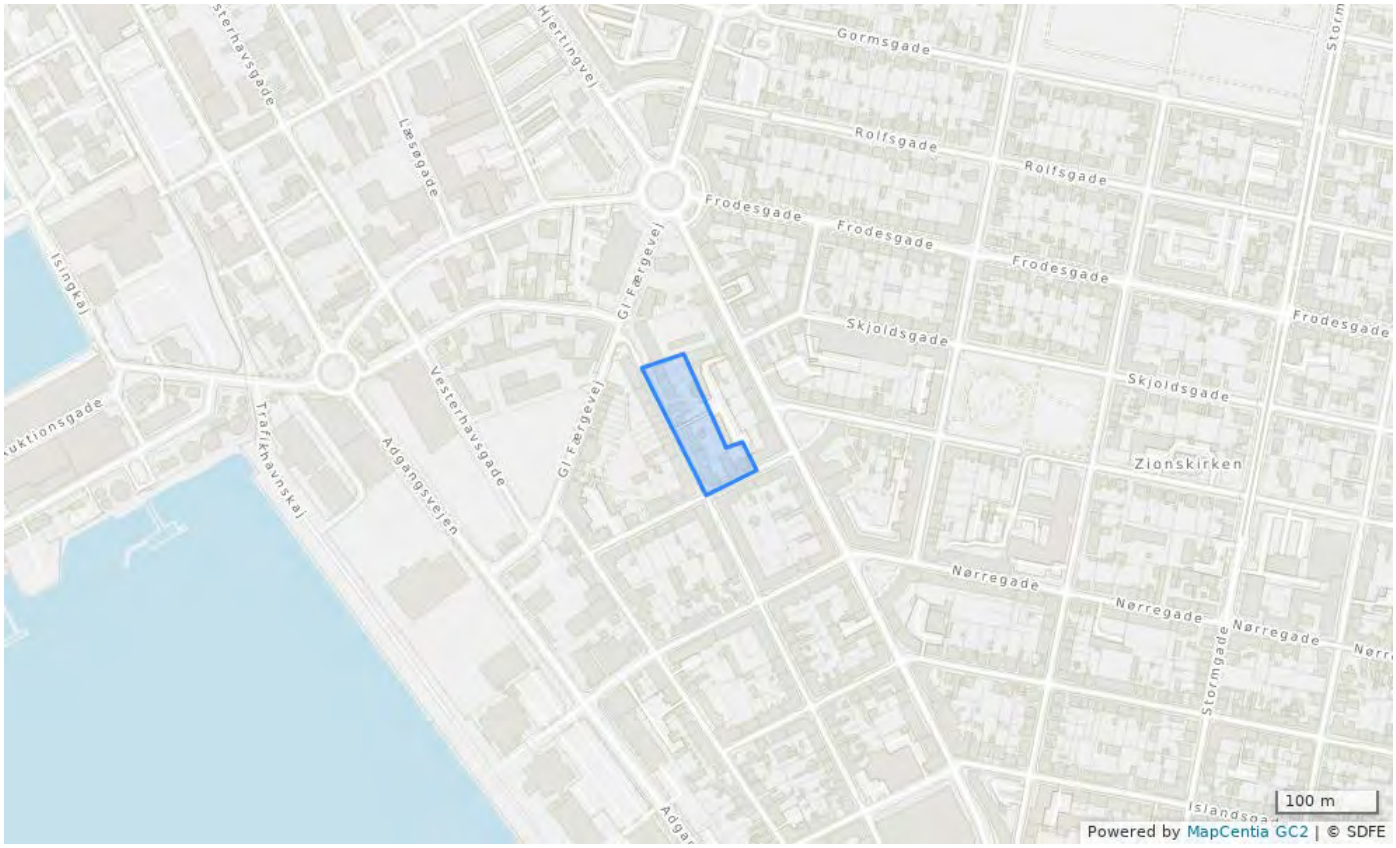
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-020 - Gl. Færgevej, Strandbygade og Peder Skrams Gade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-020
Rammenavn	Gl. Færgevej, Strandbygade og Peder Skrams Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-021 - Willemoesgade, Peder Skrams Gade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-021
Rammenavn	Willemoesgade, Peder Skrams Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

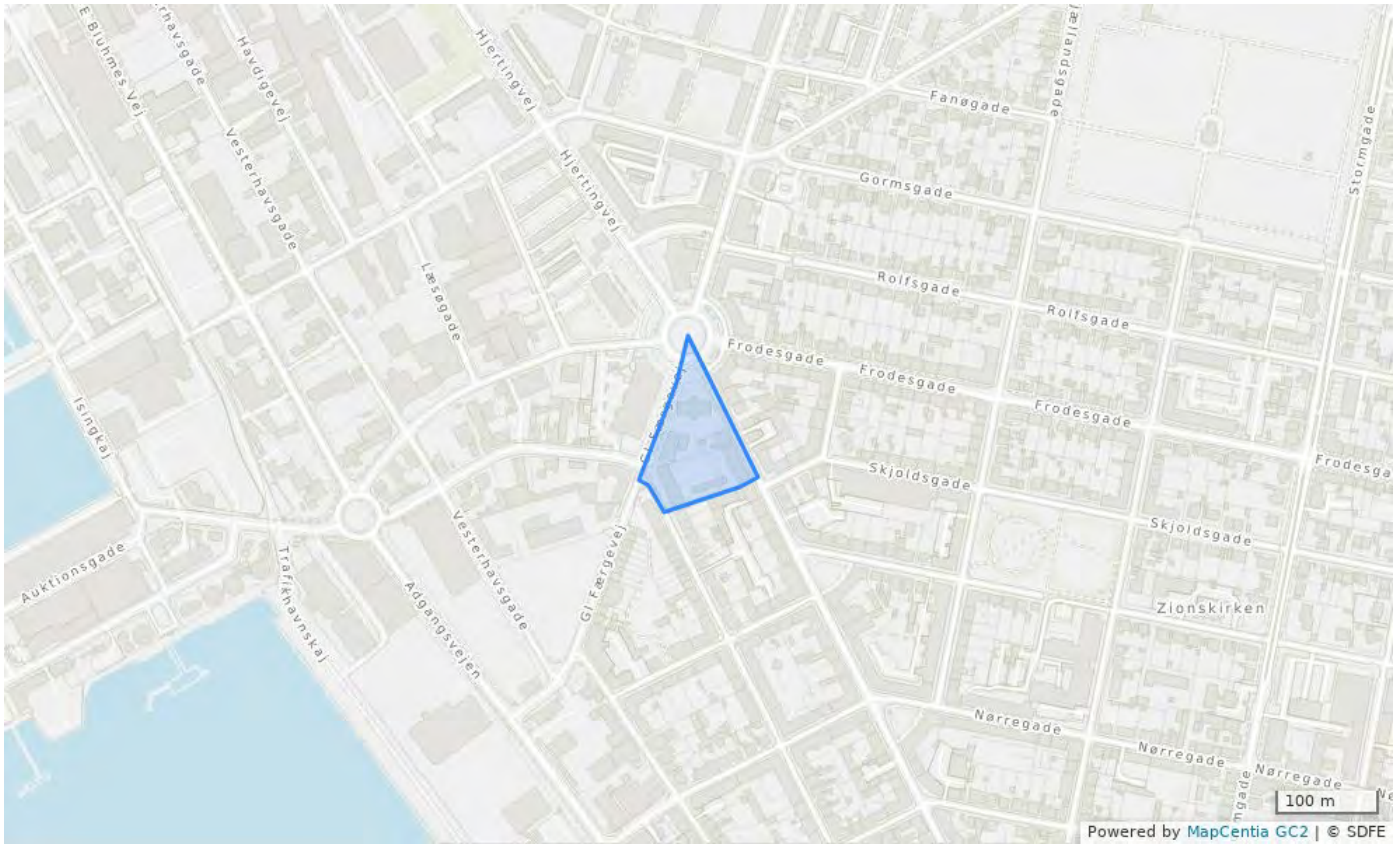
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-022 - Centerområde mellem Gl. Færgevej og Strandbygade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-022
Rammenavn	Centerområde mellem Gl. Færgevej og Strandbygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-030 - Willemoesgade, Peder Skrams Gade og Vesterhavsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-030
Rammenavn	Willemoesgade, Peder Skrams Gade og Vesterhavsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

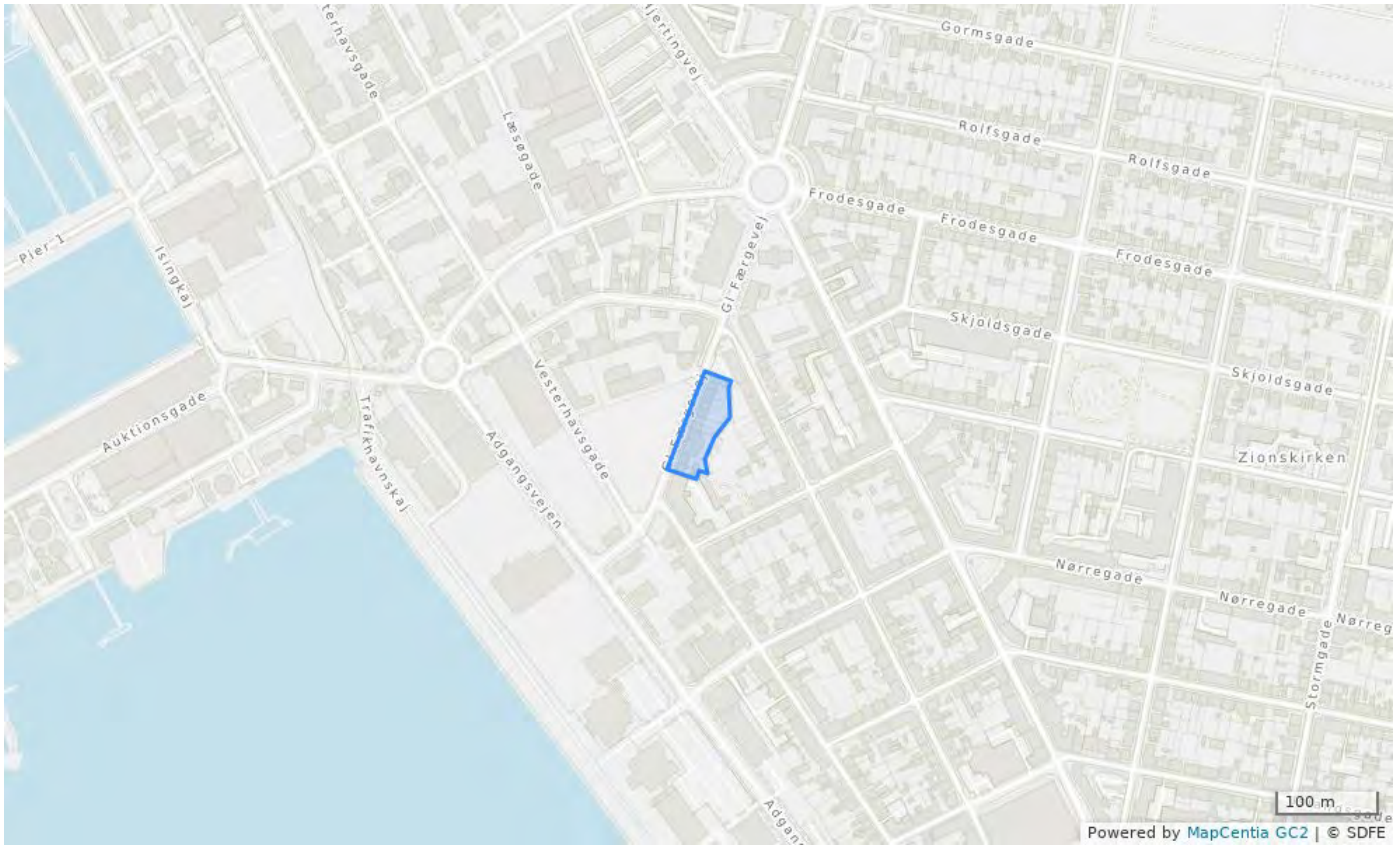
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-031 - Område langs Gl. Færgevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-031
Rammenavn	Område langs Gl. Færgevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-040 - Frodesgade, Marbækvej, Skjoldsgade og Sjællandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-040
Rammenavn	Frodesgade, Marbækvej, Skjoldsgade og Sjællandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

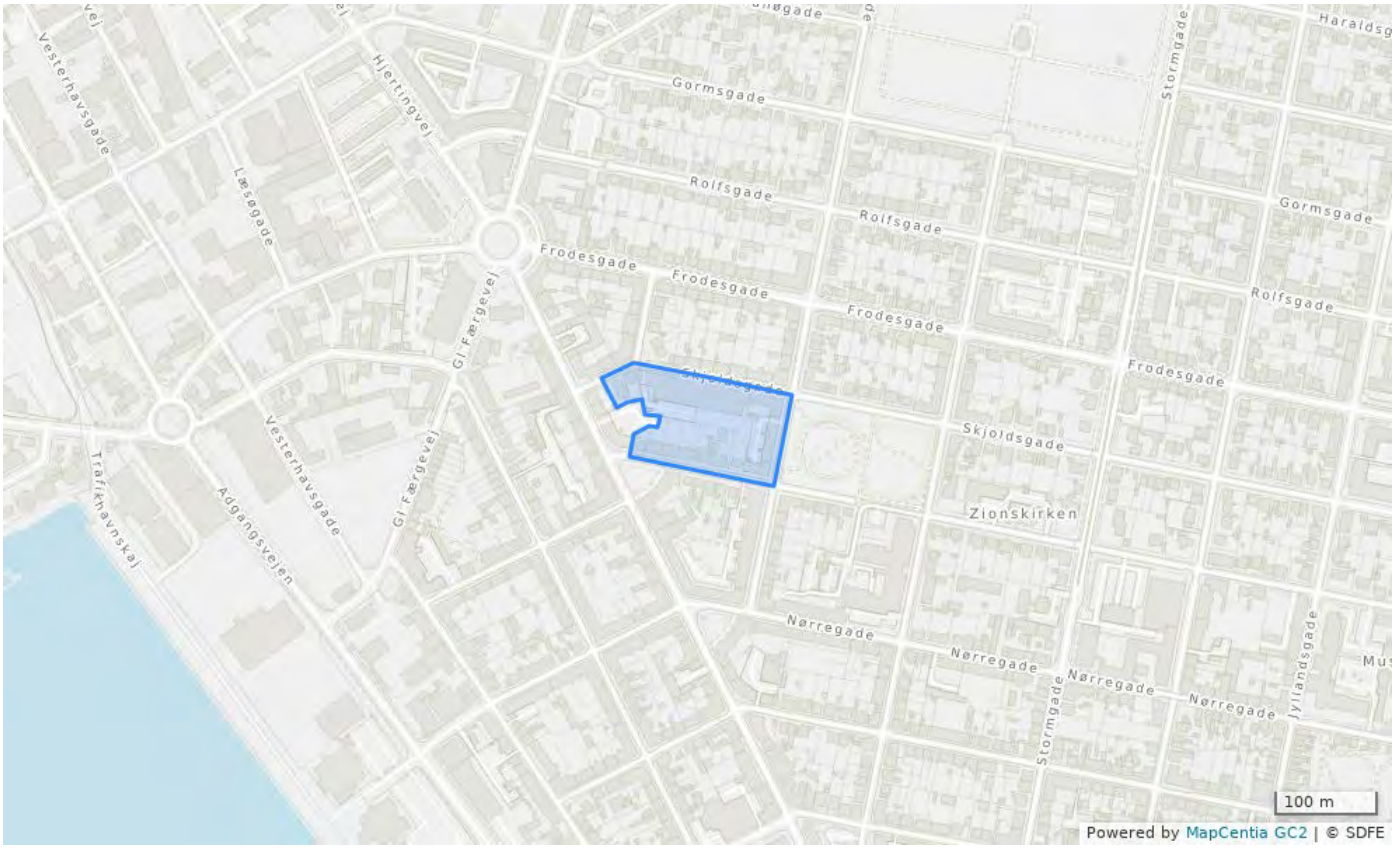
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-050 - Codanhus Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-050
Rammenavn	Codanhus Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-051 - Marbækvej, Strandbygade og Nygårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-051
Rammenavn	Marbækvej, Strandbygade og Nygårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

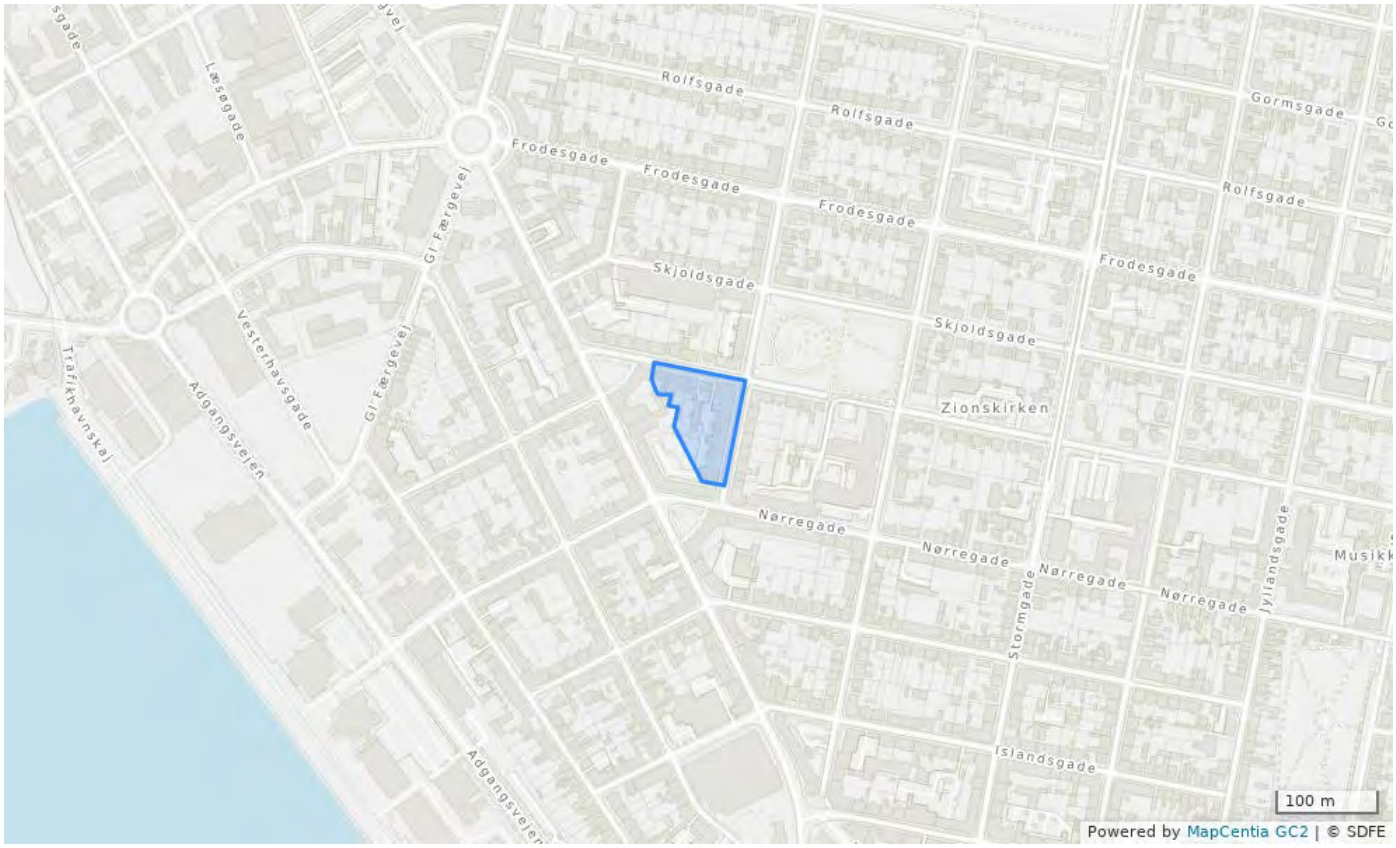
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-060 - Nygårdsve,j Strandbygade, Nørregade og Sjællandgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-060
Rammenavn	Nygårdsve,j Strandbygade, Nørregade og Sjællandgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

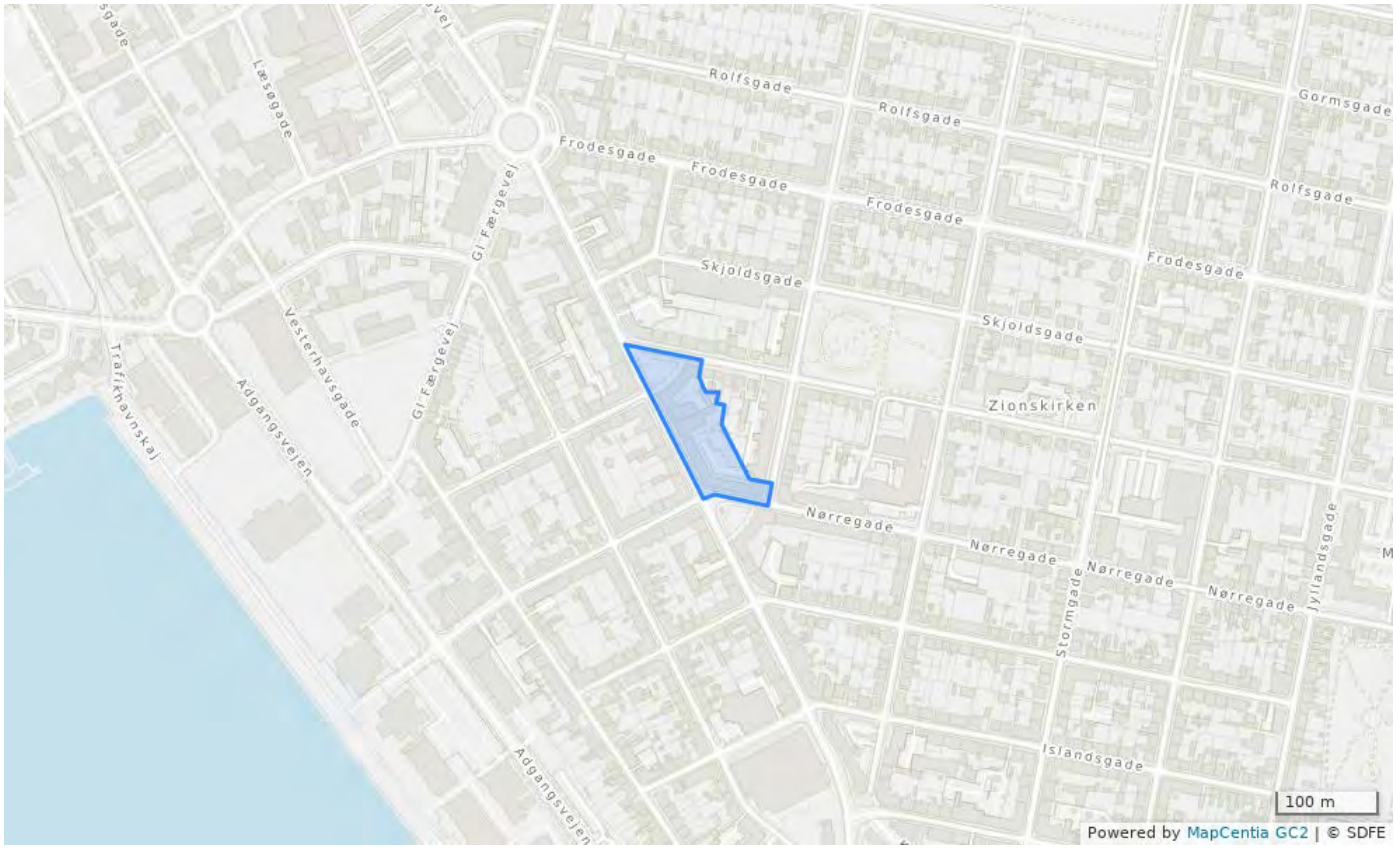
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-061 - Nygårdsvej, Strandbygade og Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-061
Rammenavn	Nygårdsvej, Strandbygade og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-070 - Strandbygade, Peter Skrams Gade, Willemoesgade og Cort Adlers Gade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-070
Rammenavn	Strandbygade, Peter Skrams Gade, Willemoesgade og Cort Adlers Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-071 - Peder Skrams Gade, Strandbygade og Cort Adelers Gade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-071
Rammenavn	Peder Skrams Gade, Strandbygade og Cort Adelers Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-080 - Vesterhavsgade, Peter Skrams Gade og Willemoesgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-080
Rammenavn	Vesterhavsgade, Peter Skrams Gade og Willemoesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-081 - Willemoesgade, Cort Adelers Gade og Vesterhavsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-081
Rammenavn	Willemoesgade, Cort Adelers Gade og Vesterhavsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-090 - Frodesgade, Sjællandsgade og Skjoldsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-090
Rammenavn	Frodesgade, Sjællandsgade og Skjoldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-091 - Frodesgade, Spangsbjerggade og Skjoldsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-091
Rammenavn	Frodesgade, Spangsbjerggade og Skjoldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-100 - Strandbyparken

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-100
Rammenavn	Strandbyparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-110 - Områdecentret Strandby

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-110
Rammenavn	Områdecentret Strandby
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

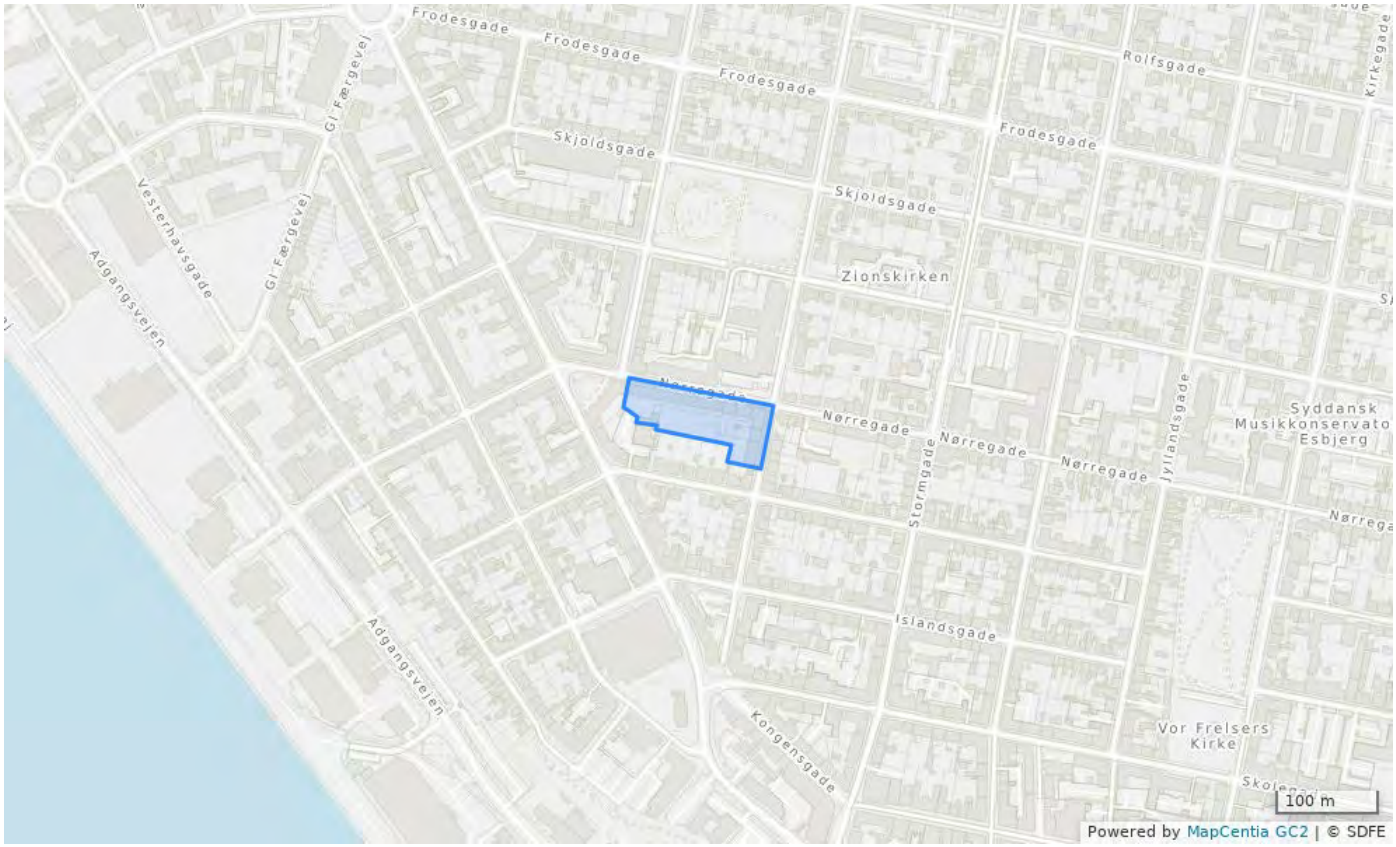
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-120 - Område ved Nørregade og Spangsbjerggade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-120
Rammenavn	Område ved Nørregade og Spangsbjerggade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

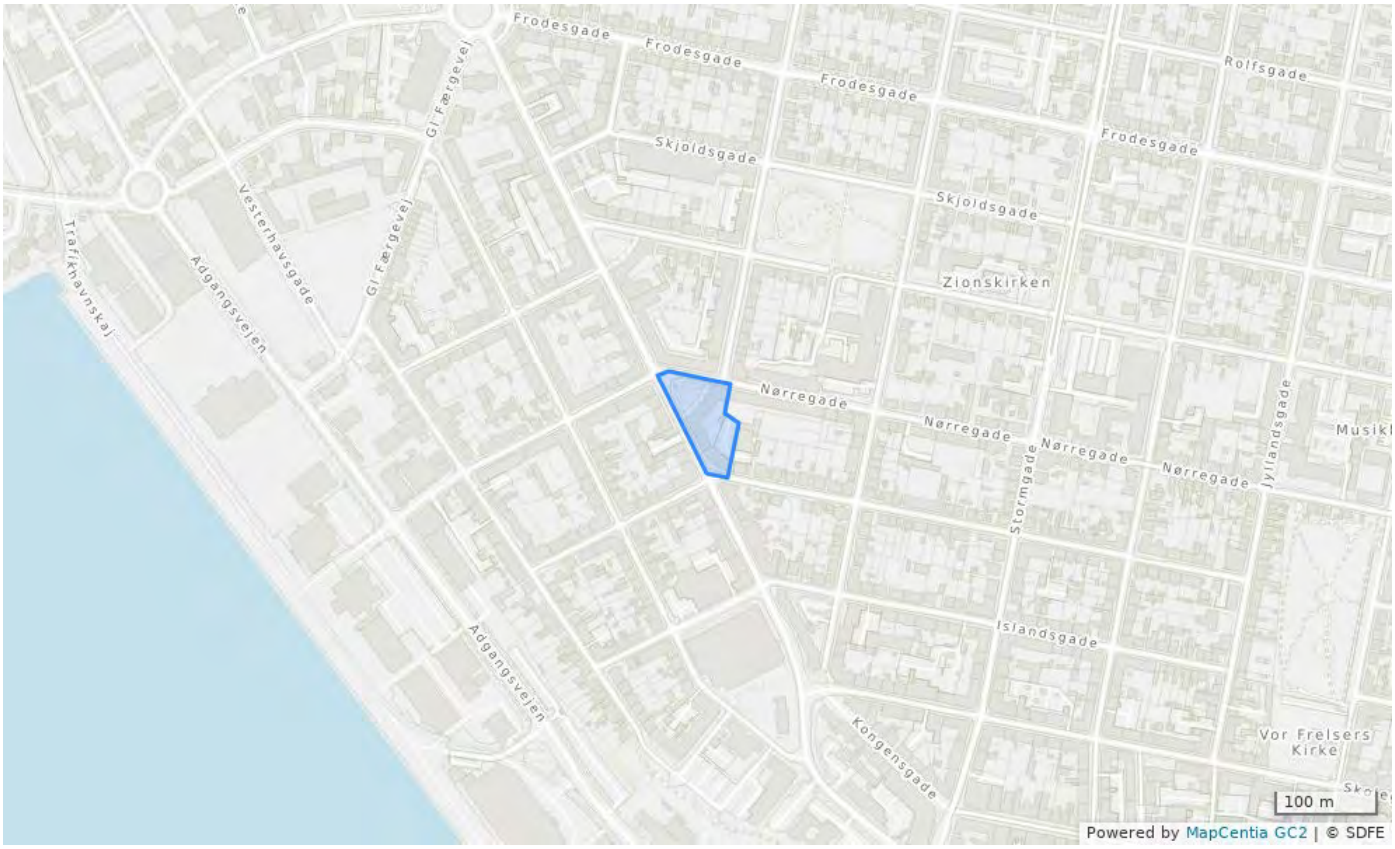
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-121 - Karreen med Buen



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-121
Rammenavn	Karreen med Buen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-122 - Område ved Spangsbjerggade og Finlandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-122
Rammenavn	Område ved Spangsbjerggade og Finlandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-130 - Niels Juels Gade, Willemosesgade og Cort Adelers Gade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-130
Rammenavn	Niels Juels Gade, Willemosesgade og Cort Adelers Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

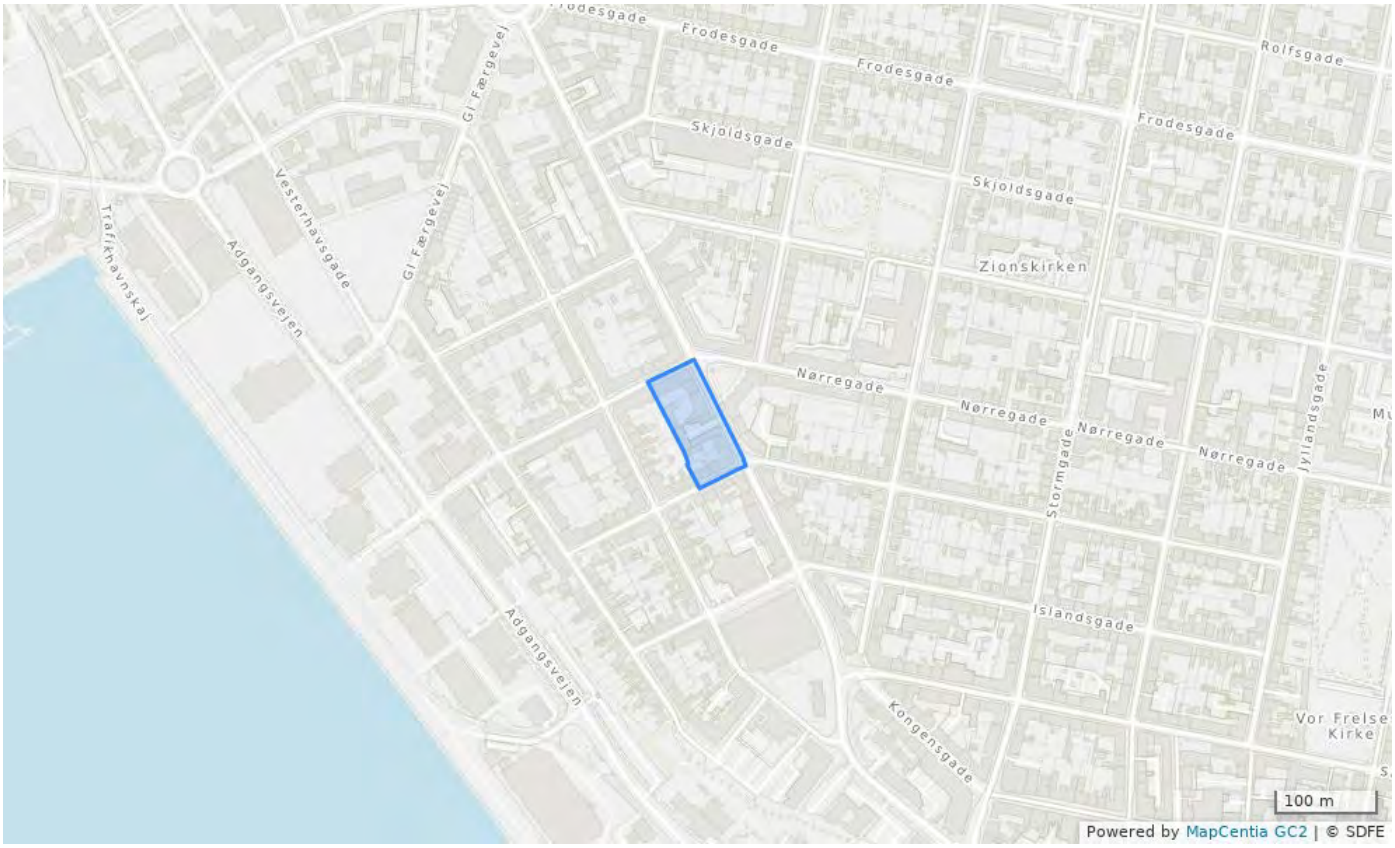
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-131 - Cort Adelers Gade, Strandbygade og Niels Juhls Gaade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-131
Rammenavn	Cort Adelers Gade, Strandbygade og Niels Juhls Gaade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

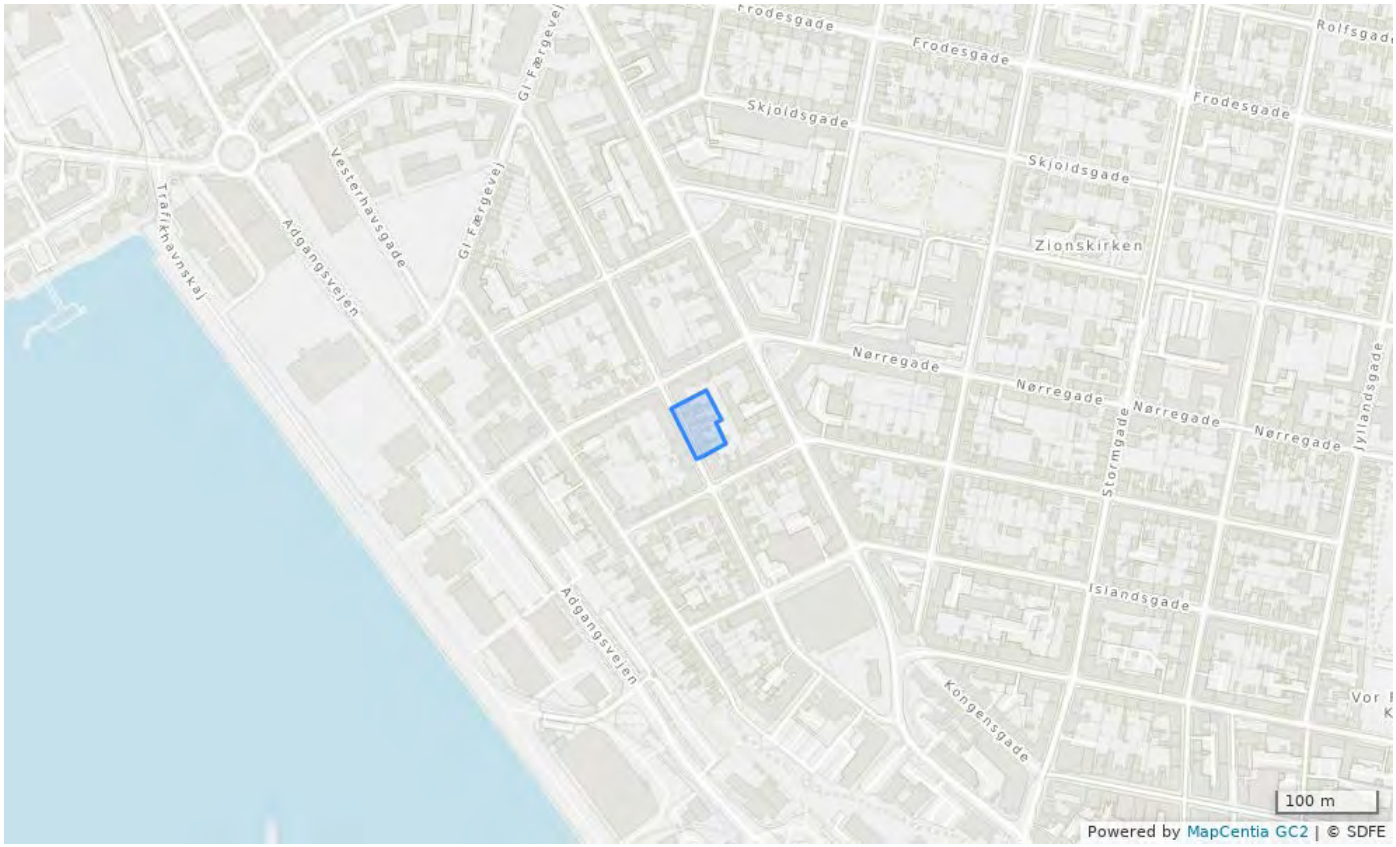
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-132 - Område mellem Cort Adlelers Gade og Niels Juels Gade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-132
Rammenavn	Område mellem Cort Adlelers Gade og Niels Juels Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

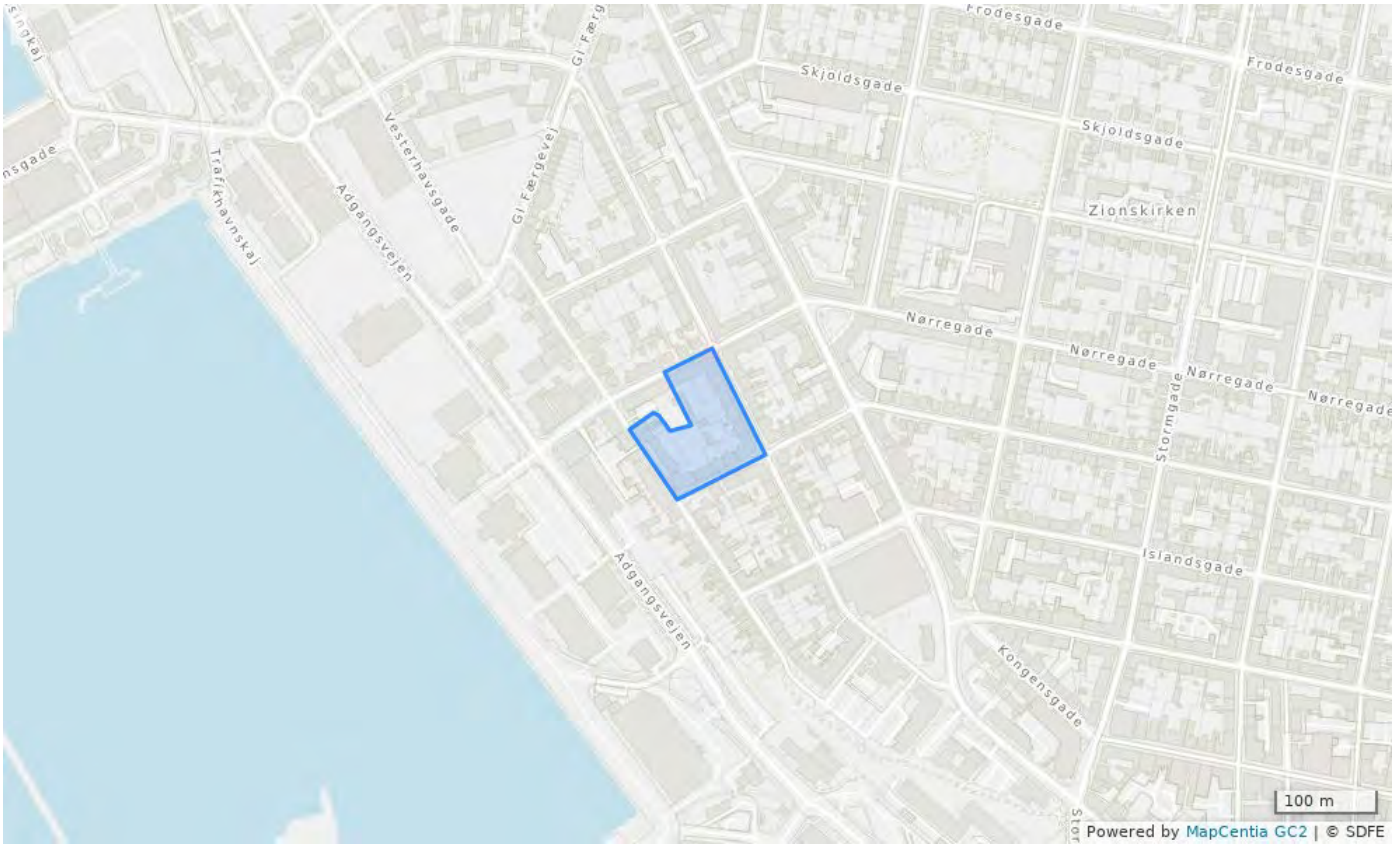
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-140 - Cort Adelers Gade, Willemoesgade og Vesterhavsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-140
Rammenavn	Cort Adelers Gade, Willemoesgade og Vesterhavsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

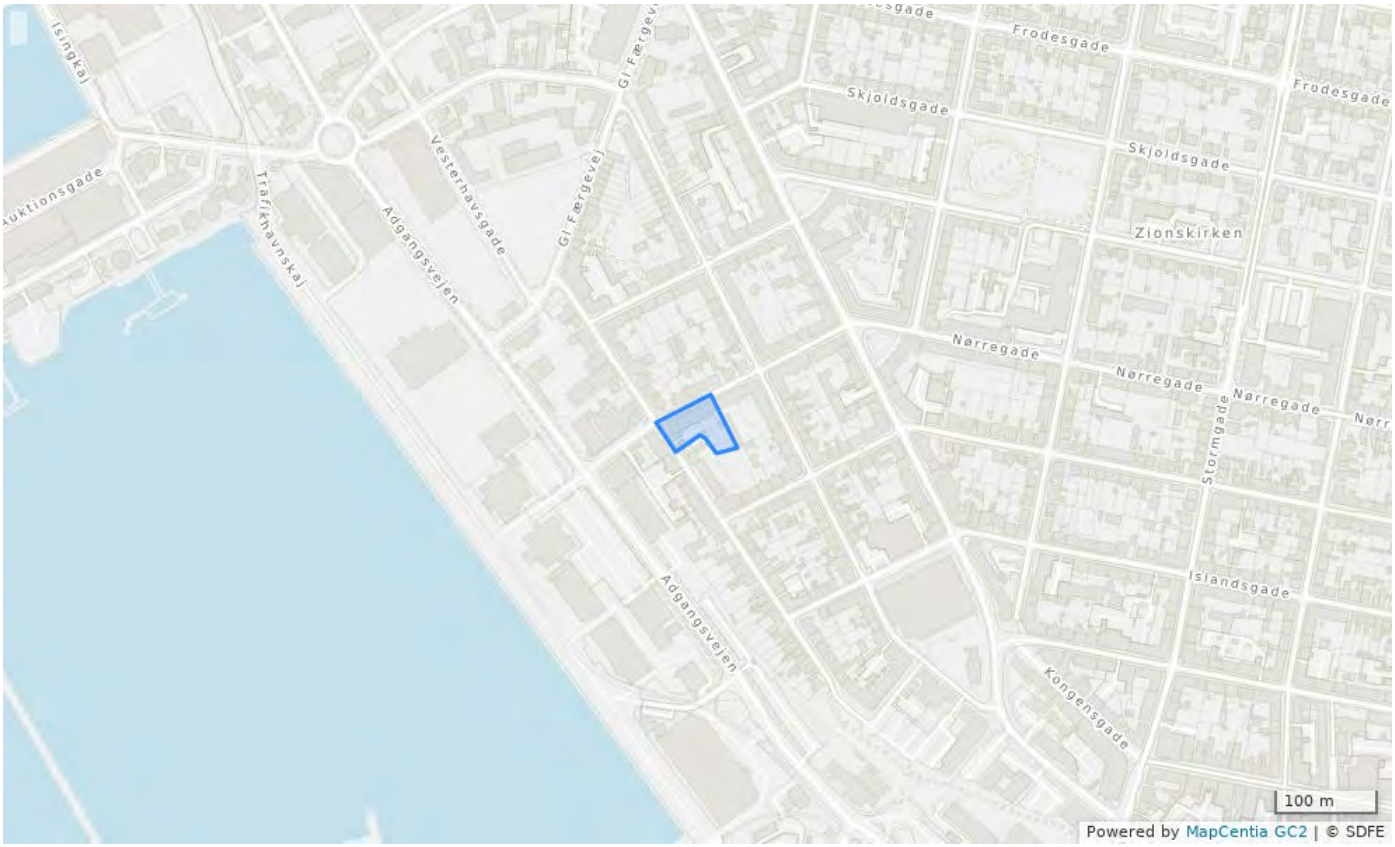
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-141 - Område ved Vesterhavsgade og Cort Adelers Gade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-141
Rammenavn	Område ved Vesterhavsgade og Cort Adelers Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-150 - Finlandsgade, Strandbygade, Islandsgade og Spangsbjerggade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-150
Rammenavn	Finlandsgade, Strandbygade, Islandsgade og Spangsbjerggade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

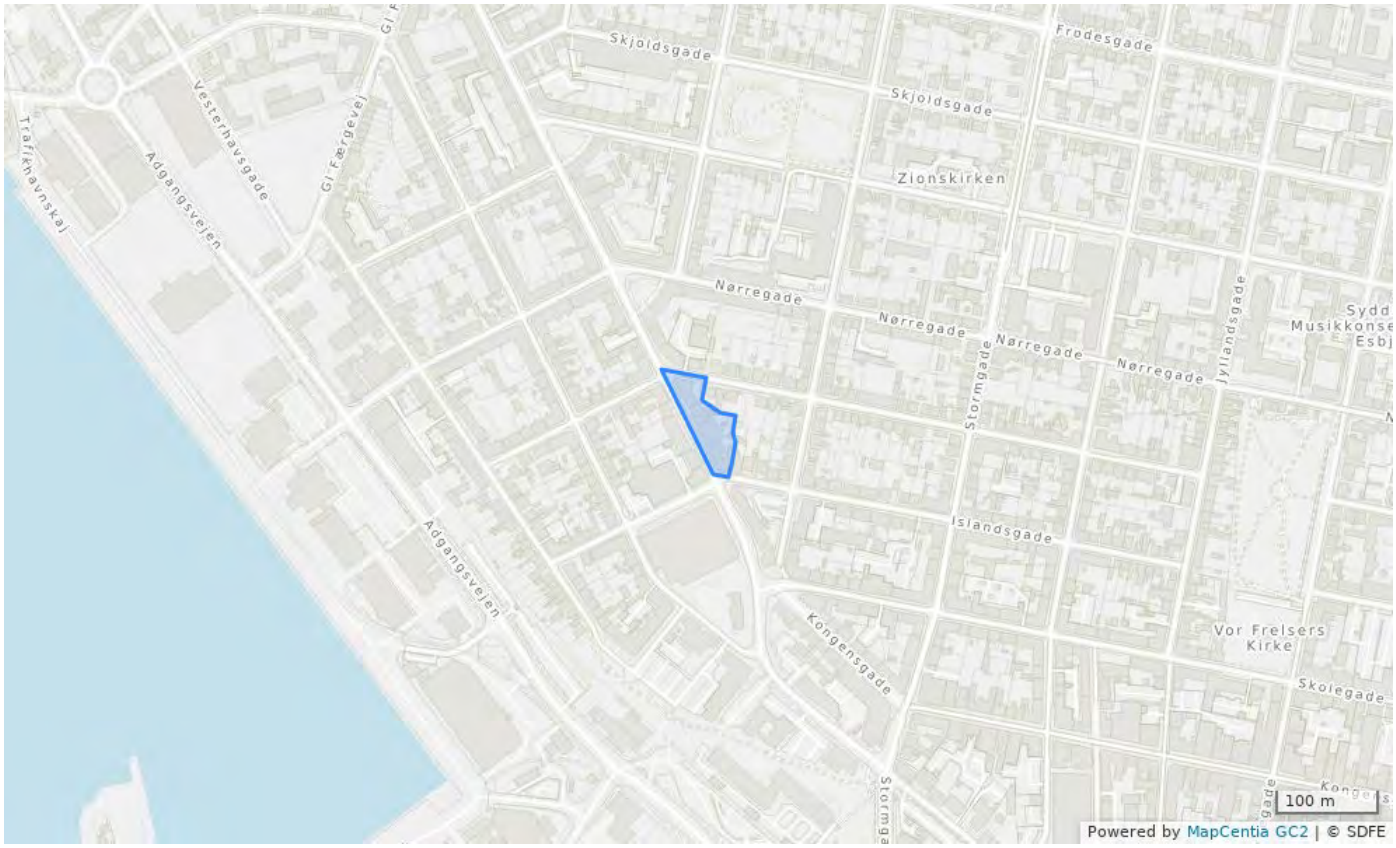
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-151 - Finlandsgade, Strandbygade og Islandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-151
Rammenavn	Finlandsgade, Strandbygade og Islandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-160 - Område ved Willemoesgade og Niels Juels Gade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-160
Rammenavn	Område ved Willemoesgade og Niels Juels Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

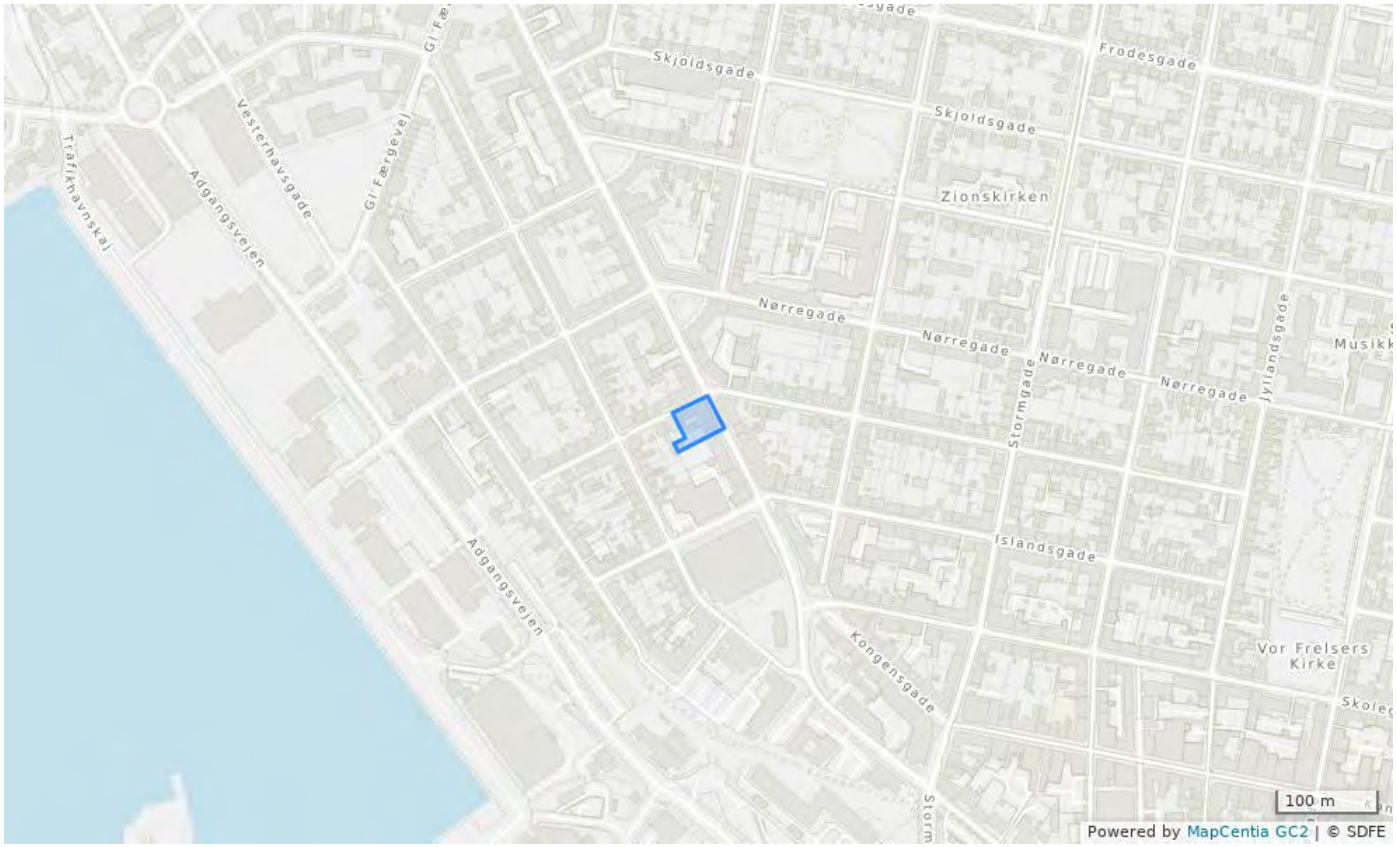
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-162 - Område ved Niels Juels Gade og Strandbygade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-162
Rammenavn	Område ved Niels Juels Gade og Strandbygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

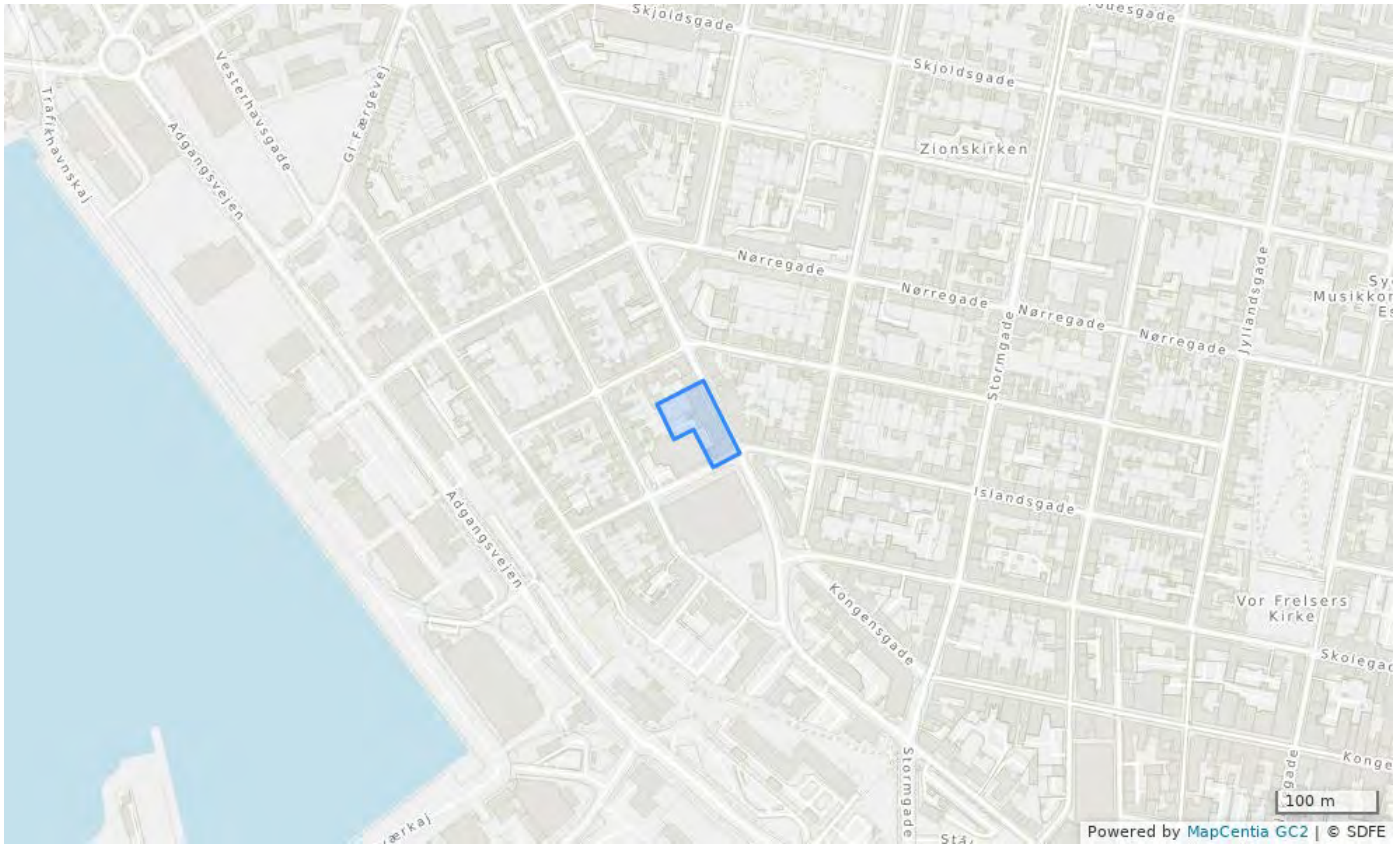
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-163 - Område ved Strandbygade og Tordenskjoldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-163
Rammenavn	Område ved Strandbygade og Tordenskjoldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

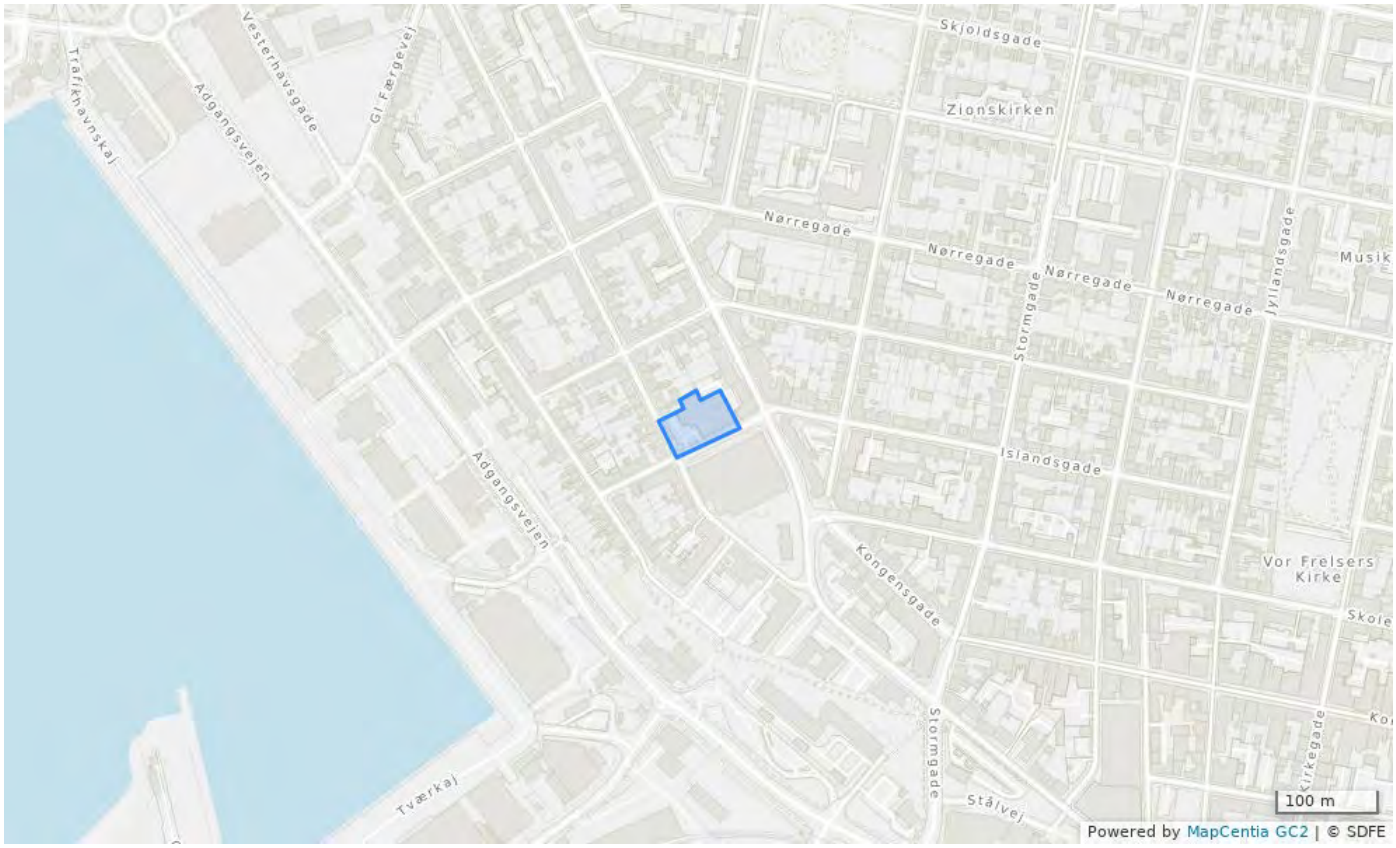
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-164 - Område ved Tordenskjoldsgade og Willemoesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-164
Rammenavn	Område ved Tordenskjoldsgade og Willemoesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

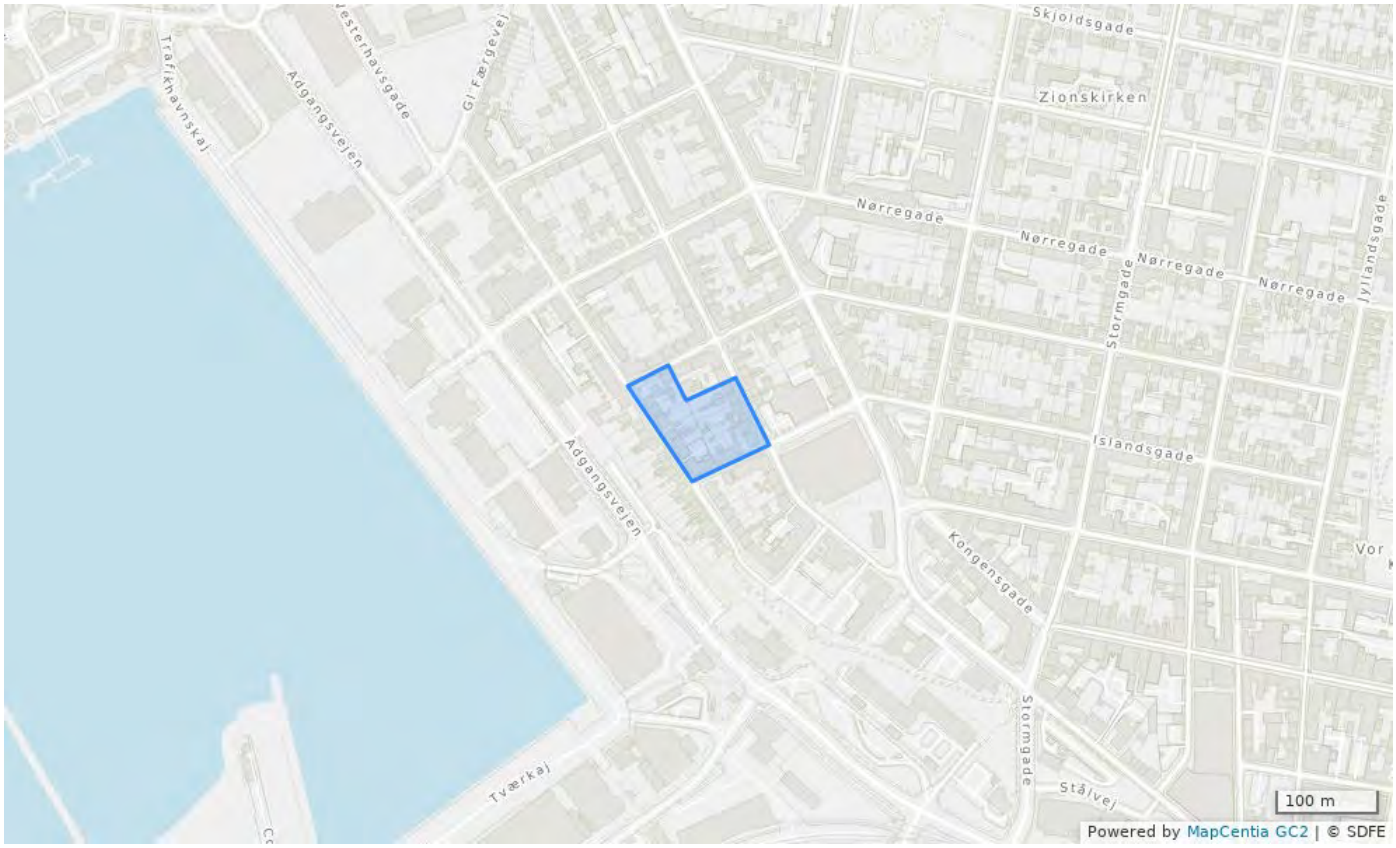
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-170 - Willemoesgade, Tordenskjoldsgade og Vesterhavsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-170
Rammenavn	Willemoesgade, Tordenskjoldsgade og Vesterhavsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

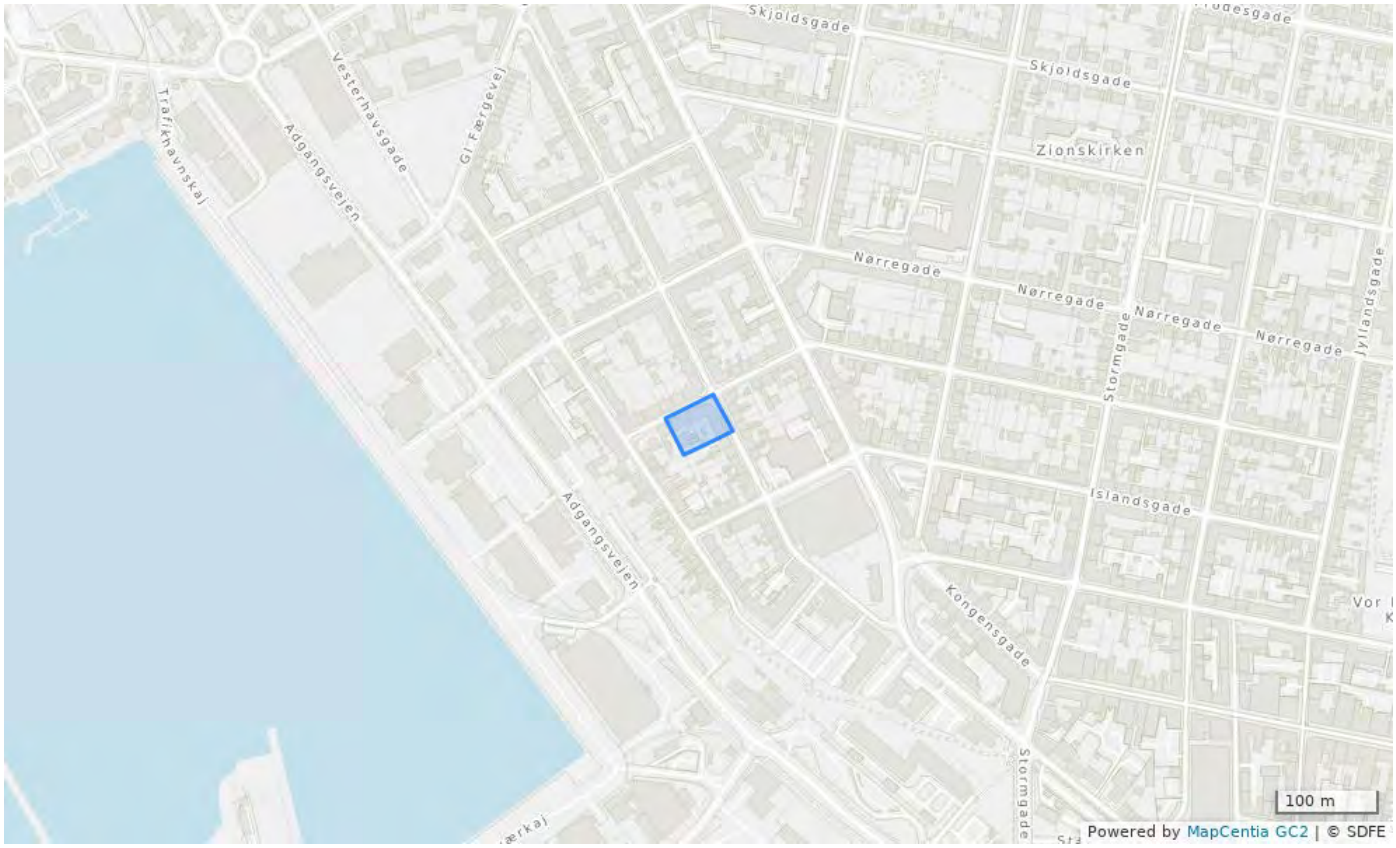
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-171 - Område ved Niels Juels Gade og Willemoesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-171
Rammenavn	Område ved Niels Juels Gade og Willemoesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-180 - Havnesiden af Vesterhavsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-180
Rammenavn	Havnesiden af Vesterhavsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

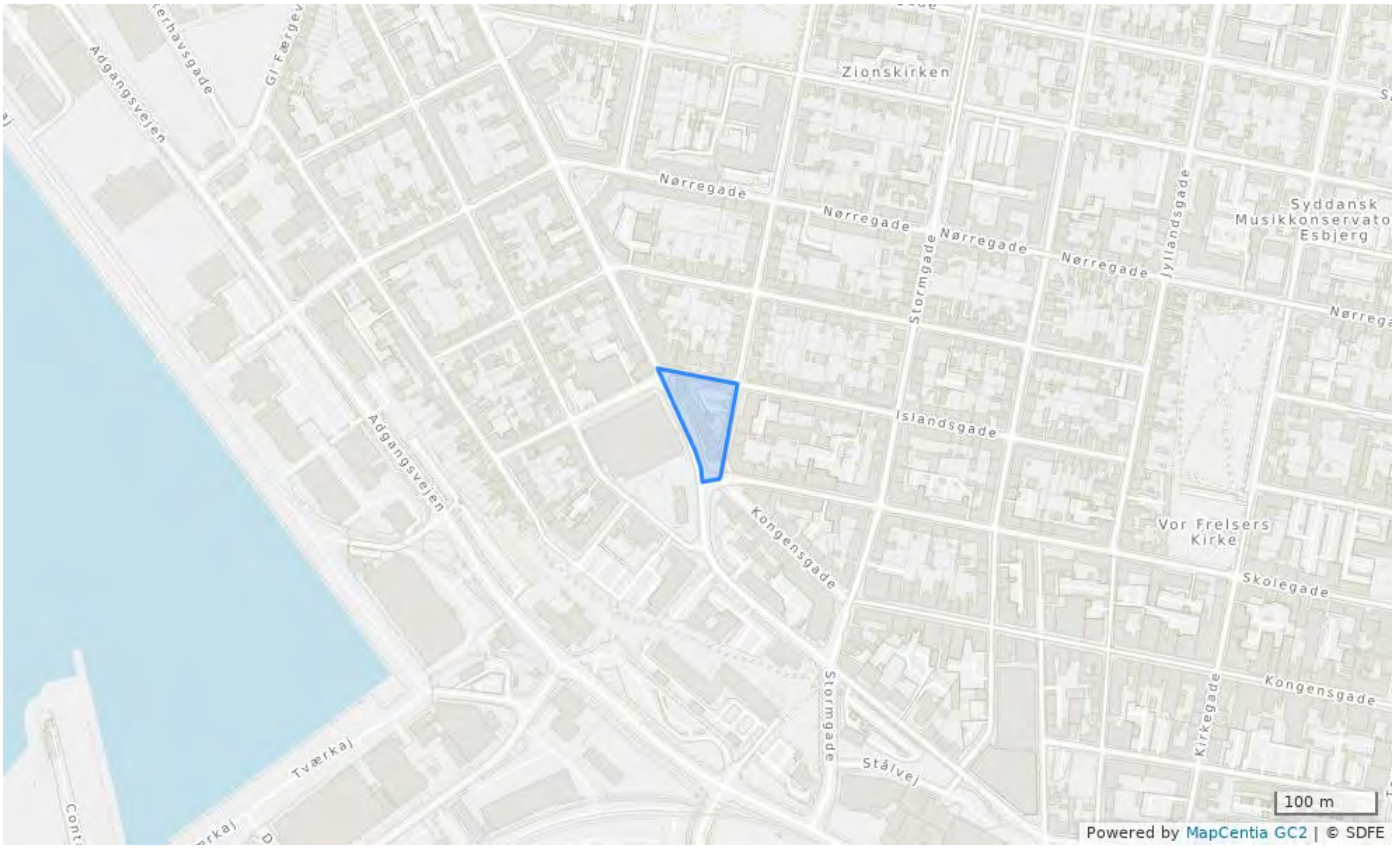
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-190 - Trianglen



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-190
Rammenavn	Trianglen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

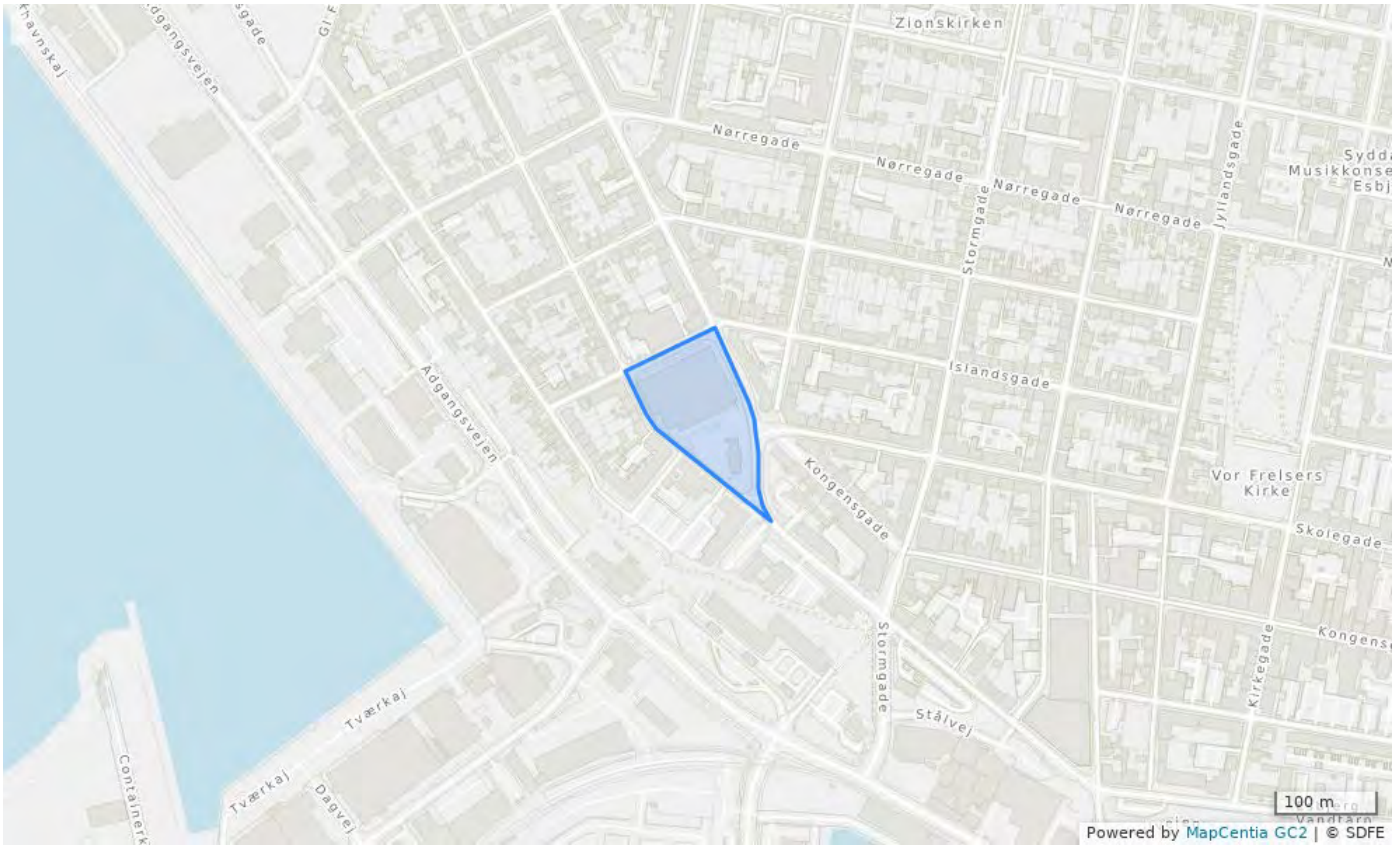
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-200 - Citycenteret



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-200
Rammenavn	Citycenteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 5/10 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager. I særlige enkeltområder langs Strandbygade og Havnegade samt Britanniakarréen ud mod Torvegade kan der opføres bebyggelse i max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-210 - Willemoesgade, Tordenskjoldsgade, Vesterhavsgade og Tømrergade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-210
Rammenavn	Willemoesgade, Tordenskjoldsgade, Vesterhavsgade og Tømrergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

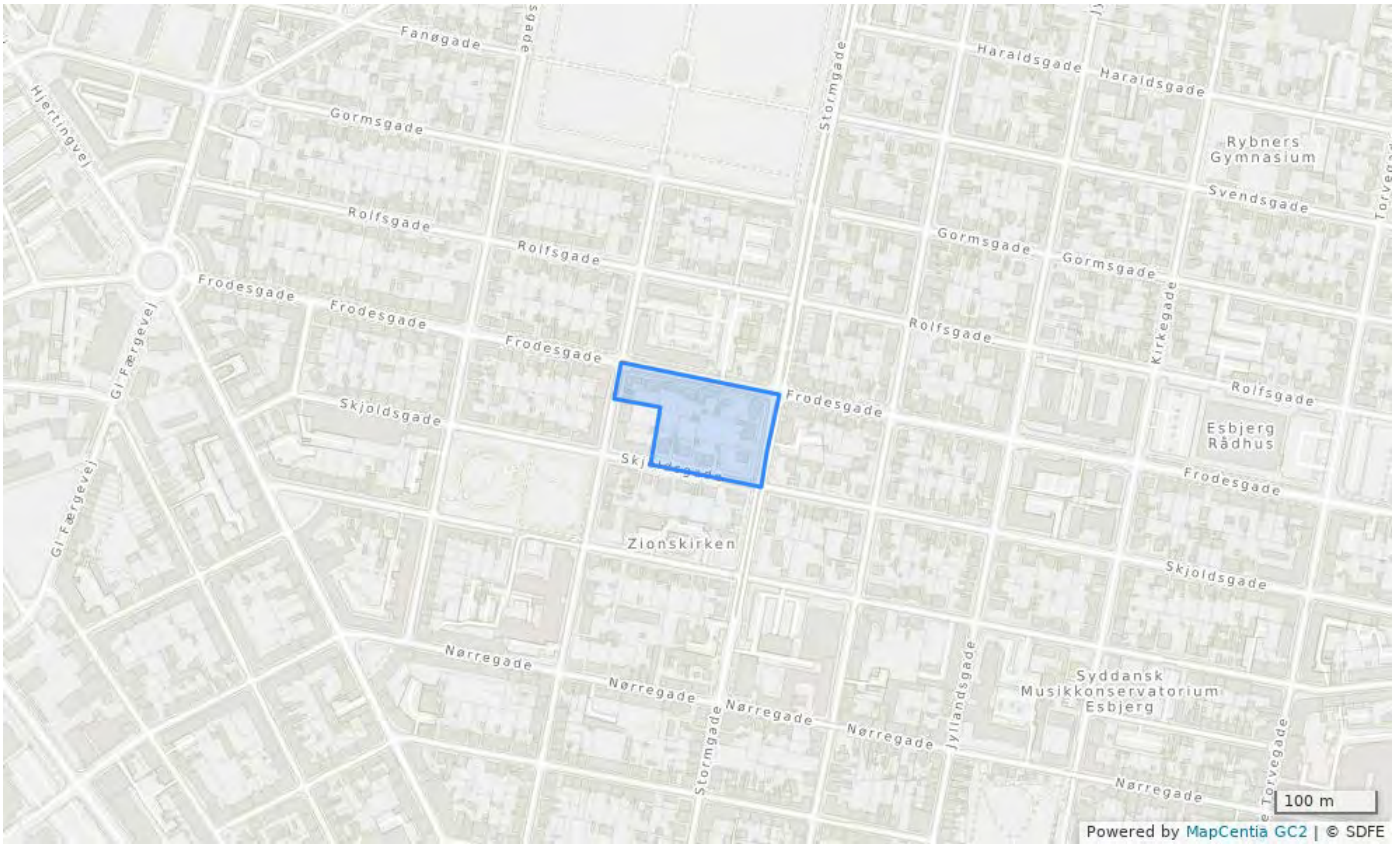
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-220 - Stormgade, Skjoldsgade og Spangsbjerggade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-220
Rammenavn	Stormgade, Skjoldsgade og Spangsbjerggade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-230 - Zions Kirke Karreen

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-230
Rammenavn	Zions Kirke Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

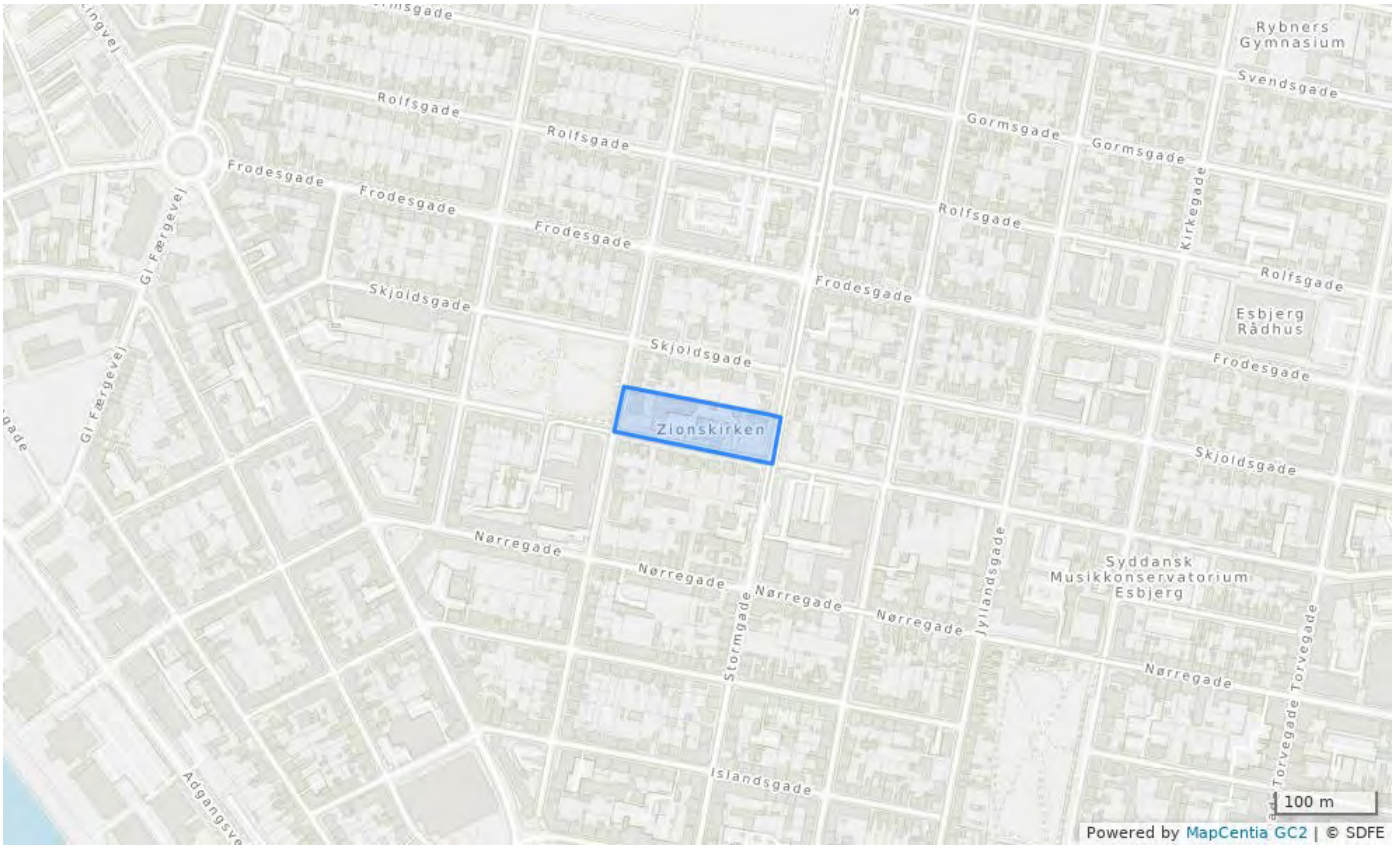
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-015-231 - Zions Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-231
Rammenavn	Zions Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-240 - Område med Brinchs Hus

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-240
Rammenavn	Område med Brinchs Hus
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-241 - Nygårdsvej, Spangsbjerggade og Finlandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-241
Rammenavn	Nygårdsvej, Spangsbjerggade og Finlandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

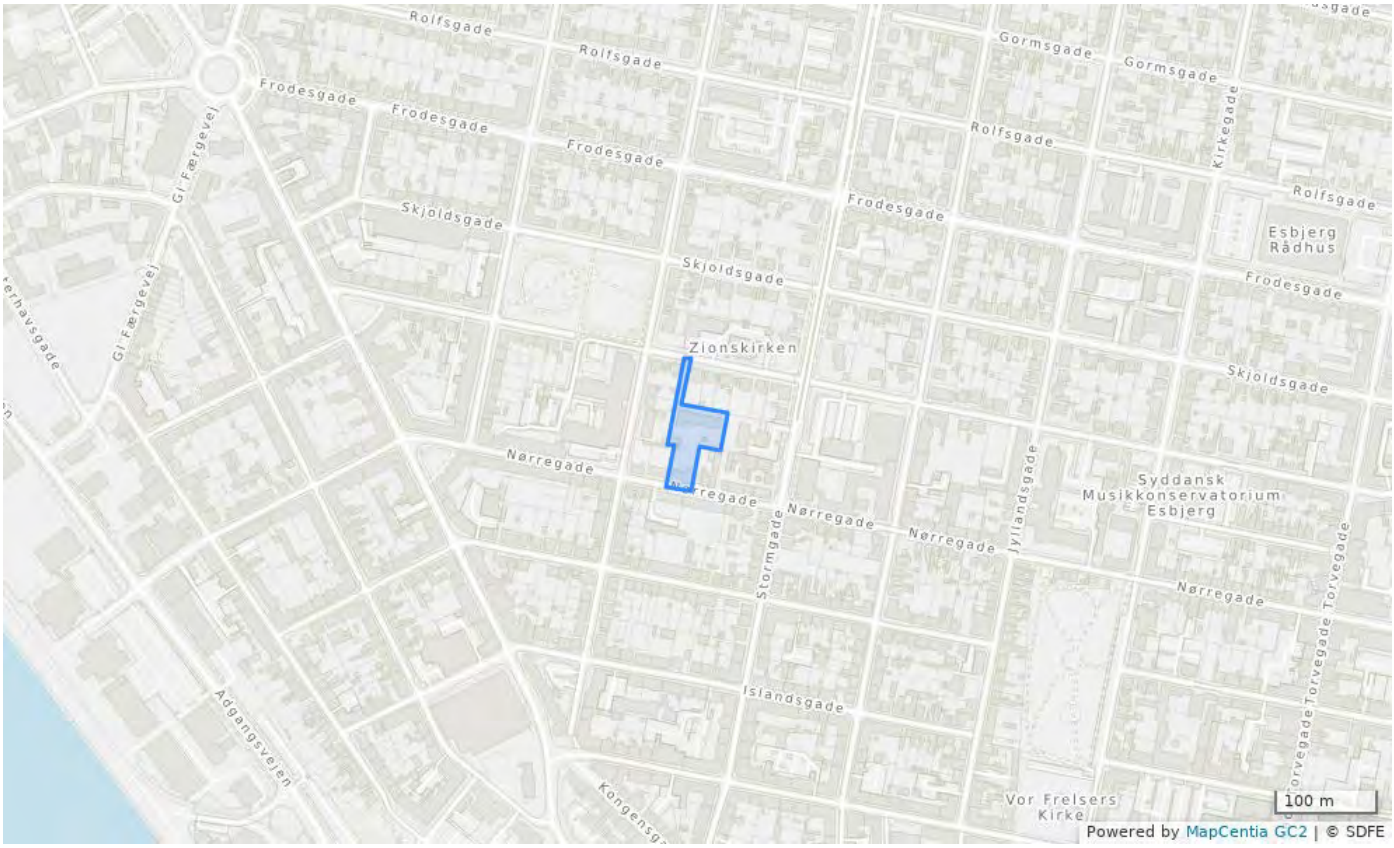
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-242 - Område mellem Nygårdsvej og Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-242
Rammenavn	Område mellem Nygårdsvej og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-250 - Nørregade, Spangsbjerggade, Finlandsgade og Stormgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-250
Rammenavn	Nørregade, Spangsbjerggade, Finlandsgade og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

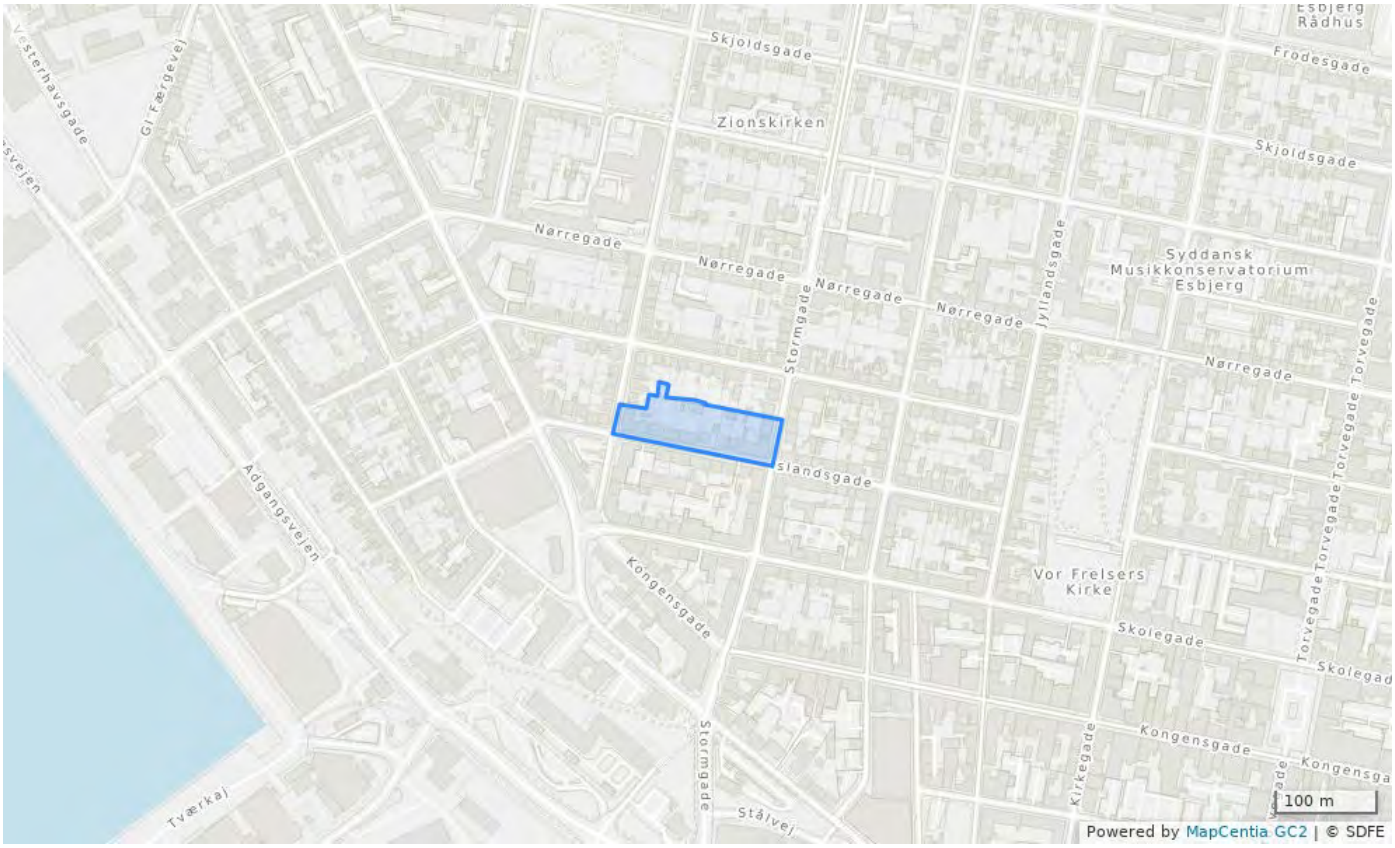
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-260 - Stormgade, Islandsgade og Spangsbjerggade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-260
Rammenavn	Stormgade, Islandsgade og Spangsbjerggade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

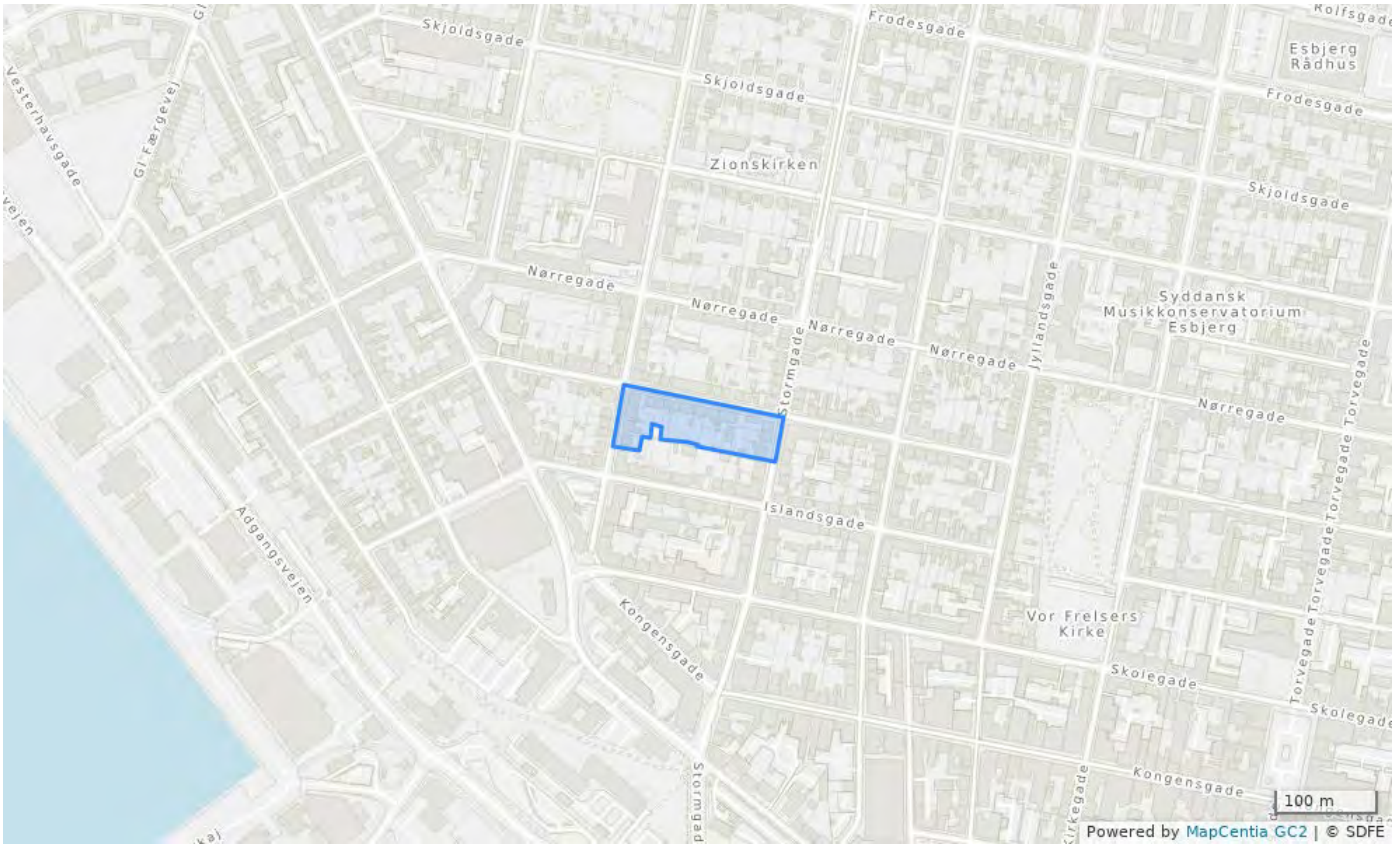
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-261 - Spangsbjerggade, Finlandsgade og Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-261
Rammenavn	Spangsbjerggade, Finlandsgade og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

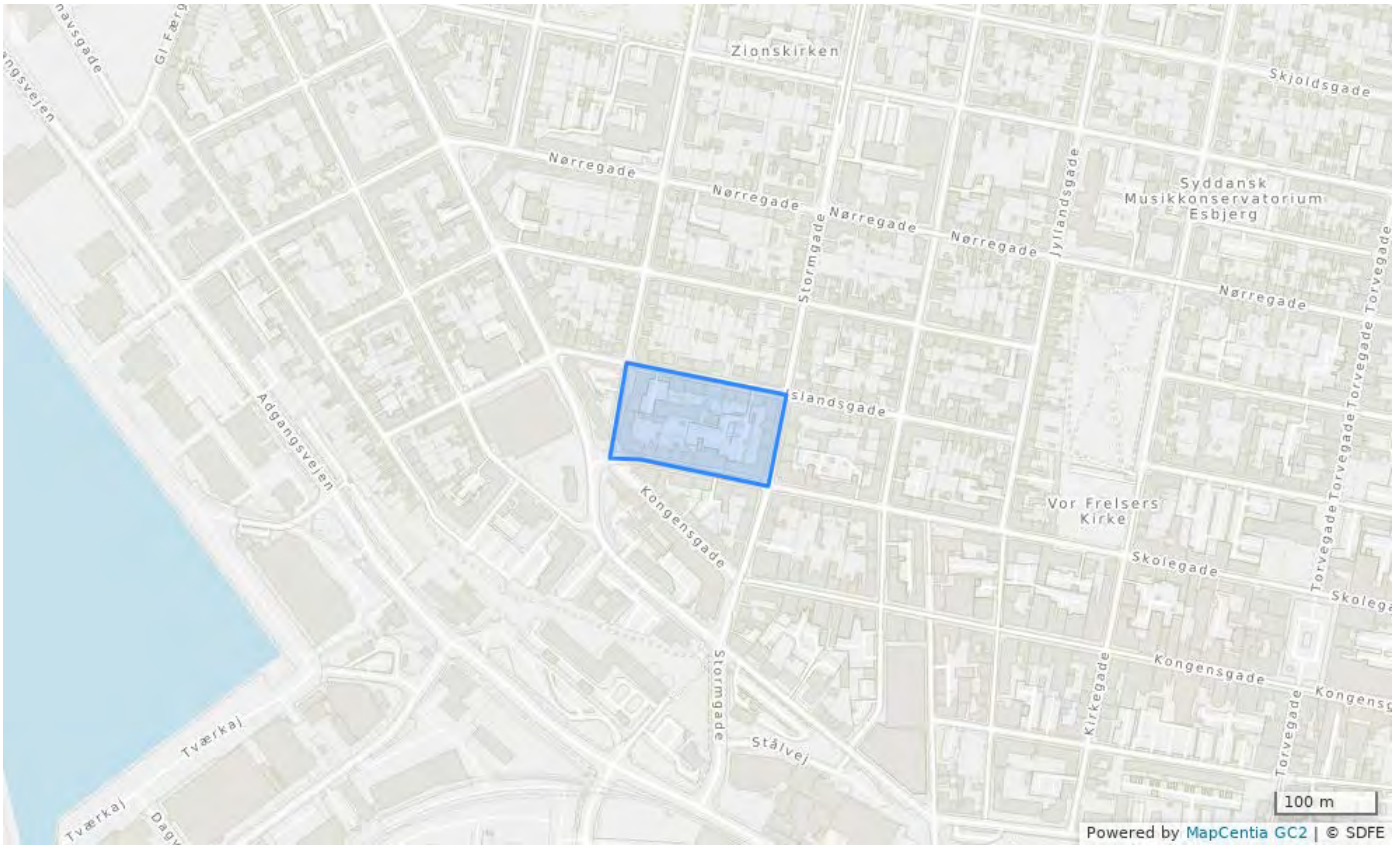
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-270 - Esbjerg Kulturskole karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-270
Rammenavn	Esbjerg Kulturskole karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-300 - Højgadegrunden

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-300
Rammenavn	Højgadegrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 10 etager/40 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til maksimalt 10 etager eller maksimalt 40 meter. Hensigtsmæssigheden ved højt byggeri vurderes ved lokalplanlægning. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

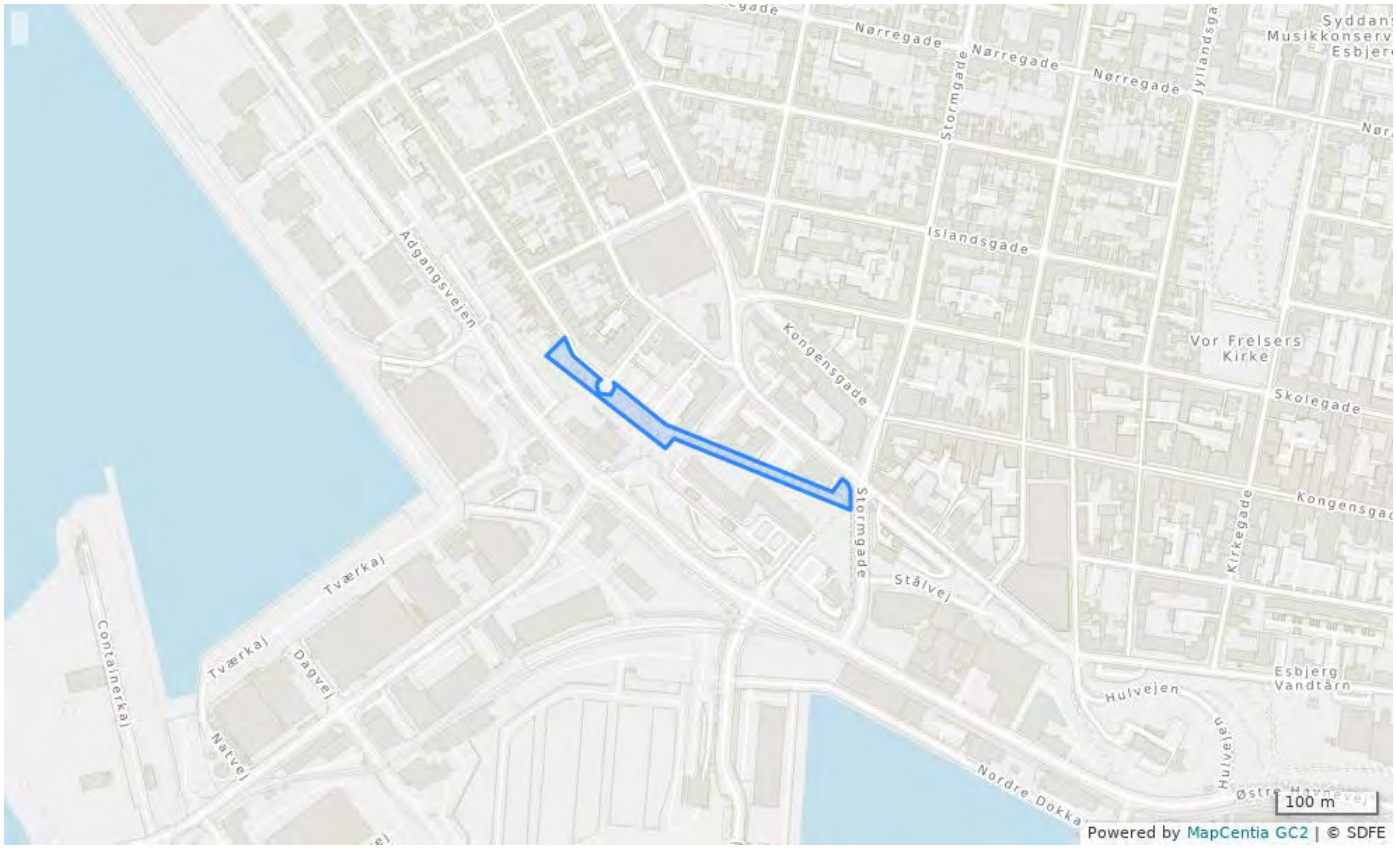
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-015-301 - Grønt område ved Højgade



Bestemmelser

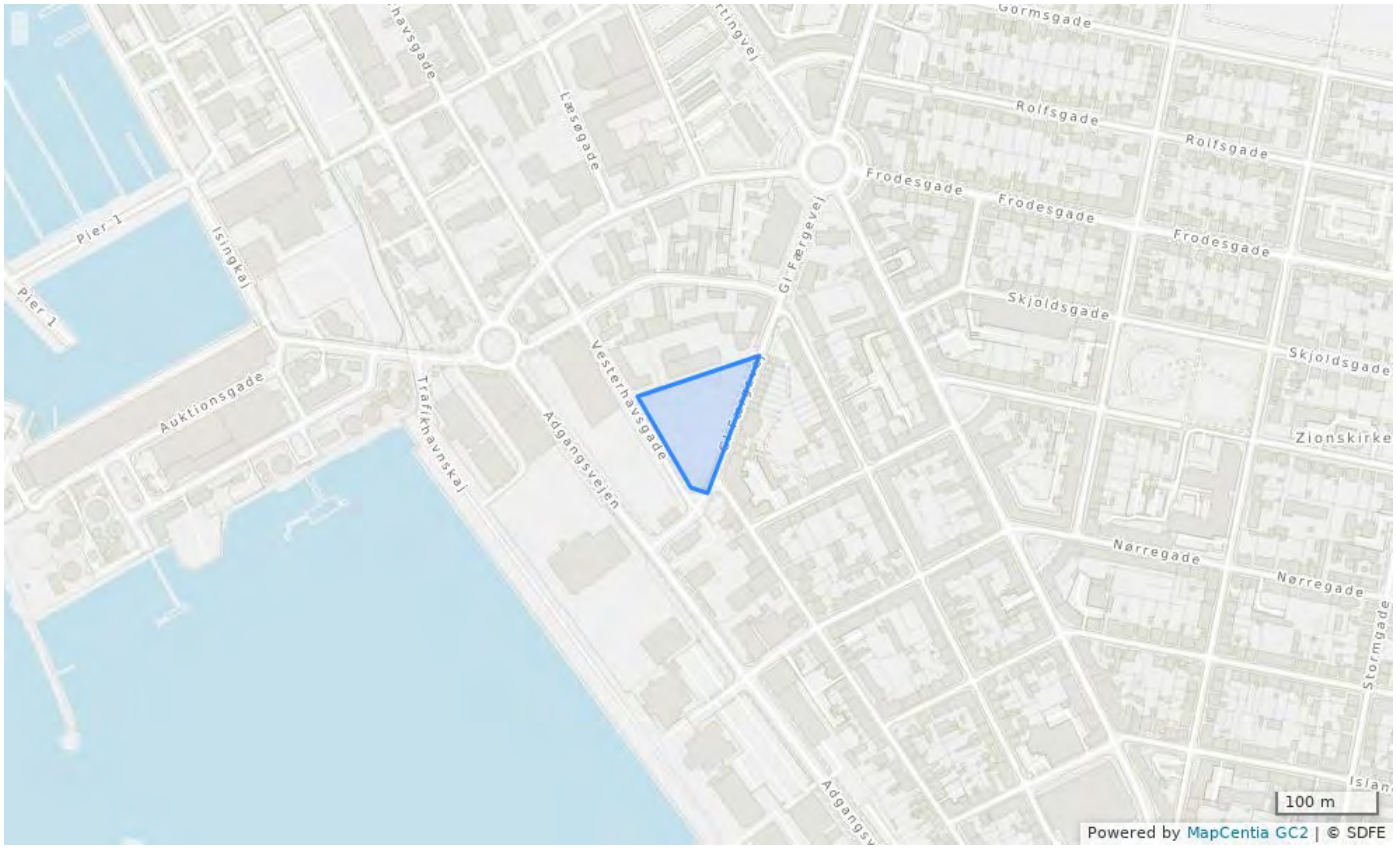
Rammenummer	01-015-301
Rammenavn	Grønt område ved Højgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-310 - Tivoligrunden



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-310
Rammenavn	Tivoligrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-320 - Blandet bebyggelse ved Gl. Færgevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-320
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Gl. Færgevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

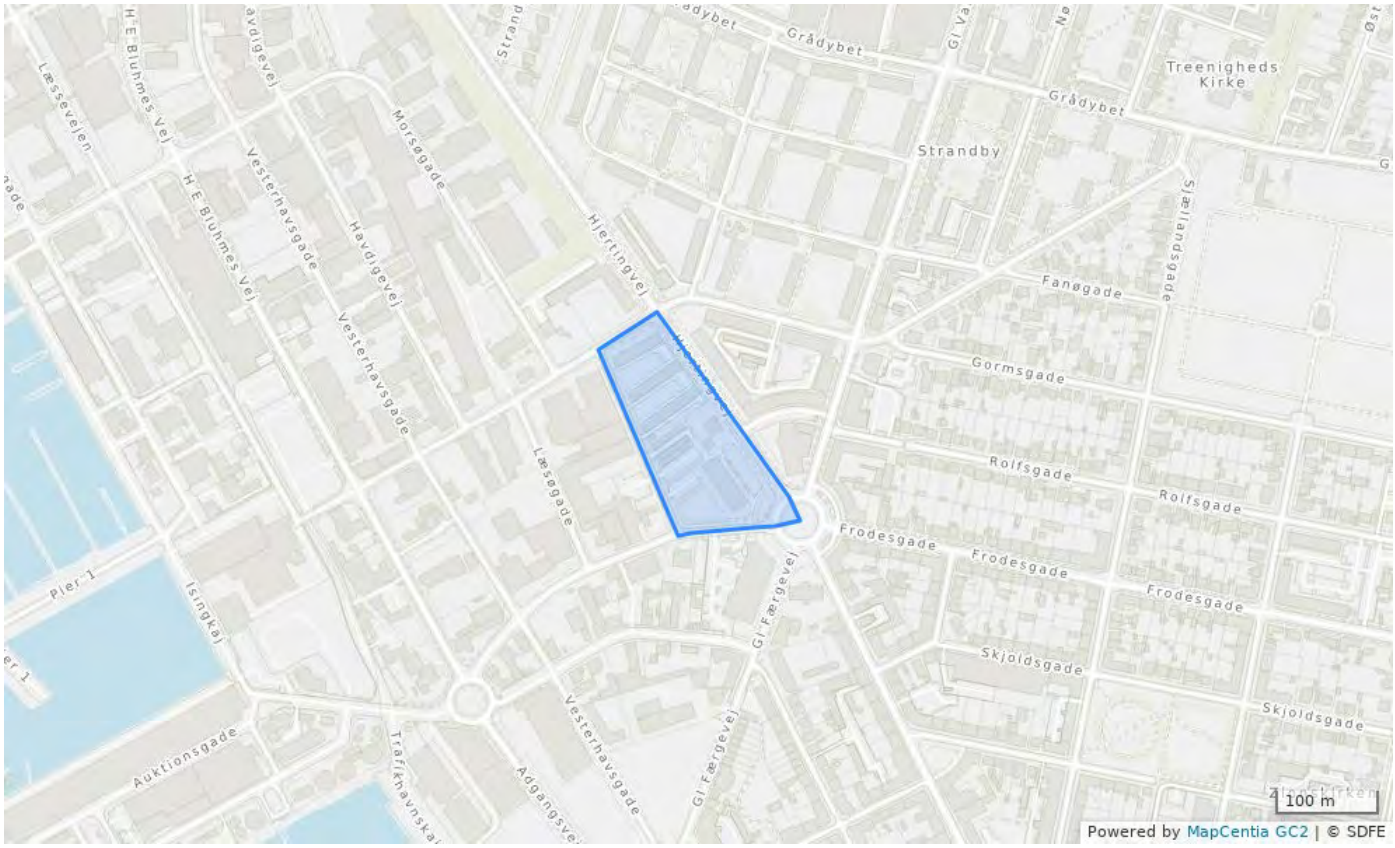
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-330 - Fiskerbrogade, Hjertingvej og Helgolandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-330
Rammenavn	Fiskerbrogade, Hjertingvej og Helgolandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

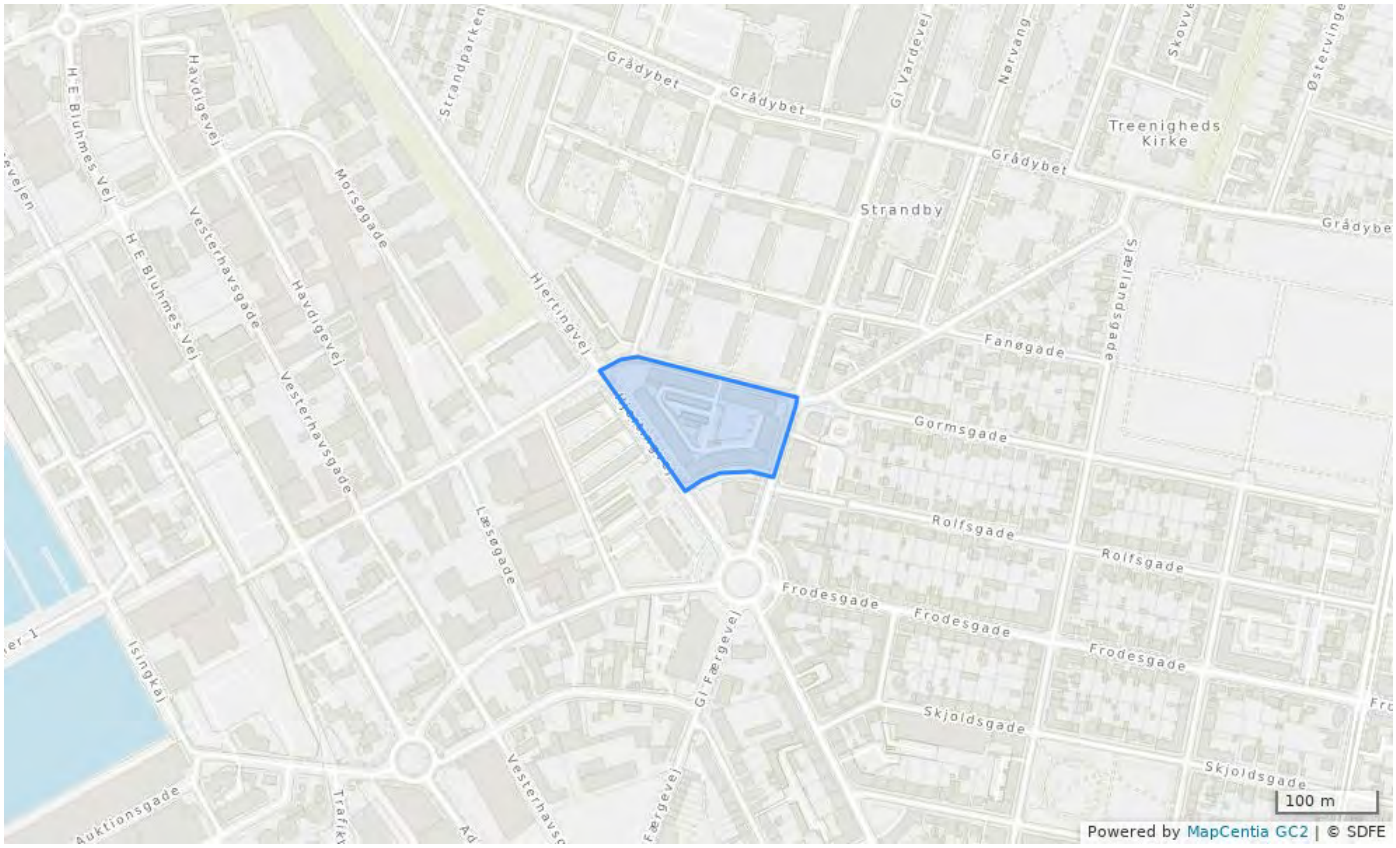
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-015-340 - Blandet bebyggelse mellem Jørgen Pedersens Vej og Strandbysvinget



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-340
Rammenavn	Blandet bebyggelse mellem Jørgen Pedersens Vej og Strandbysvinget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

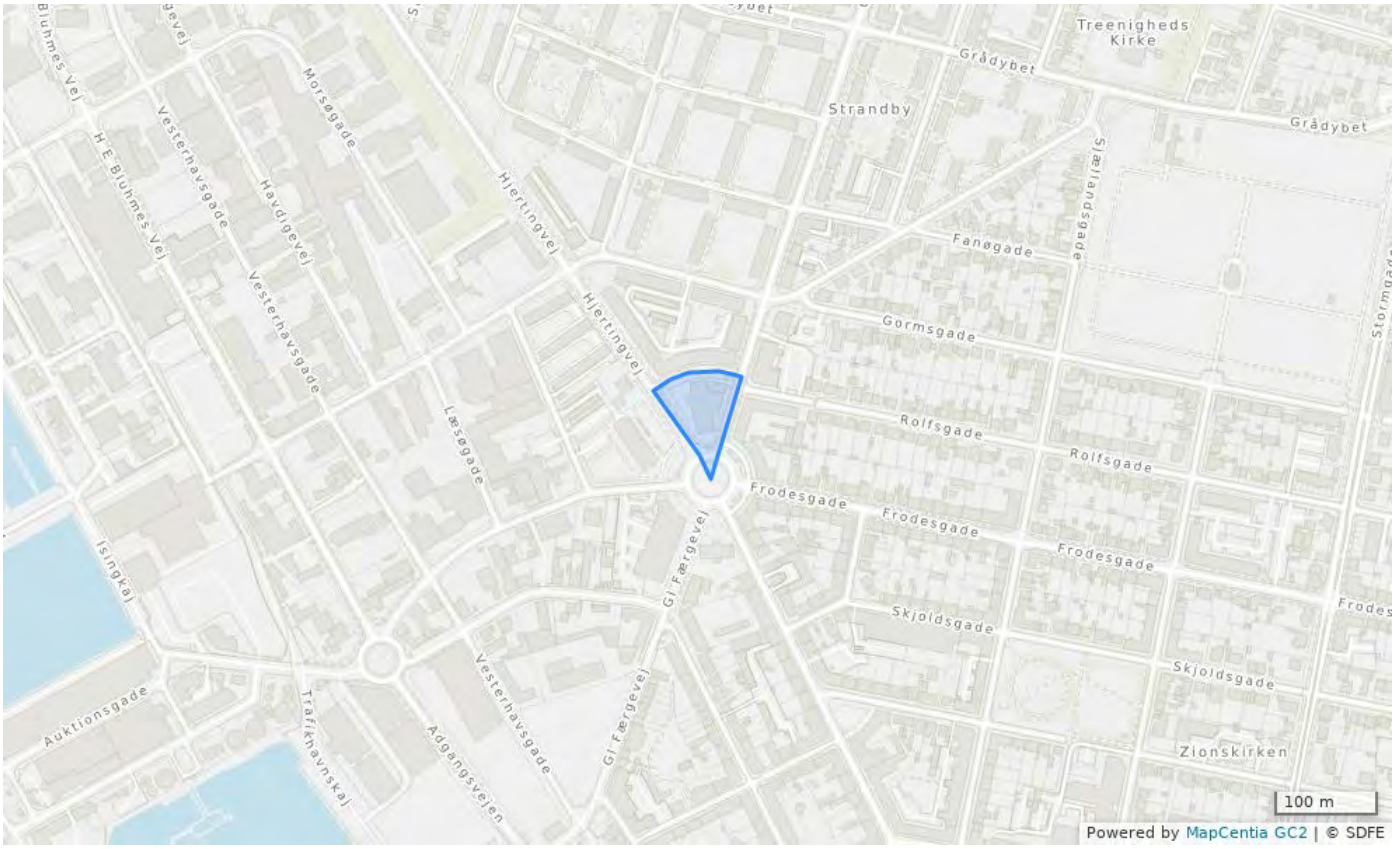
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-350 - Blandet bebyggelse ved Strandbysvinget



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-350
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Strandbysvinget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

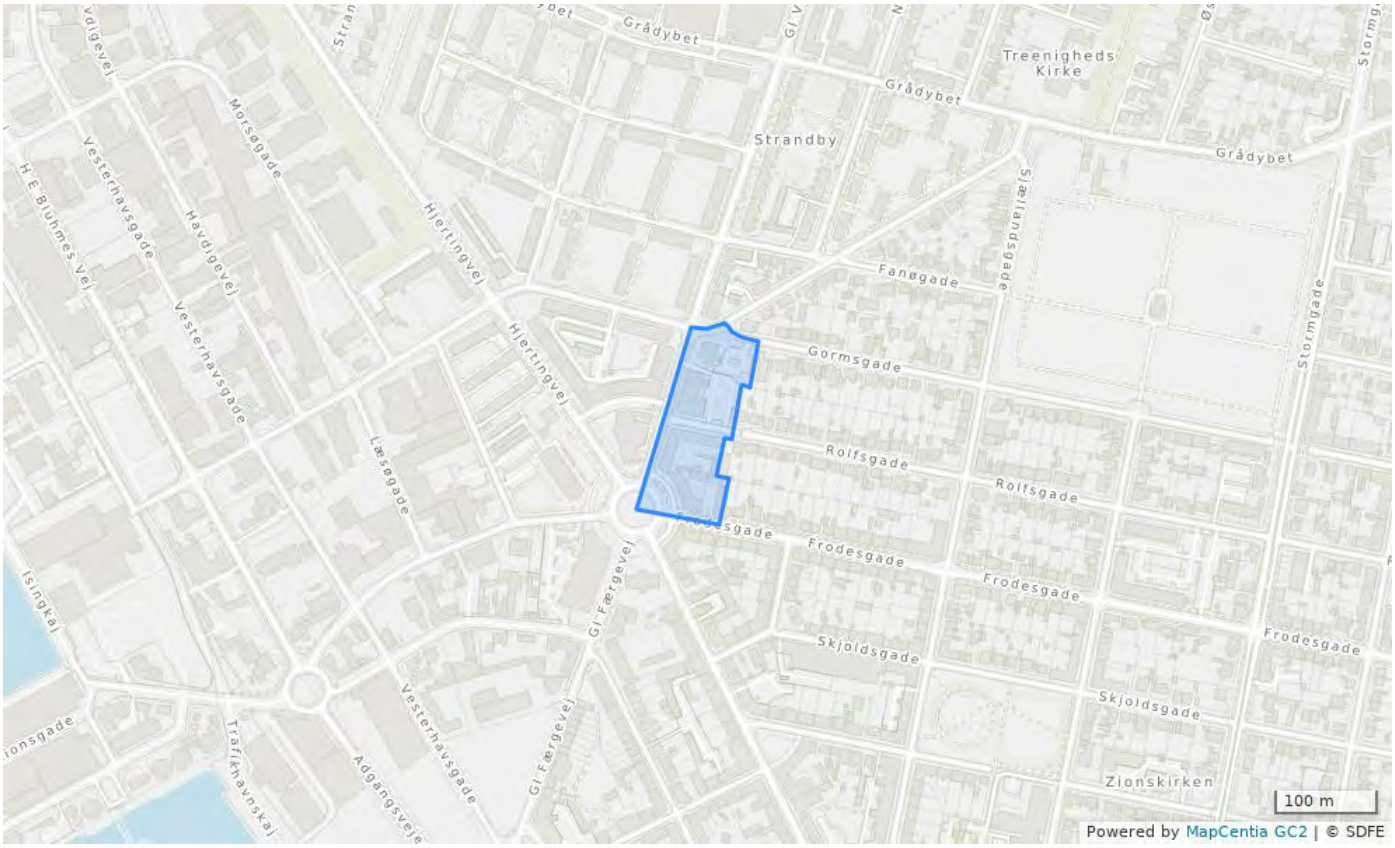
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-360 - Blandet bebyggelse ved Gl. Vardevej og Frodesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-360
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Gl. Vardevej og Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

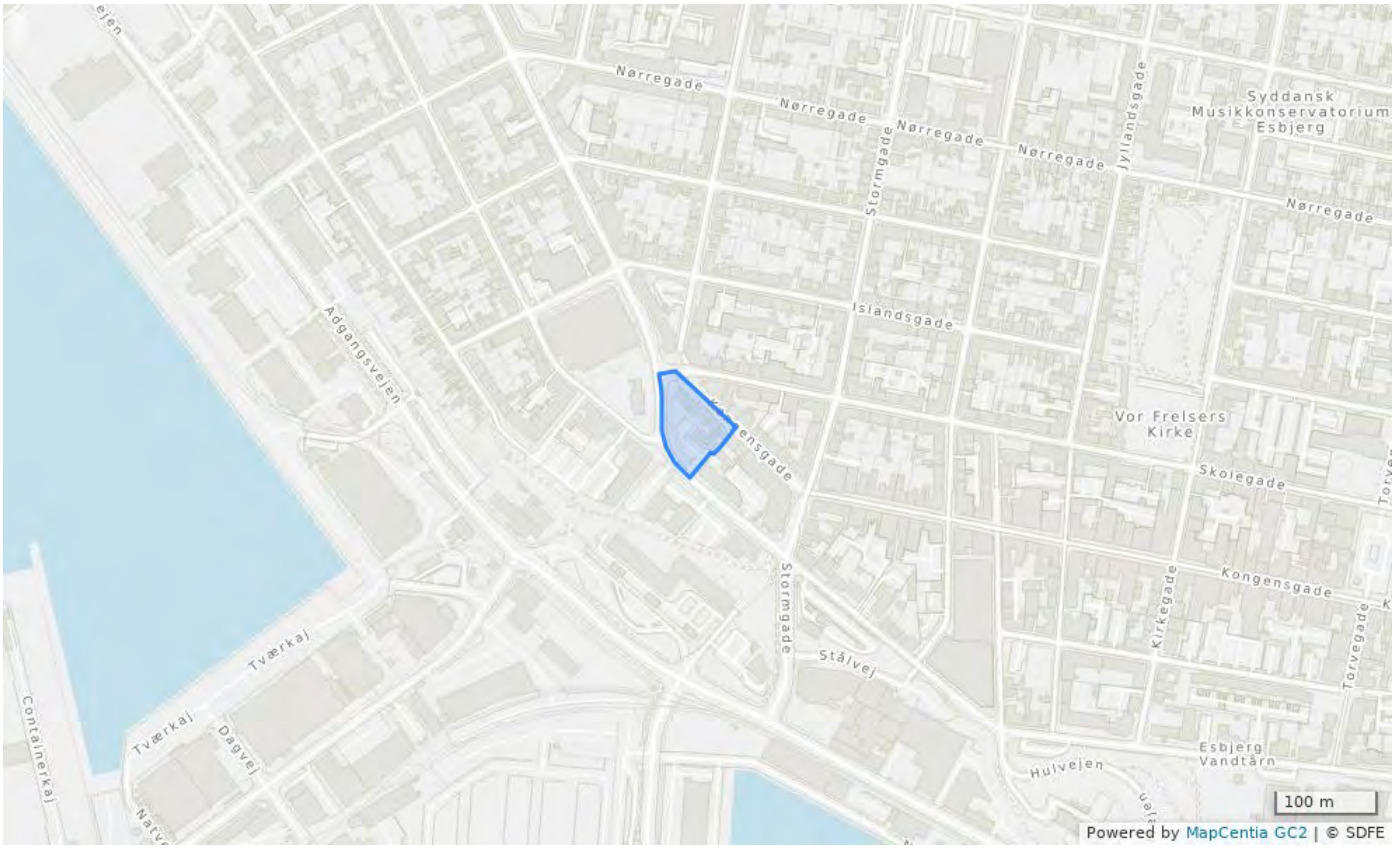
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-370 - Fanøhus Karreen



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-370
Rammenavn	Fanøhus Karreen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 300 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 300 for området under et.
Max 10 etager/30 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager og max 30 meter. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse, og skyggegener skal minimeres på nabogrundene.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-015-280 - Område ved Tivoligrunden

Bestemmelser

Rammenummer	01-015-280
Rammenavn	Område ved Tivoligrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

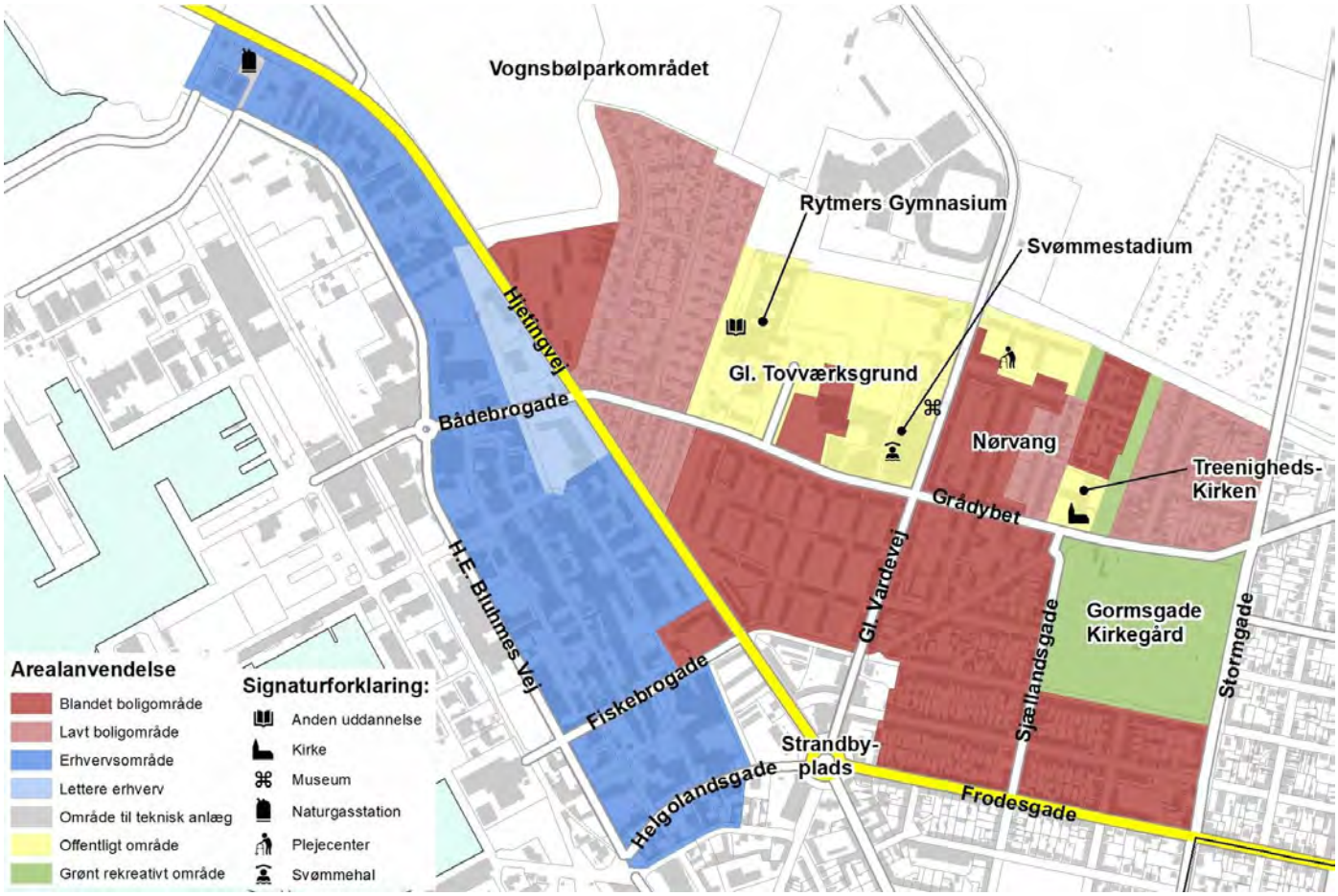
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Strandby



Strandbys område er afgrænset mod øst af Stormgade, mod syd til dels af Frodesgade og mod vest af H. E. Bluhmes Vej. Mod nord grænser området op til Vognsbølparken. Området udgør et areal på 108 HA og der er omkring 3.200 indbyggere og ca 2.280 husstande.

Historisk baggrund

Navnet Strandby stammer tilbage fra den ene af de to landsbyer, der var i Esbjergområdet før byen kom. Landsbyen Strandby bestod af fire gårde og en kro, og lå omtrent der, hvor Strandby Plads i dag ligger.

Tovværksfabrikken var i starten af 1900-tallet en drivende kraft i området og stod særligt stærkt i tiden lige efter Anden Verdenskrig. Fabrikken byggede bl.a. både vuggestue og børnehave i området til brug for deres medarbejdere, og fabrikken gav arbejde til mange af Strandbys borgere.

Fra 1924 og frem til 1930 blev der bygget aldersrenteboliger i den nordlige del af Strandby, og i 1929 blev alderdomshjemmet Skovbo opført. I 1930'erne byggede Andelsbolig- og Byggeforeningen af 1932 videre i forlængelse af aldersrenteboligerne med "sunde og gode beboelsesejendomme" som en indsats både mod boligmangel og arbejdsløshed.

I tiden efter Anden Verdenskrig blev området vest for Gl. Vardevej for alvor bebygget bl.a. med mange andelsboligbyggerier.

I 1946 blev det besluttet at bygge en ny kirke, Treenighedskirken. Kirken er, som den eneste i Esbjerg, tegnet af lokale

arkitekter: Erik Flagstad Rasmussen og Knud Thomsen. Kirken blev indviet i 1961 og var den første i Esbjerg, der brød med traditionen.

Stedets ånd

Strandby er et alsidigt område, hvor det er muligt at opleve alt fra stille villaveje til kultur og sport, et Gymnasium på den gamle Tovværksgrund samt driftig industri nær havnen. Området er populært fordi det ligger tæt på Esbjergs Idrætsmekka, Vandrehjem og Vognsbølparken. Strandbyens børn hører under Spangsbjergskolen Cosmos og områdets ældre kan nyde godt af Plejecentret Skovbo.

Arealanvendelse

Størstedelen af Strandby er udlagt til bolig- og erhvervsområde. Et større område, kaldet tovværksområdet, er desuden udlagt til offentligt område. Omkring Strandby Plads er udlagt et mindre område til bydelscenter.

Bystruktur

Strandbys struktur kan groft deles i tre udviklingsområder. 1) Havnen, hvor strukturen er lidt rodet og tilfældig som følge af en løbende udvikling. 2) Det østlige område, der følger Esbjerg bys stramme gadenet. 3) Området omkring Tovværksfabrikken, der har karakter af at bestå af flere mindre enklaver, hvor det stramme gadenet langsomt opløses og bliver mere organisk i sin form.

Arkitektur og facader

Arkitekturen afspejler den tid området er bebygget i. Det ældste længst mod syd/øst afspejler det centrale Esbjergs struktur med karrèer langs Frodesgade, der mod nord går over i villaer. Arkitekturen i området er dog her præget af funktionalismen i stedet for den historicisme, der er udbredt i Indre by.

Arkitekturen i området op til Frodesgade

Andels- og Aldersrenteboliger langs Gl. Vardevej

Langs Gl. Vardevej finder man etagebyggerier fra 1920'erne og 1930'erne, nogle inspireret af nyklassicisme, andre af funktionalismens enkle linier og funktionelle boliger. Boligkvarteret ved Nørvang er områdets smukkeste og mest tidstypiske kvarter, afgrænset af Gl. Vardevej-Grådybet og de gamle skovbælter i nord og øst.

Området ned om havnen

I området ned mod havnen, der primært huser erhvervsvirksomheder, er skalaen stor og arkitekturen præget af praktiske hensyn. Her er der bygget nye bygninger når de gamle bygninger ikke længer levede op til behovet i den enkelte virksomhed, og billedet er forskelligartet og råt.

Pejlemærker

Der er flere byrum eller bygninger, der skiller sig ud ved deres størrelse og/eller udformning i Strandby og gør det let at orientere sig i området, blandt andet Svømmestadion samt den store Gormsgade Kirkegård.

Bevaringsværdige sammenhænge

Der er flere bevaringsværdige sammenhænge i Strandby. Eksempelvis de meget tidstypiske almene boliger langs Gl. Vardevej, samt mange af de fine villaer i området nord for Frodesgade.

Rekreative grønne områder

Langs den nordlige kant af området ligger Esbjergs største parkområde, Vognsbølparken, som er en del af en af de større grønne kiler, der strækker helt ud til havet. Derudover er der større rekreative områder i tilknytning til de mange almene boliger. Området domineres dog af et meget bymæssigt udtryk med brede vejrum og høje facader.

Trafik og infrastruktur

I Strandby er de primære trafikgader Hjertingvej og Gl. Vardevej som begge forbinder Esbjergs forstæder med midtbyen. Derudover er Grådybet en vej, der benyttes til at komme på tværs af byen.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området og forholdsvis kort afstand til Esbjerg Banegård.

01-020-010 - Boliger i Engsvinget

Bestemmelser

Rammenummer	01-020-010
Rammenavn	Boliger i Engsvinget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

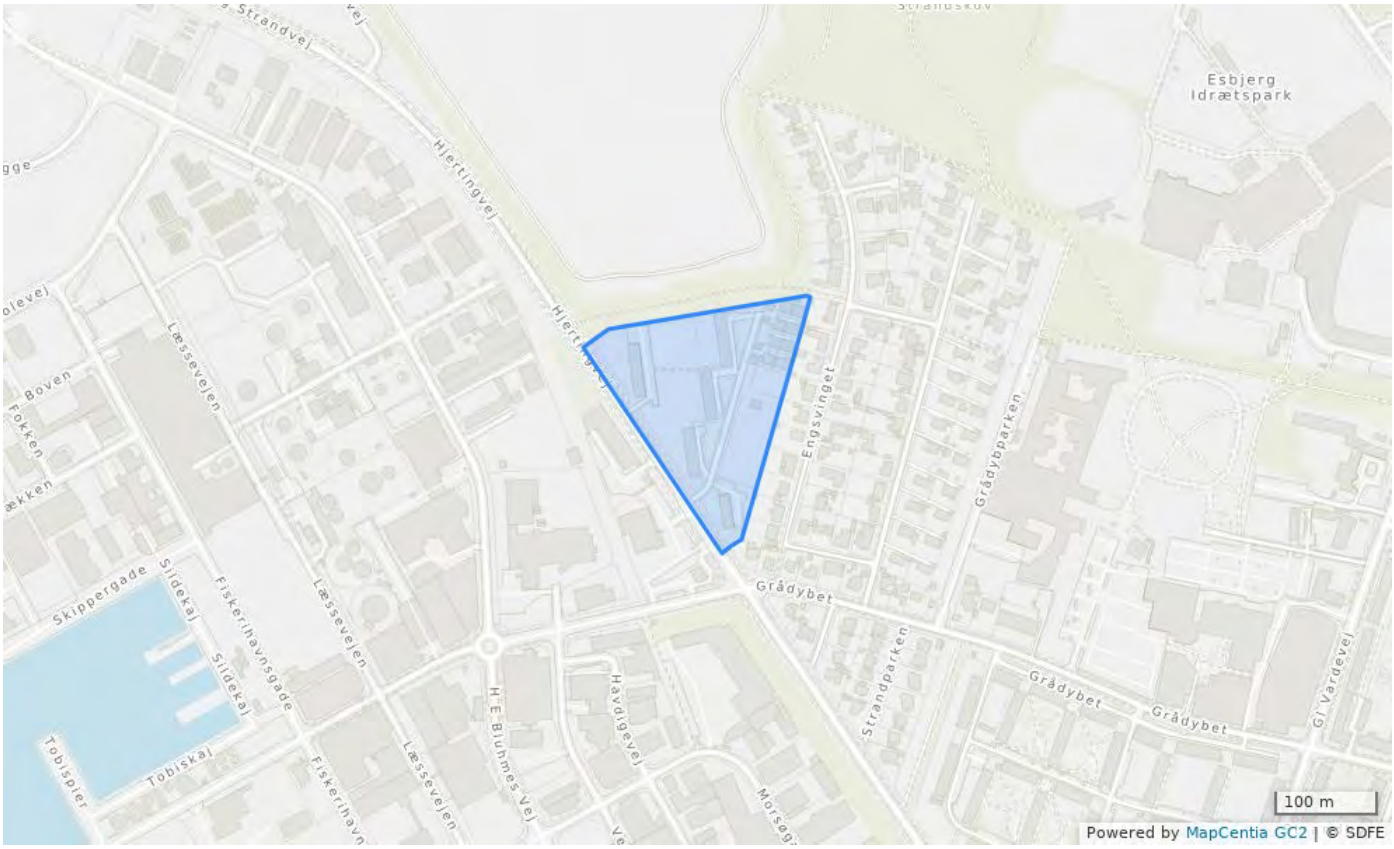
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-020 - Etagerboliger i Engparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-020
Rammenavn	Etagerboliger i Engparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

01-020-030 - Område ved Bådebrogade

Bestemmelser

Rammenummer	01-020-030
Rammenavn	Område ved Bådebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

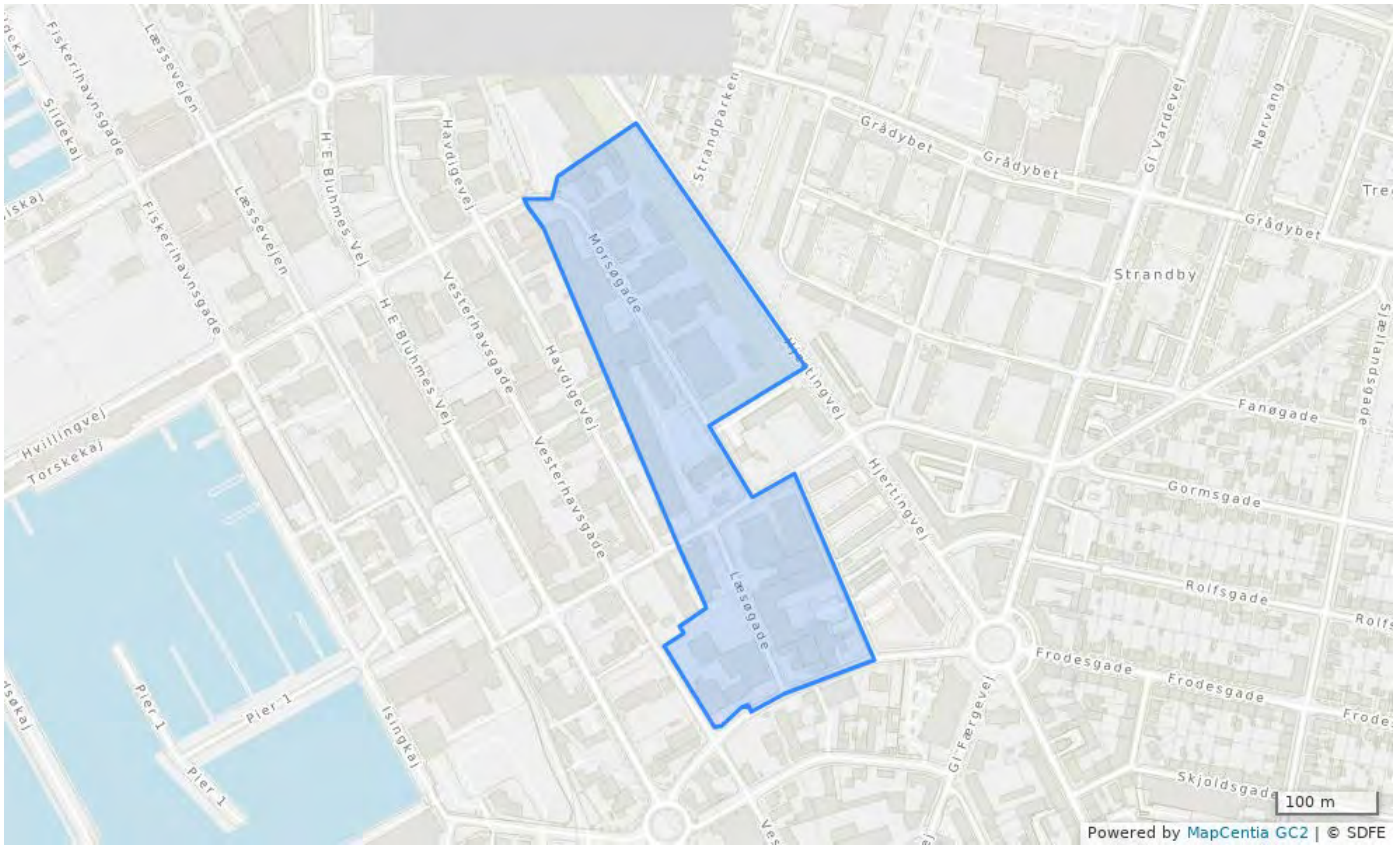
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænteforbeskyttelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-040 - Industri ved Morsøgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-040
Rammenavn	Industri ved Morsøgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-050 - Boliger i Strandparken

Bestemmelser

Rammenummer	01-020-050
Rammenavn	Boliger i Strandparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

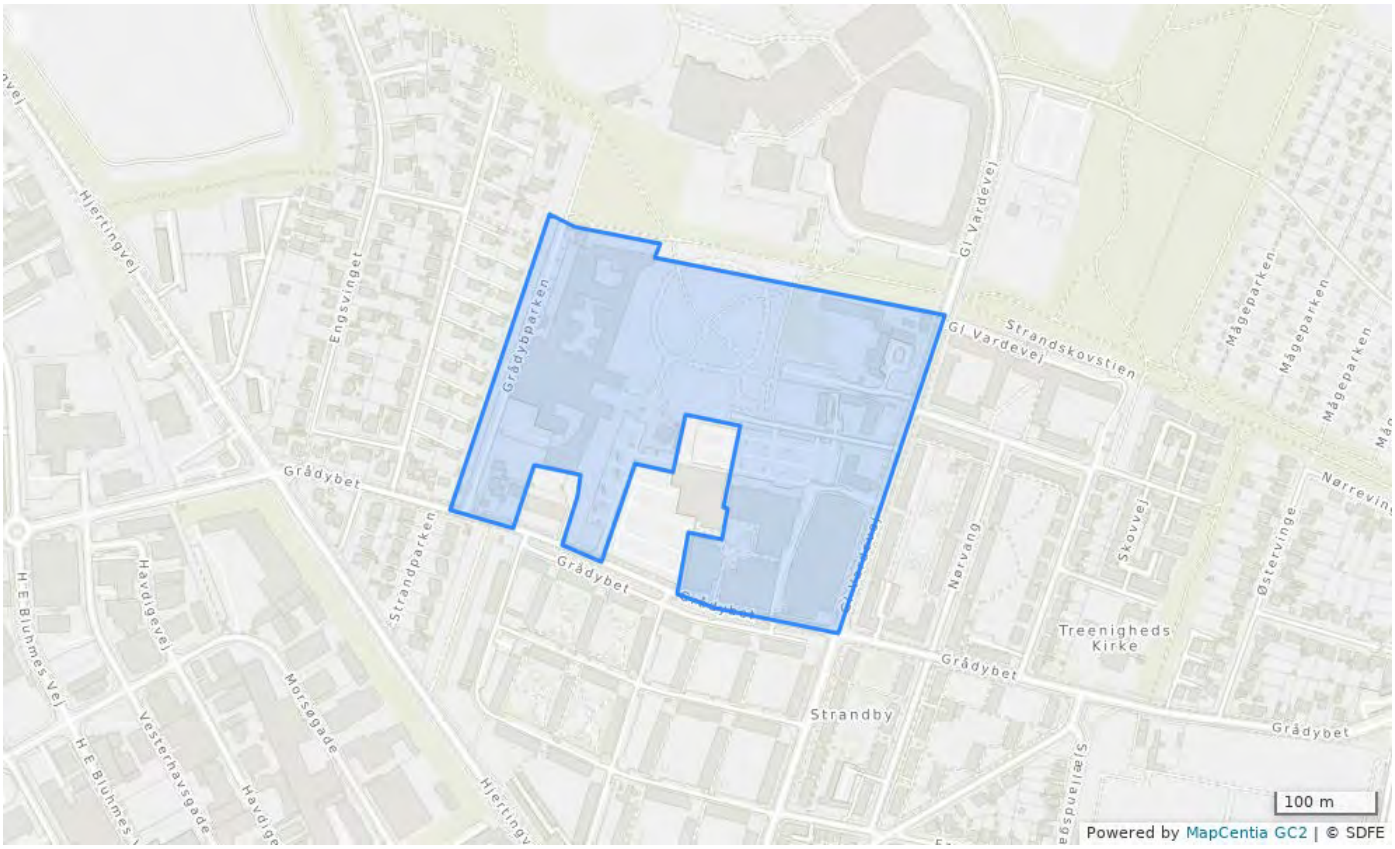
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-060 - Området med Svømmestadion Danmark



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-060
Rammenavn	Området med Svømmestadion Danmark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 20 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 20 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

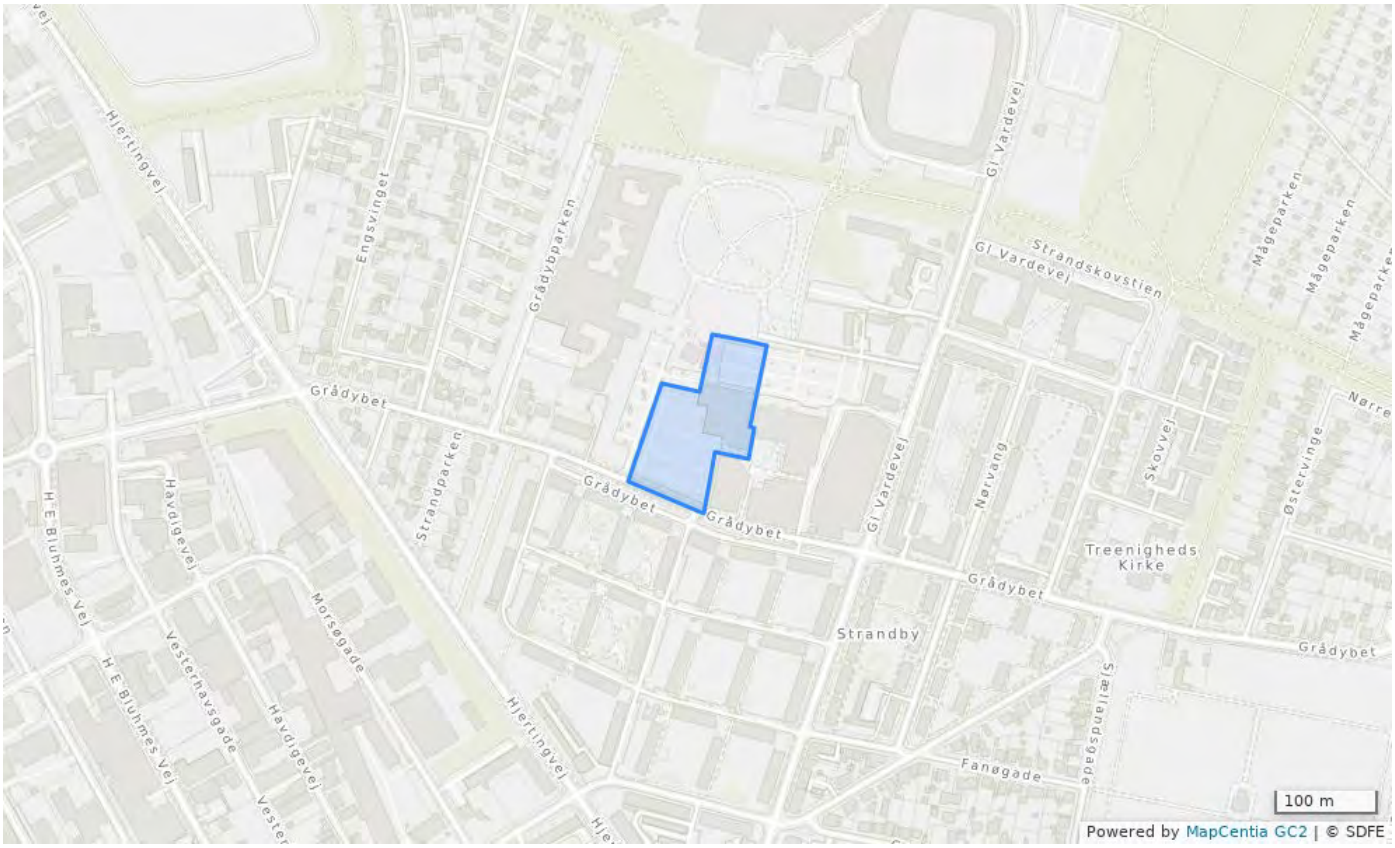
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Svømmehal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for svømmehal.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-061 - Område mellem Gyminasiet og Svømmestadion



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-061
Rammenavn	Område mellem Gyminasiet og Svømmestadion
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 20 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 20 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Hotel	I området kan der etableres hotel.

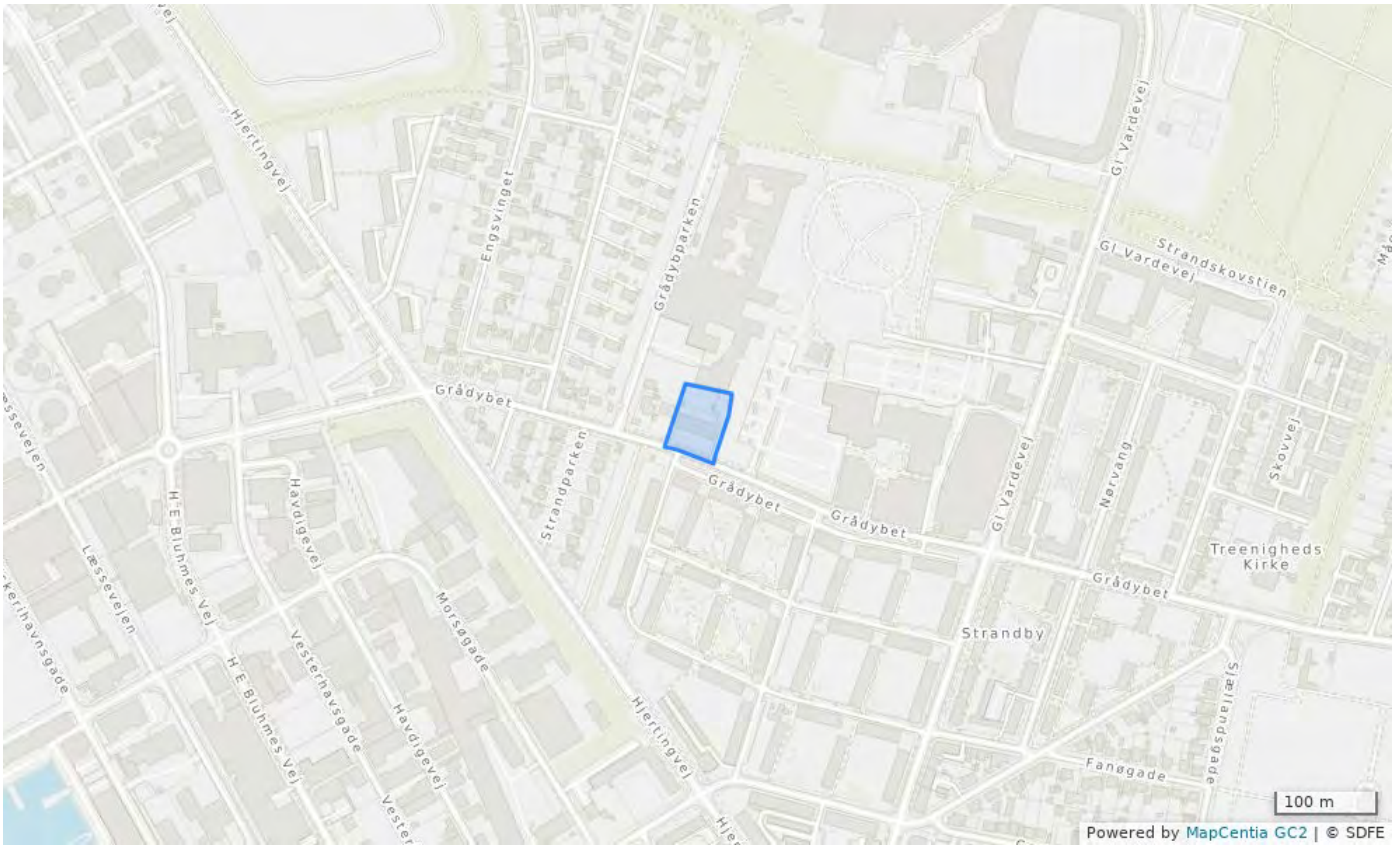
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-020-062 - Område mellem Gyminasiet og Grådybet



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-062
Rammenavn	Område mellem Gyminasiet og Grådybet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 20 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 20 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

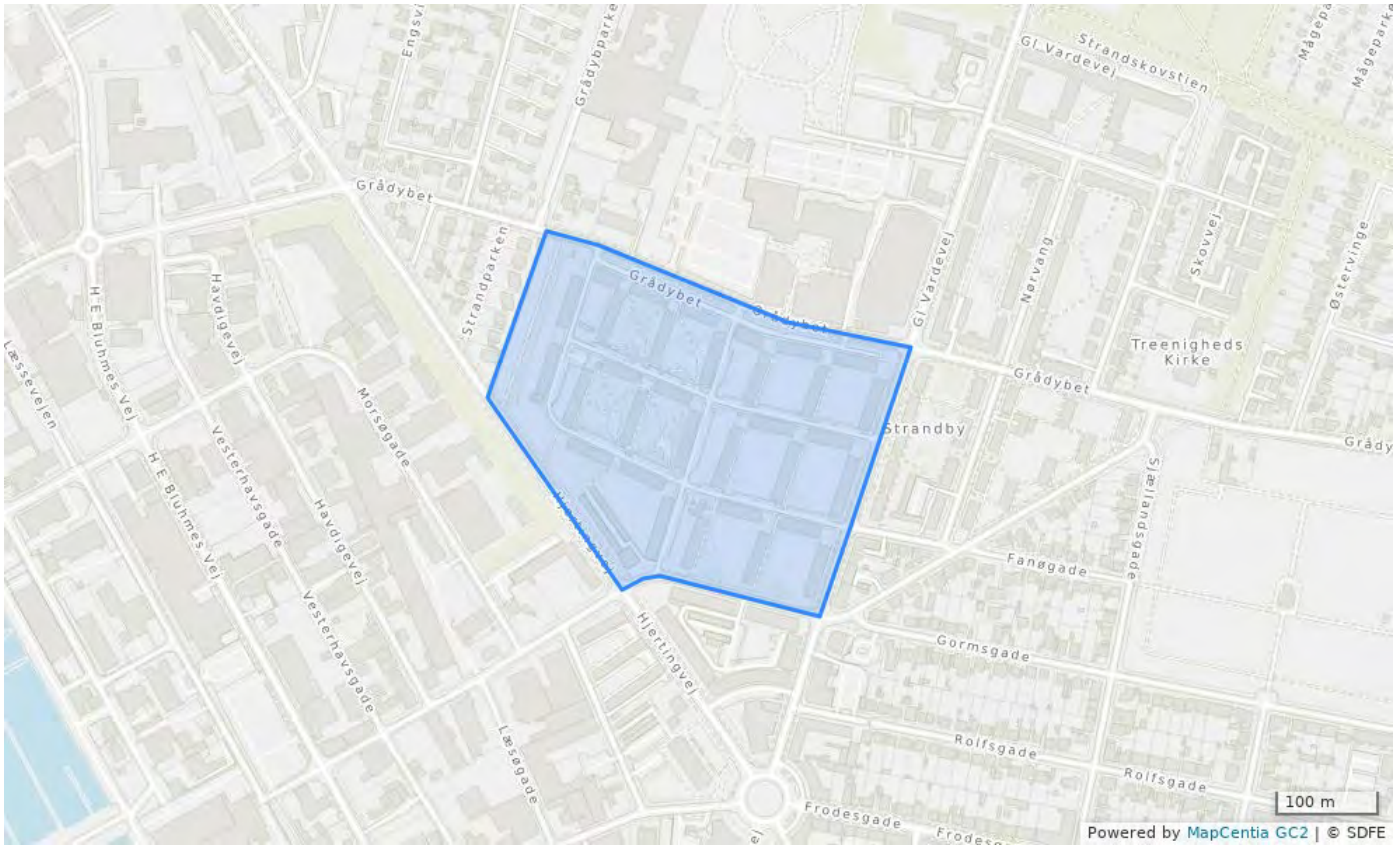
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-070 - Etageboliger ved E. Hansens Vej



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-070
Rammenavn	Etageboliger ved E. Hansens Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-080 - Etageboliger ved Hjertingvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-020-080
Rammenavn	Etageboliger ved Hjertingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

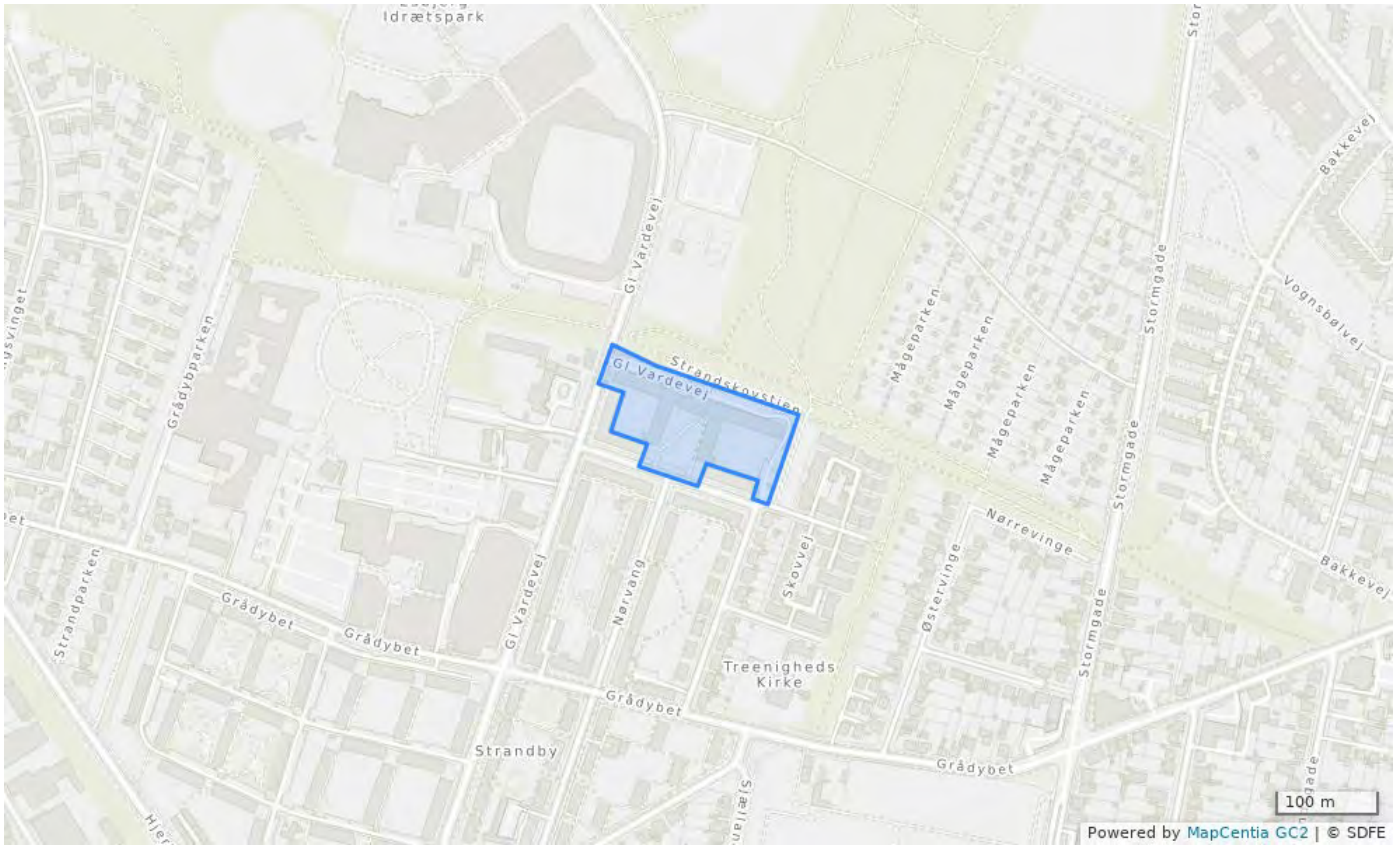
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-020-100 - Skovbo-Centret



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-100
Rammenavn	Skovbo-Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

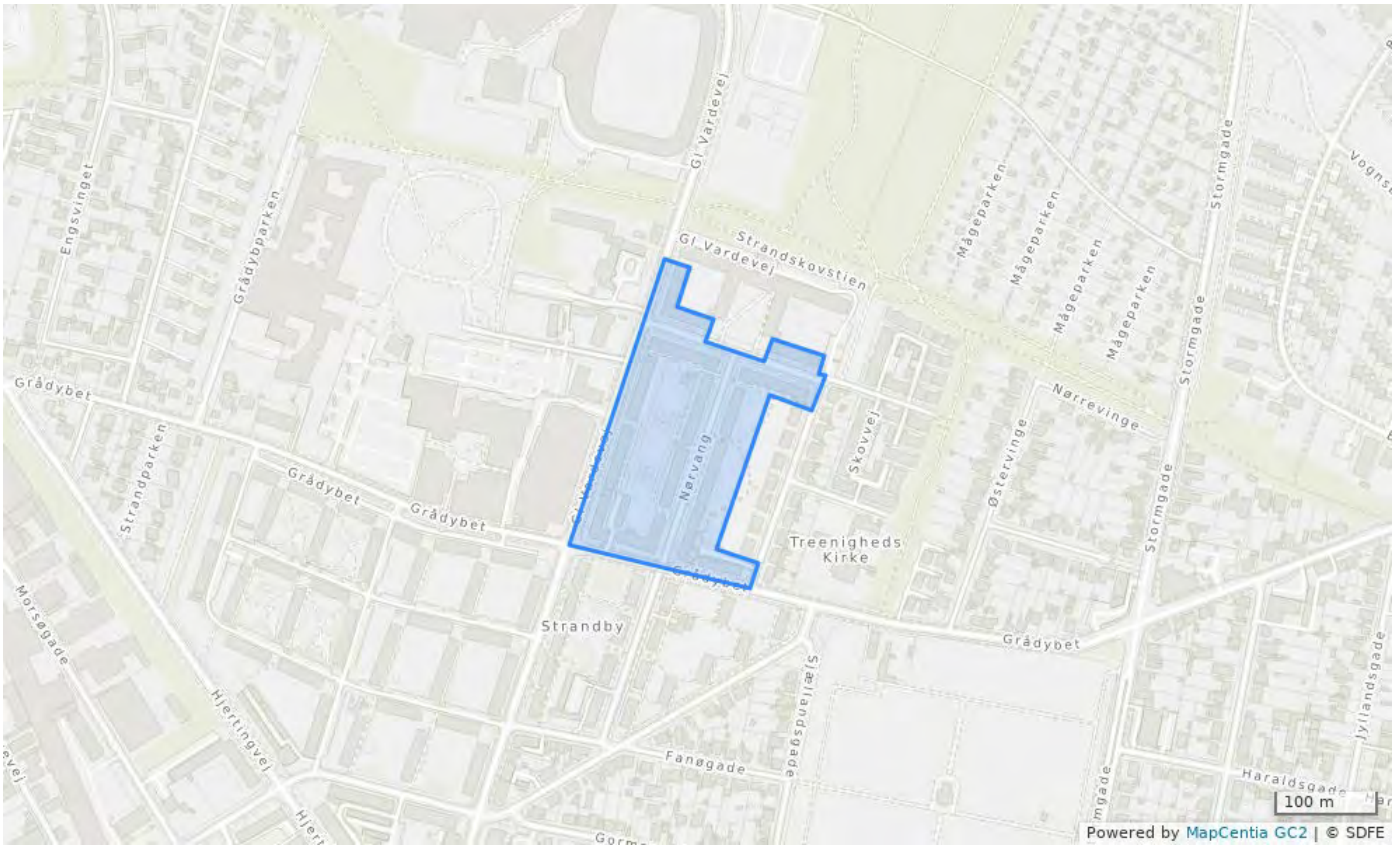
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-110 - Etageboliger ved Nørvang



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-110
Rammenavn	Etageboliger ved Nørvang
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

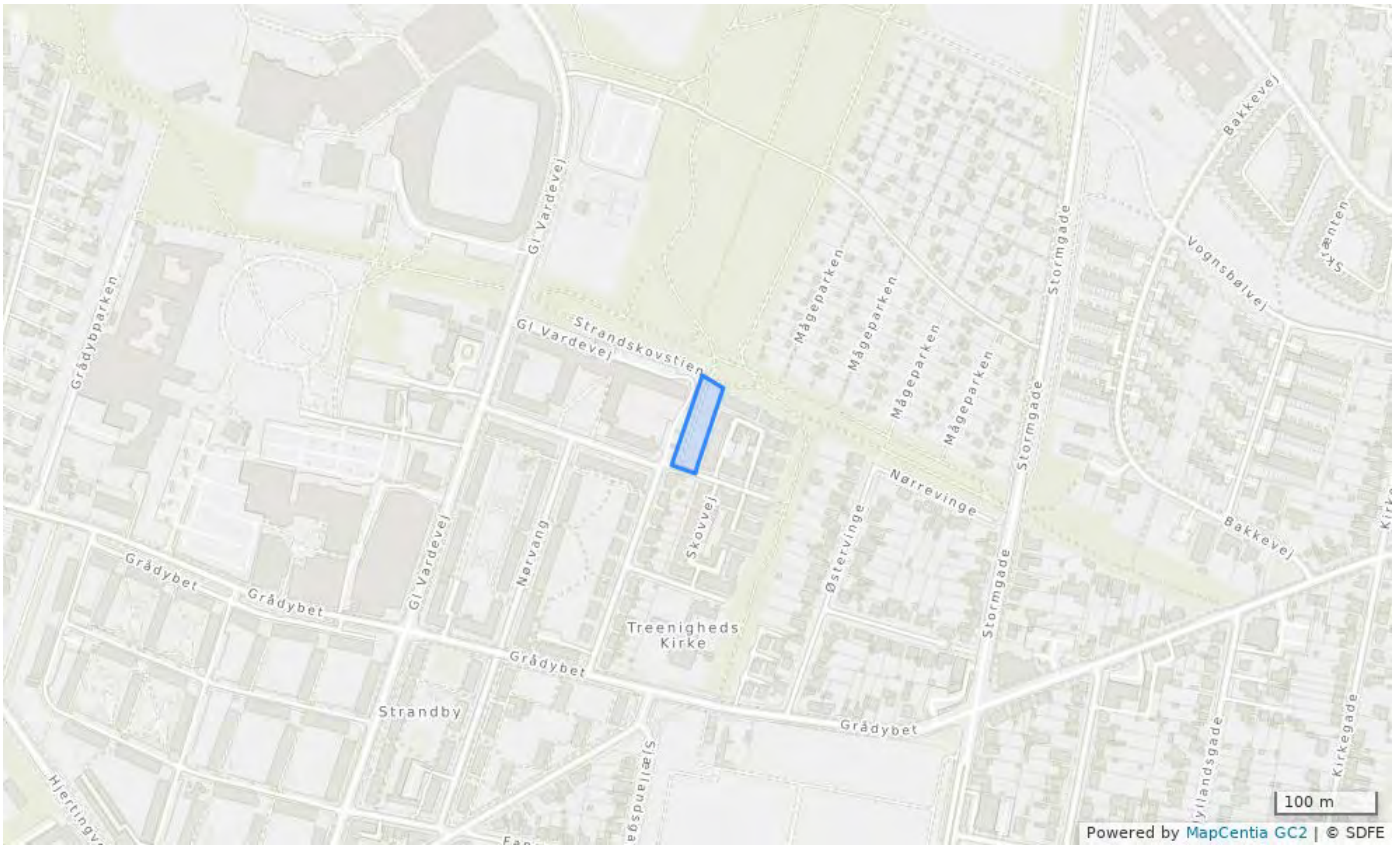
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-120 - Grønt område ved Skovbo-Centret



Bestemmelser

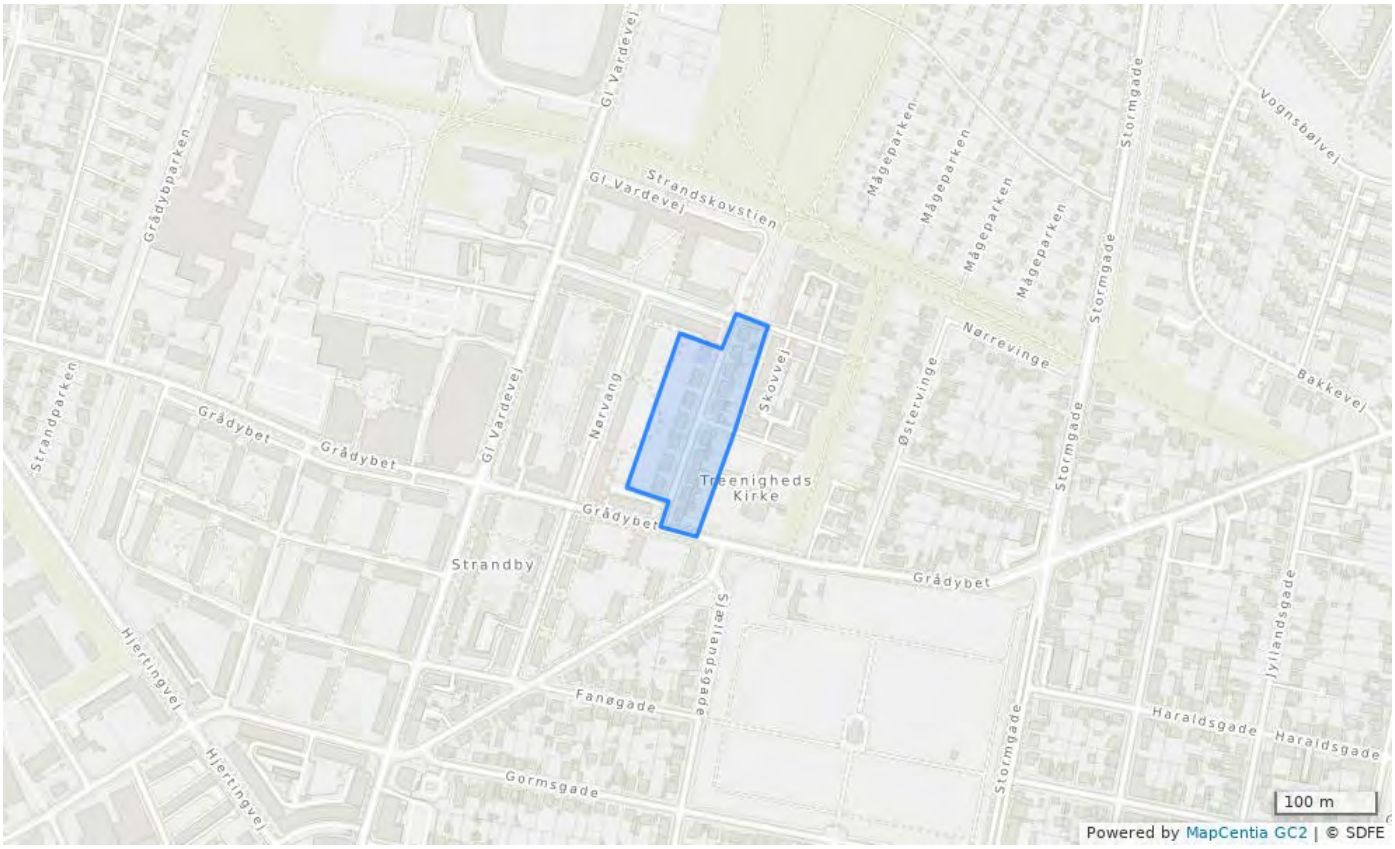
Rammenummer	01-020-120
Rammenavn	Grønt område ved Skovbo-Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-130 - Boliger Ved Skoven



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-130
Rammenavn	Boliger Ved Skoven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

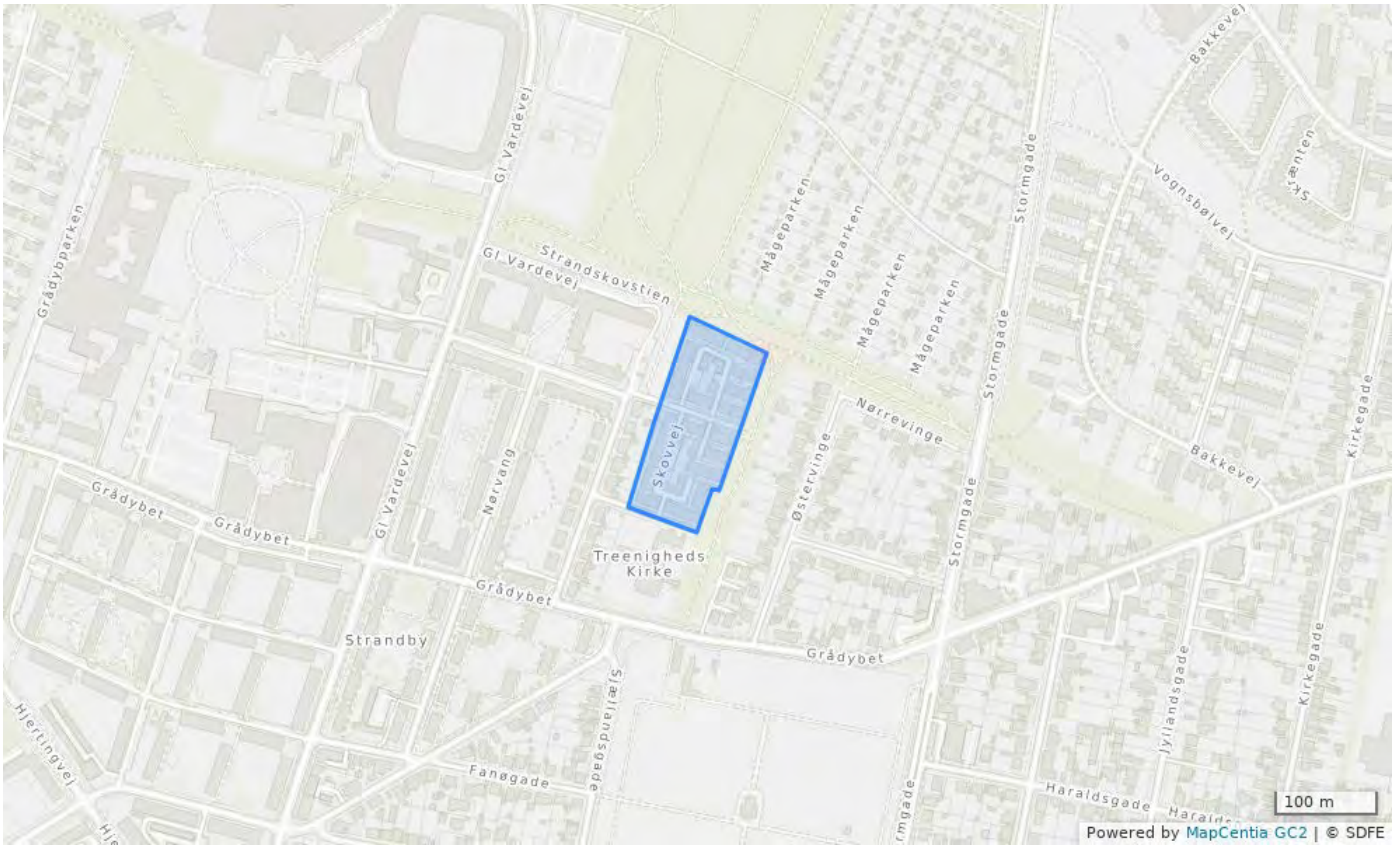
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-131 - Boligområde nord for Treenighedskirken



Bestemmelser

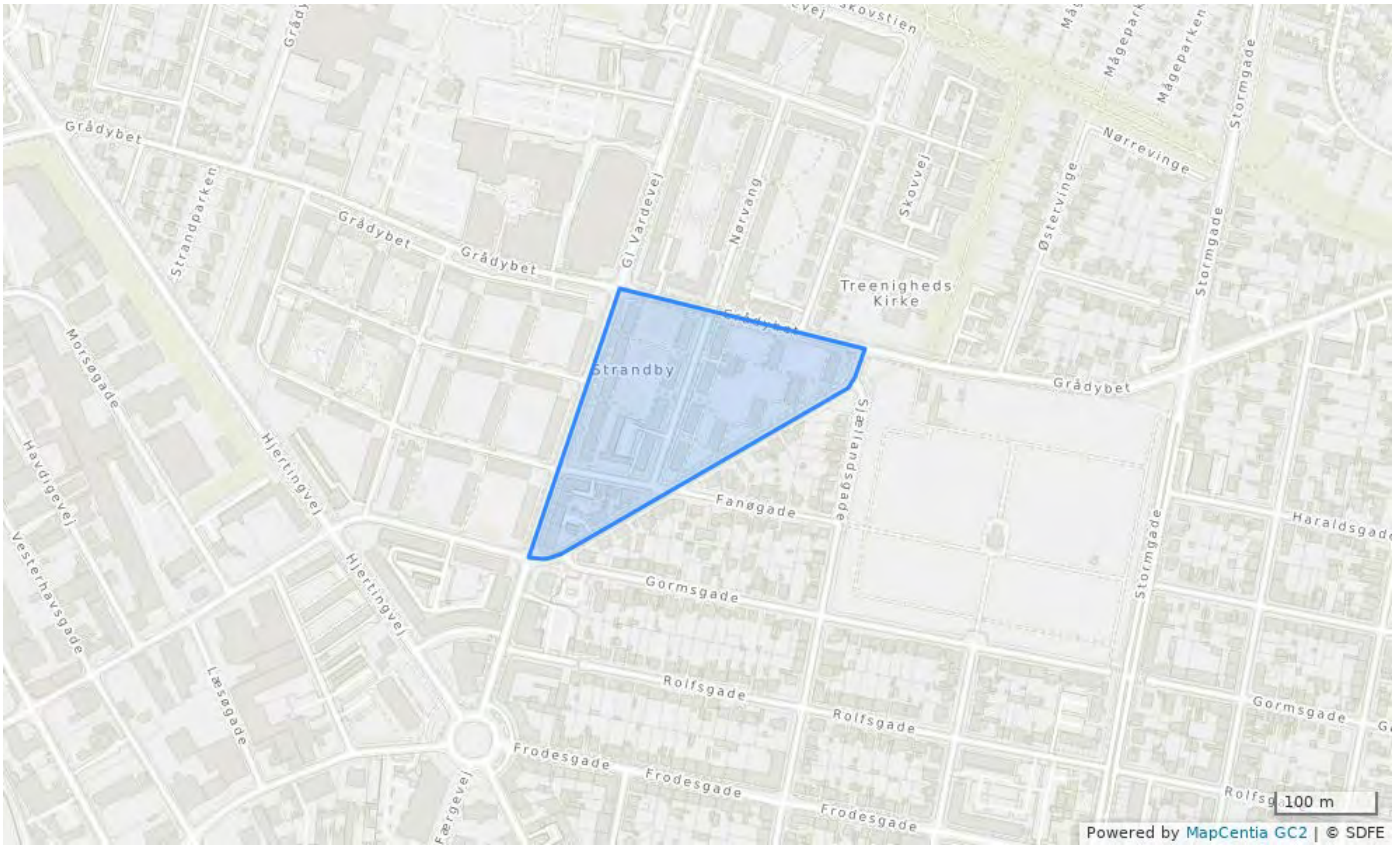
Rammenummer	01-020-131
Rammenavn	Boligområde nord for Treenighedskirken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-140 - Etageboliger ved Knudedybet



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-140
Rammenavn	Etageboliger ved Knudedybet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

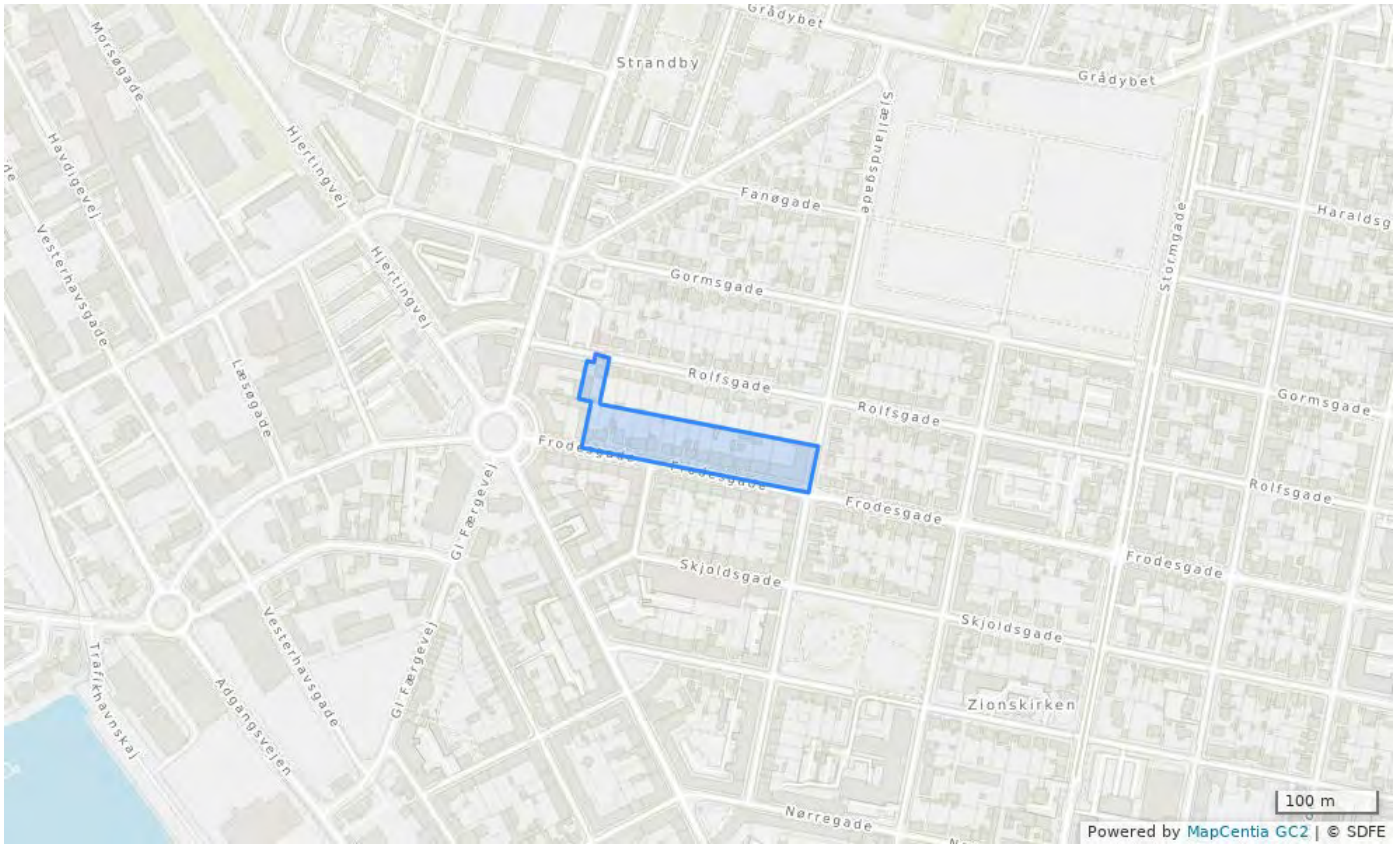
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-150 - Strandbyplads, Frodesgade og Sjællandsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-150
Rammenavn	Strandbyplads, Frodesgade og Sjællandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

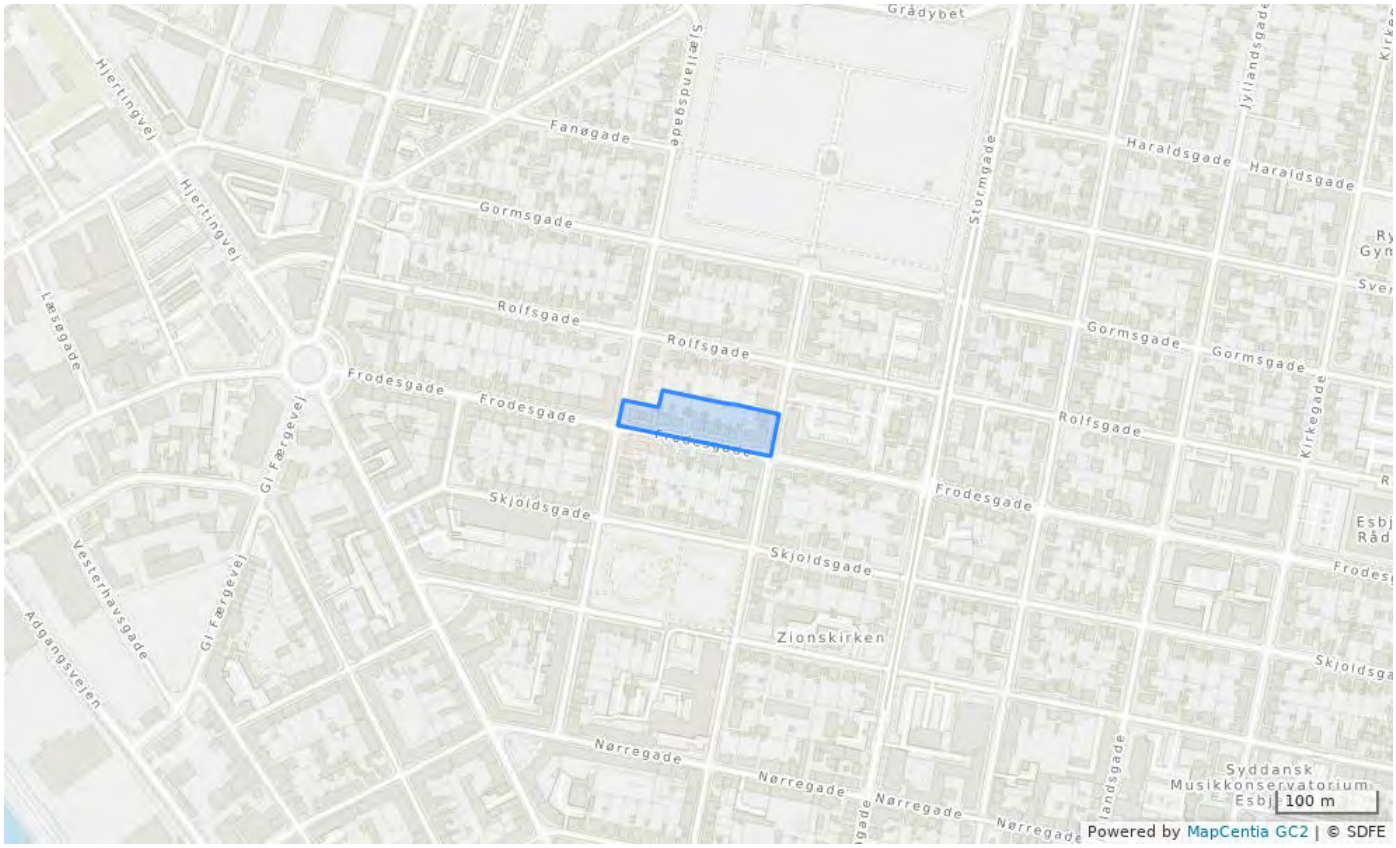
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-151 - Sjællandsgade, Frodesgade og Spangsbjerggade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-151
Rammenavn	Sjællandsgade, Frodesgade og Spangsbjerggade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

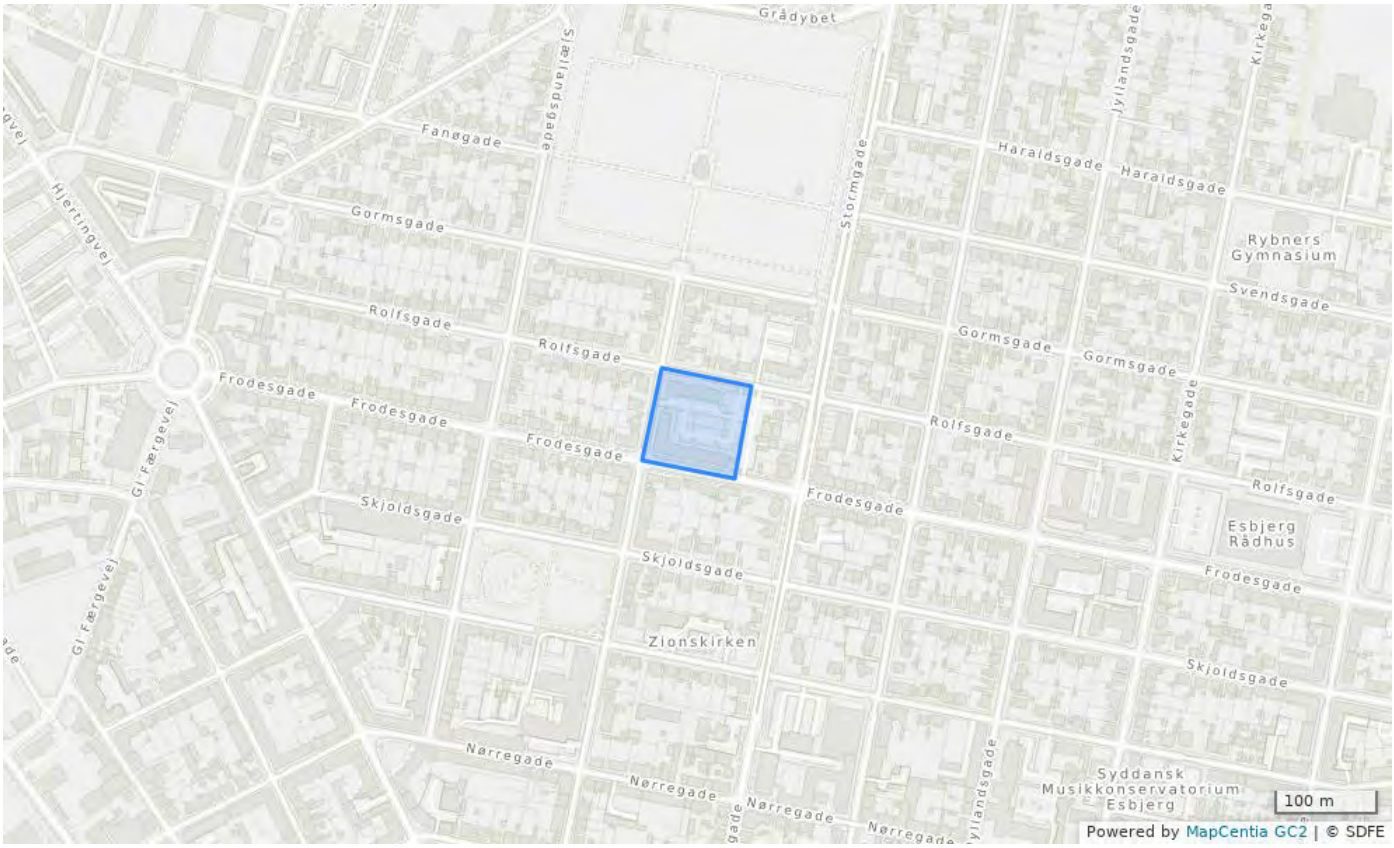
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-152 - Rolfsgade, Spangsbjerggade og Frodesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-152
Rammenavn	Rolfsgade, Spangsbjerggade og Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/150	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for etagebebyggelse til max 150 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

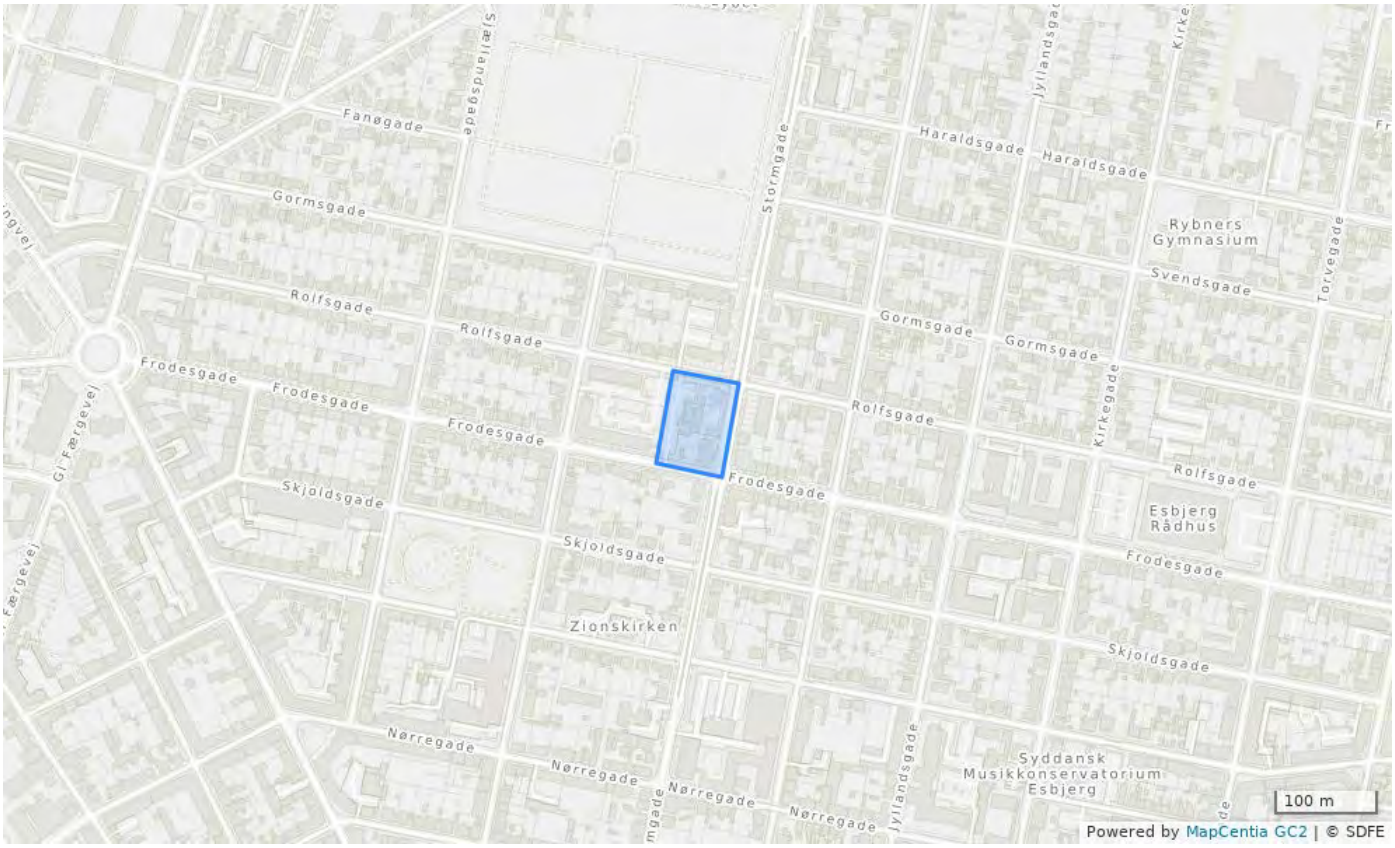
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-020-153 - Blandet bebyggelse ved Frodesgade og Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-153
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Frodesgade og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

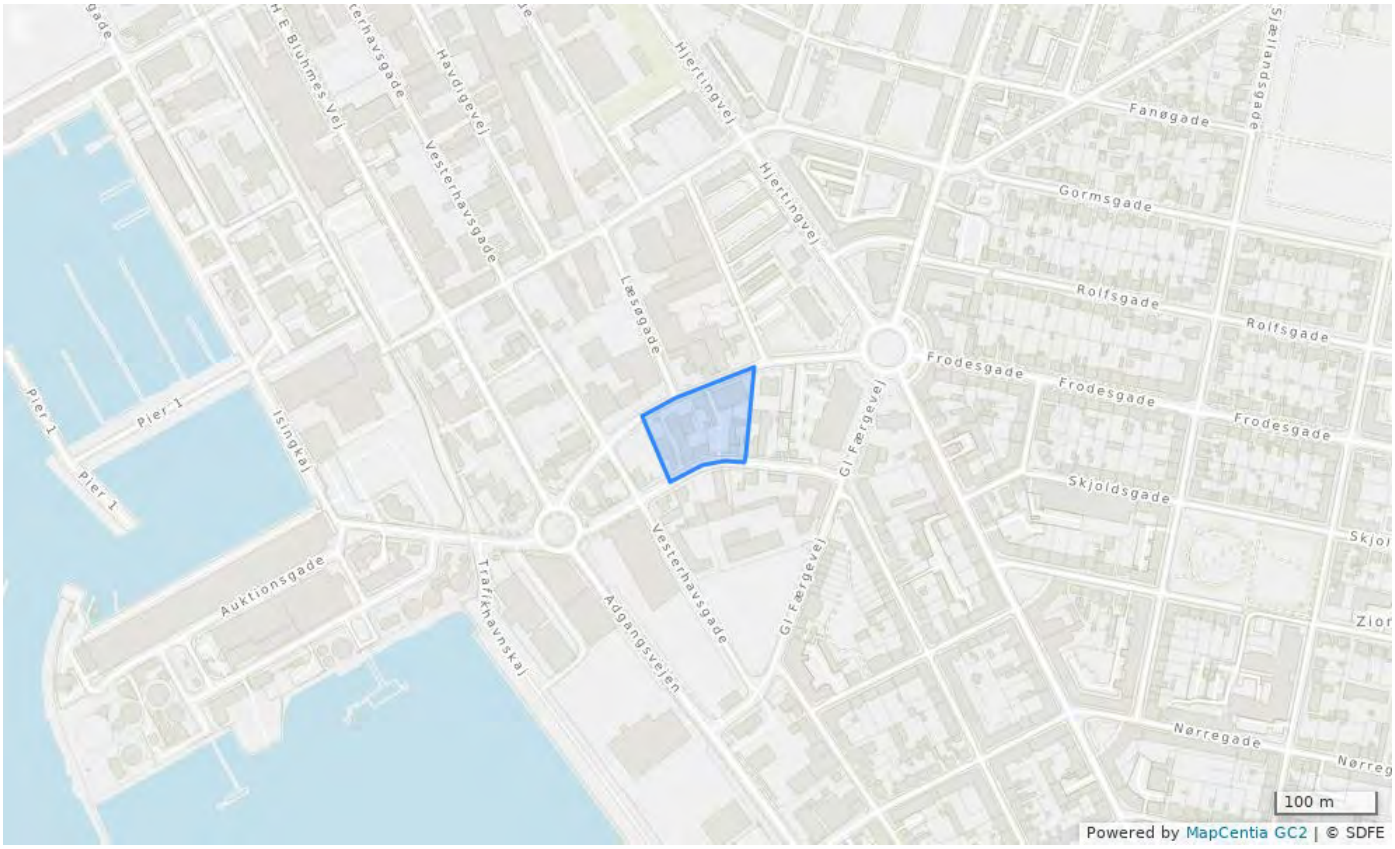
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-020-170 - Erhverv ved Tivoligrunden



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-170
Rammenavn	Erhverv ved Tivoligrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

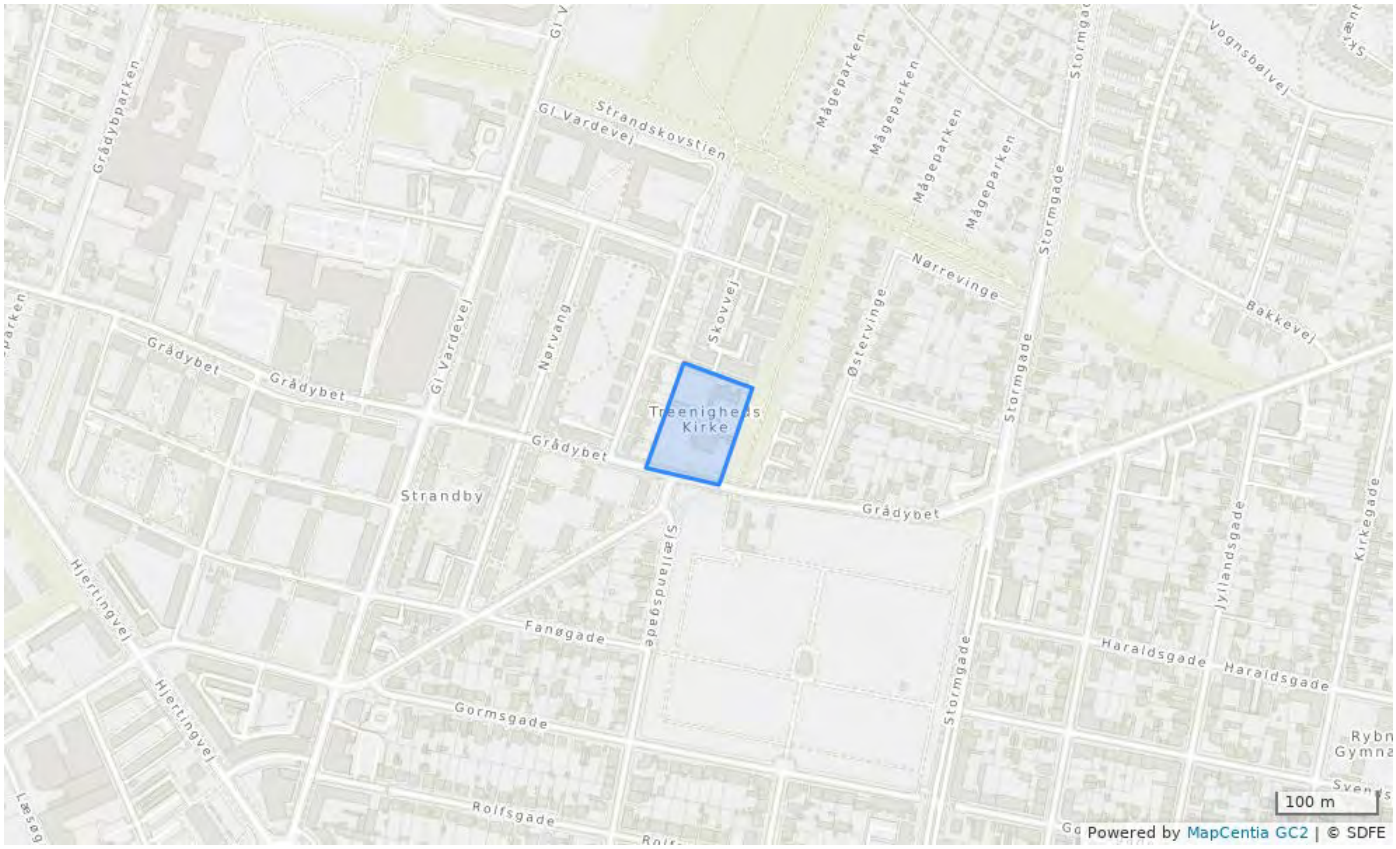
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-180 - Treenighedskirken



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-180
Rammenavn	Treenighedskirken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

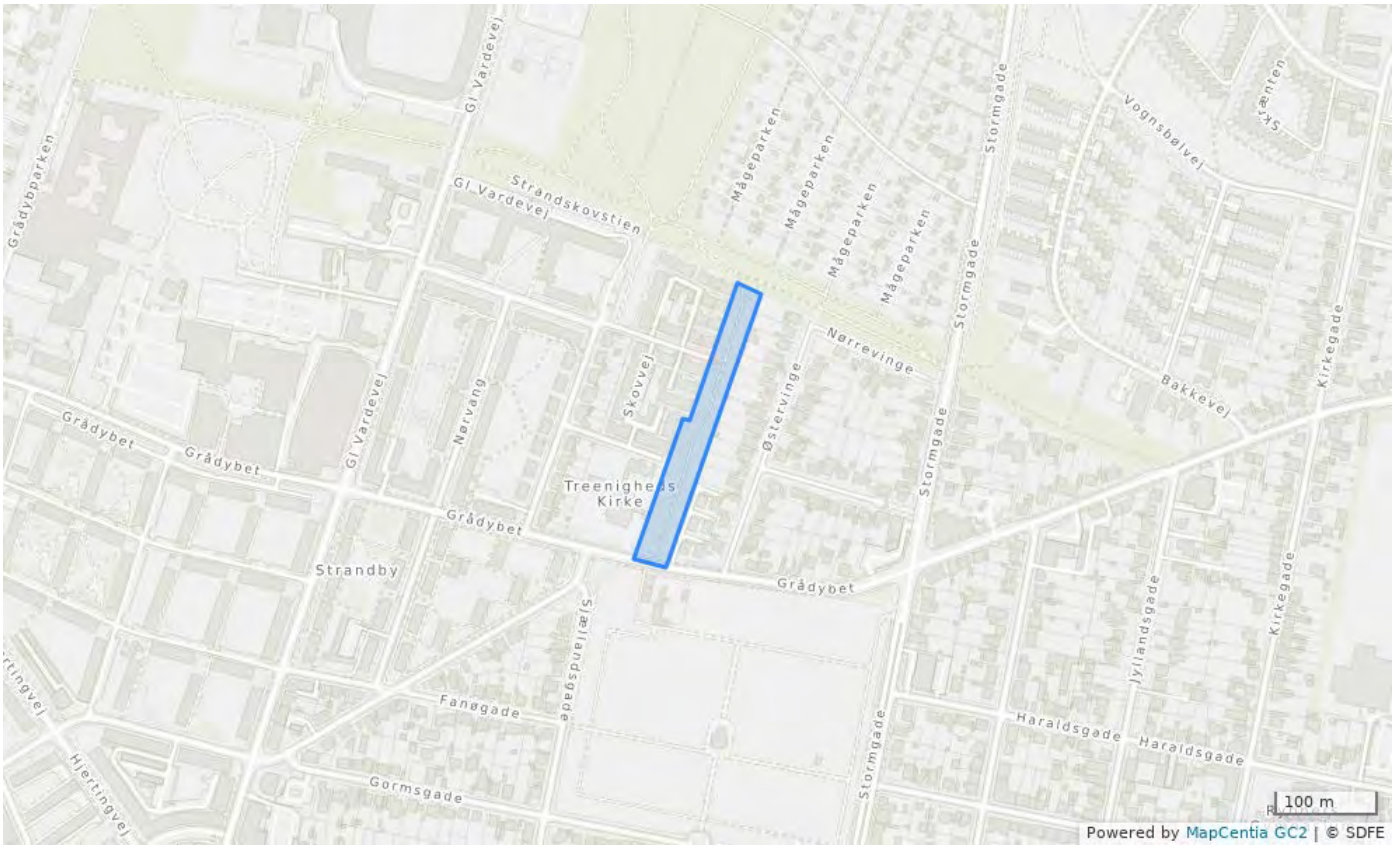
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-190 - Grønt bælte ved Treenighedskirken



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-190
Rammenavn	Grønt bælte ved Treenighedskirken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

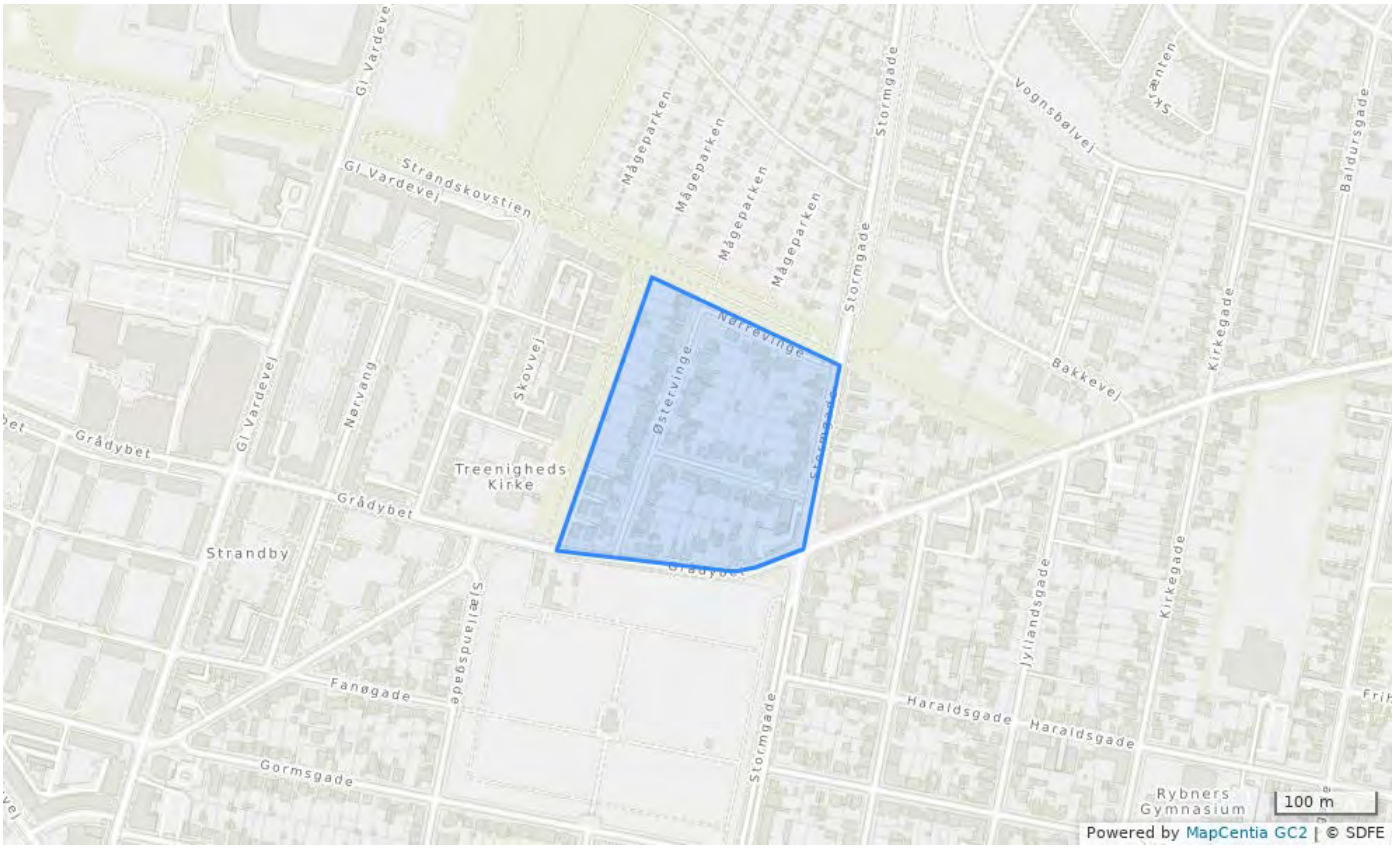
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-200 - Boliger i Østervinge



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-200
Rammenavn	Boliger i Østervinge
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

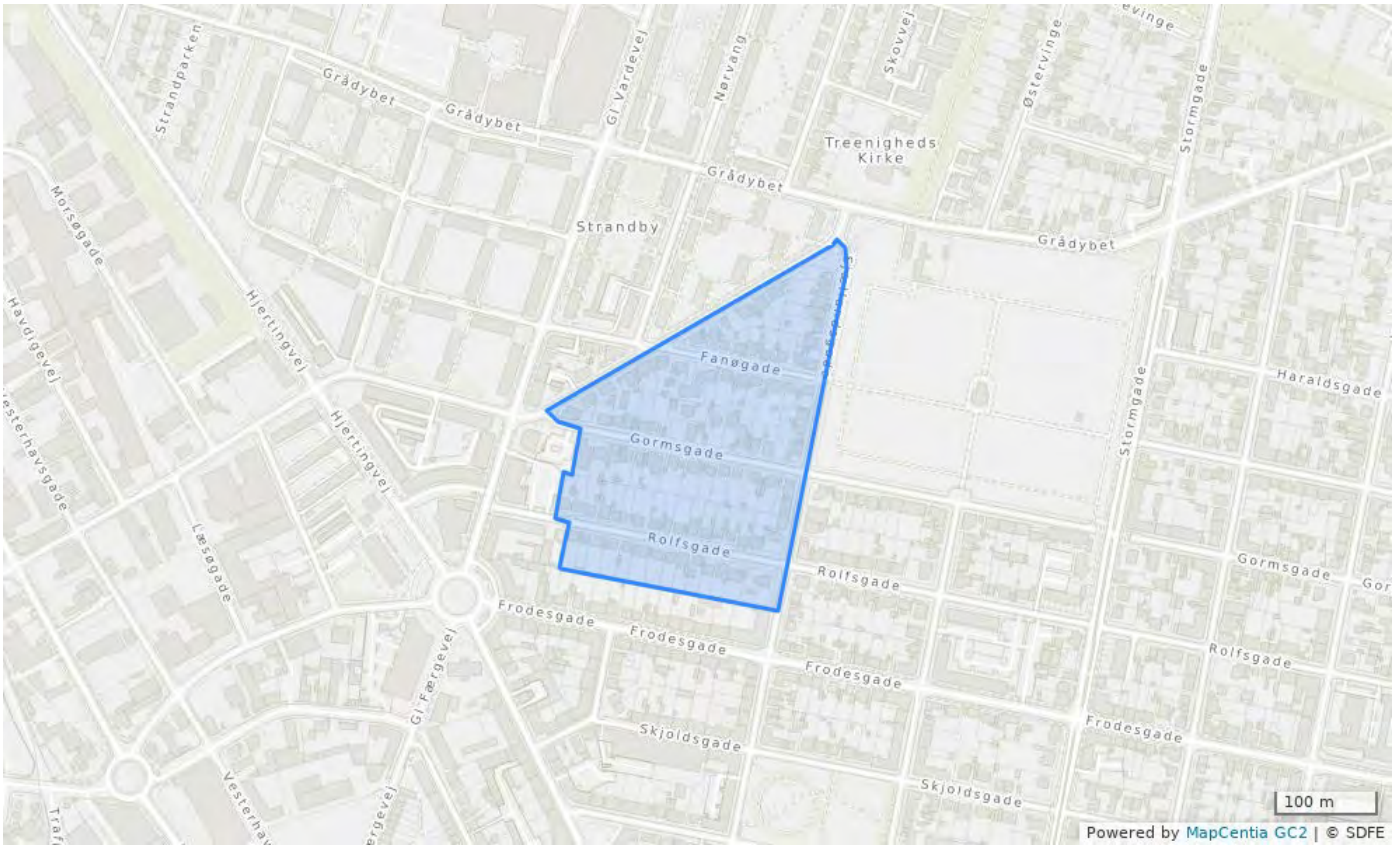
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-020-210 - Boligområde ved Gormsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-210
Rammenavn	Boligområde ved Gormsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

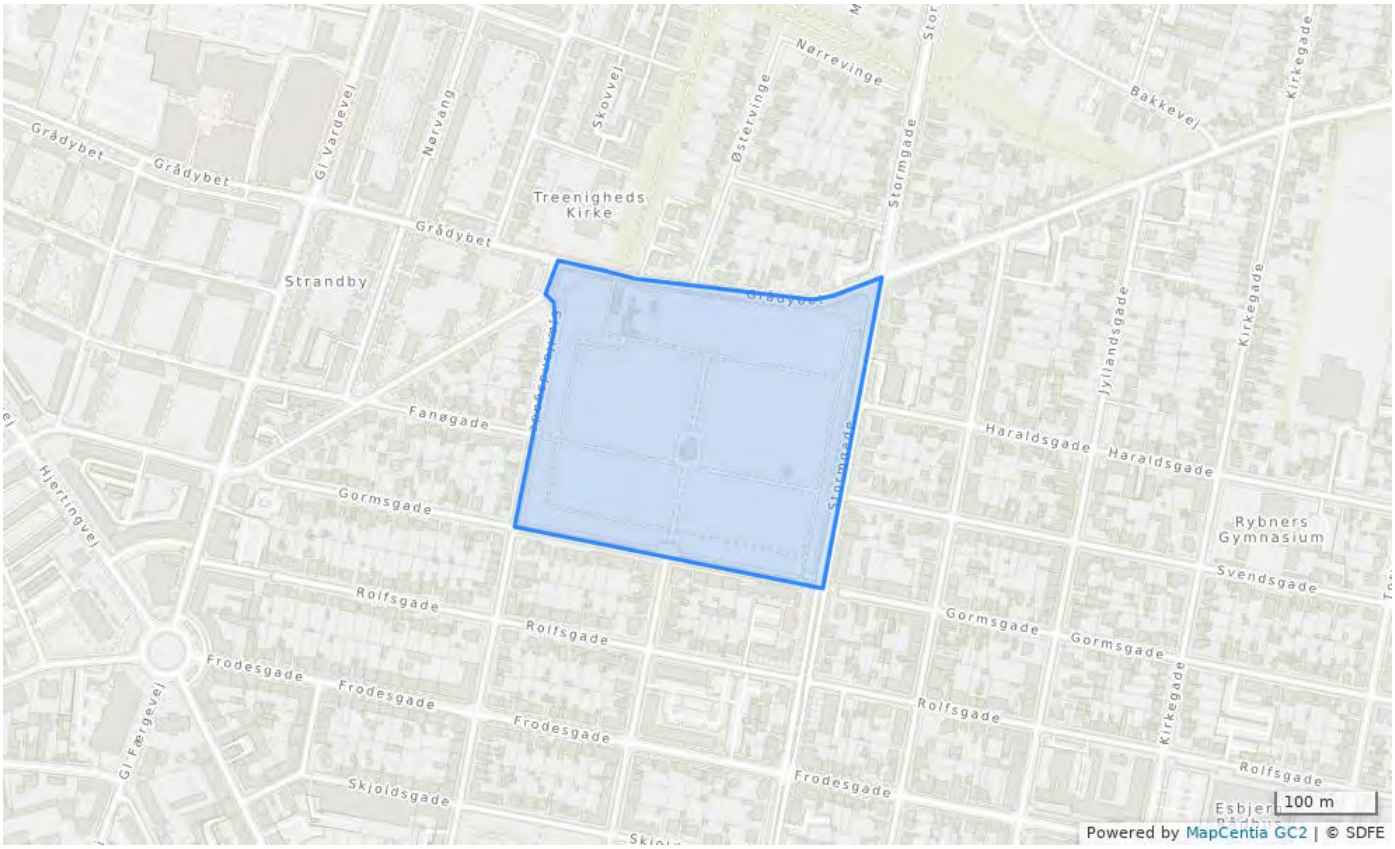
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

01-020-220 - Kirkegården i Gormsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-220
Rammenavn	Kirkegården i Gormsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

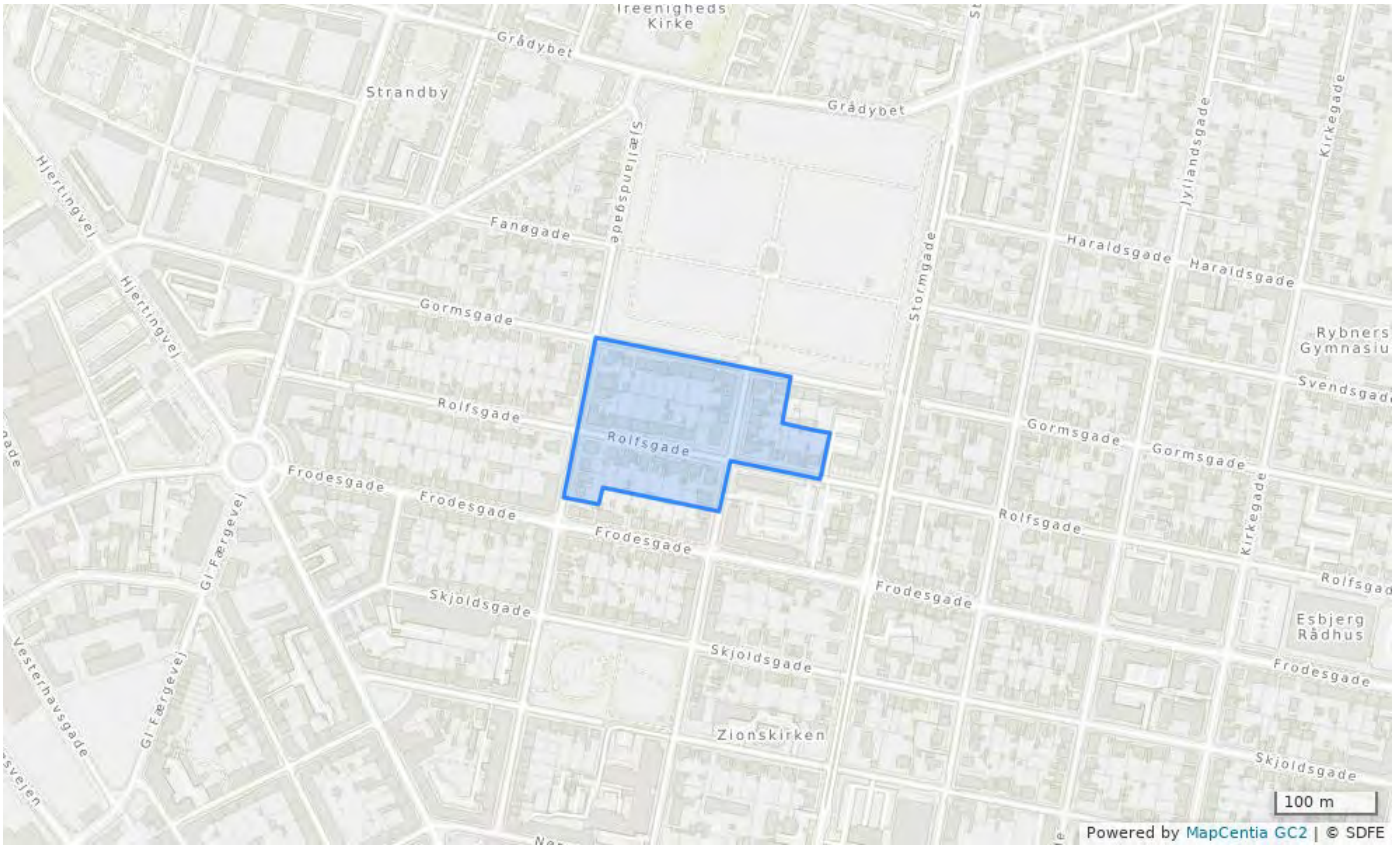
	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-230 - Blandede boliger ved Rolfsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-230
Rammenavn	Blandede boliger ved Rolfsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

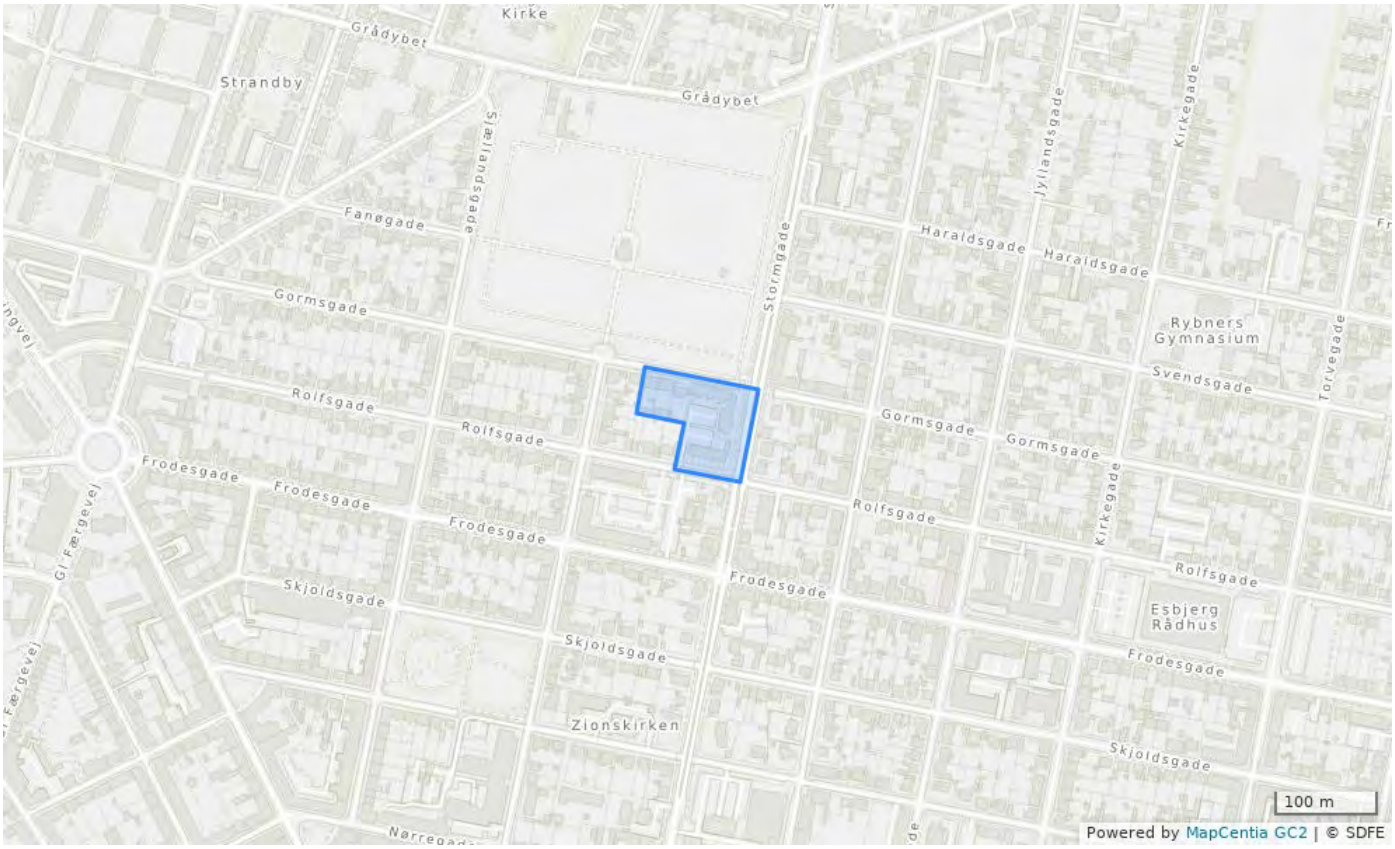
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-020-231 - Gormsgade, Storegade og Rolfsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-231
Rammenavn	Gormsgade, Storegade og Rolfsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

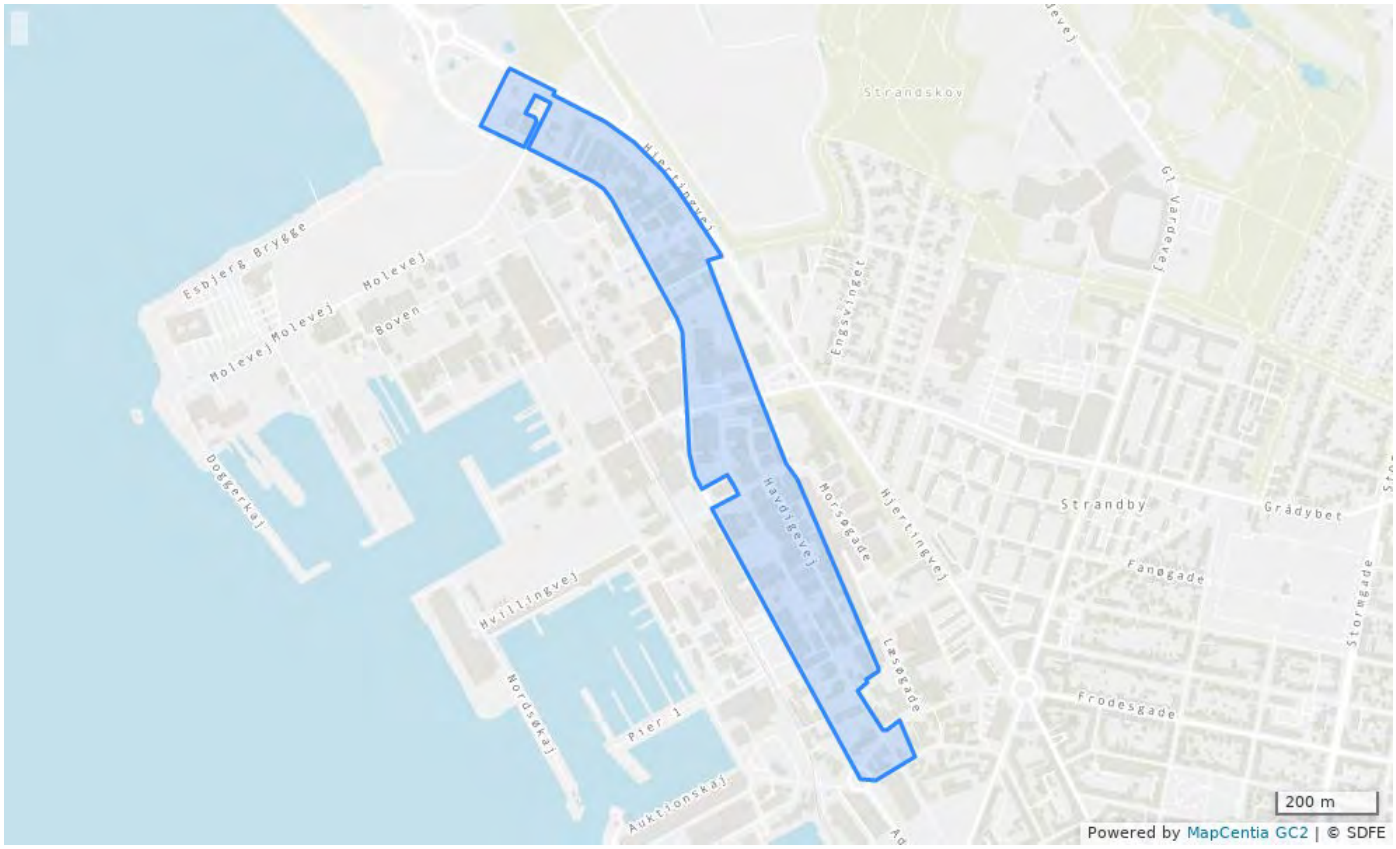
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-020-240 - Område ved H. E. Bluhmesvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-240
Rammenavn	Område ved H. E. Bluhmesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer

	muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Forsvarets areal	Der kan ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændtfodsbeskyttelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-250 - Område ved Molevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-020-250
Rammenavn	Område ved Molevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

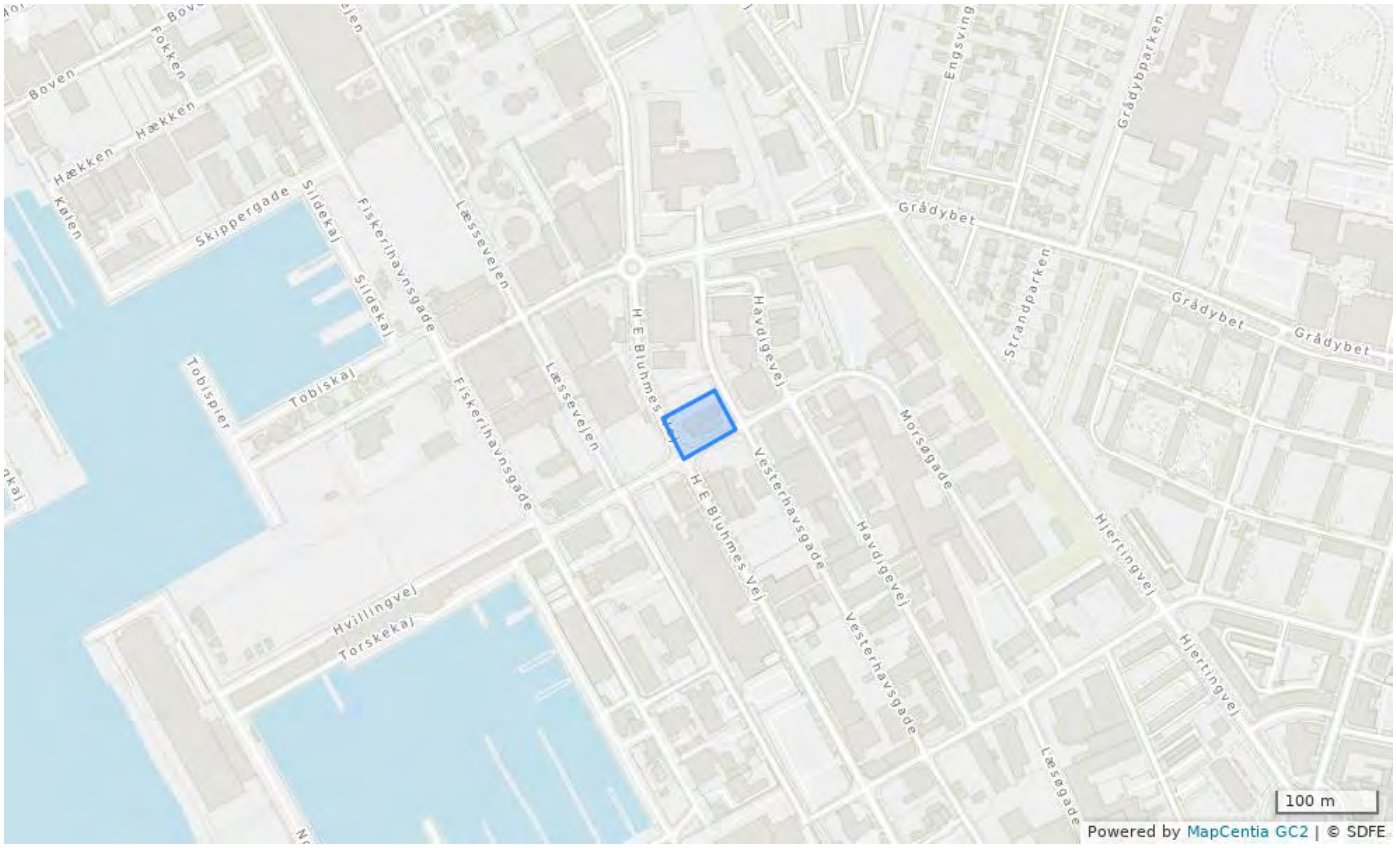
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-020-260 - Område ved Vesterhavsgade og Isbrogade



Bestemmelser

Rammenummer	01-020-260
Rammenavn	Område ved Vesterhavsgade og Isbrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

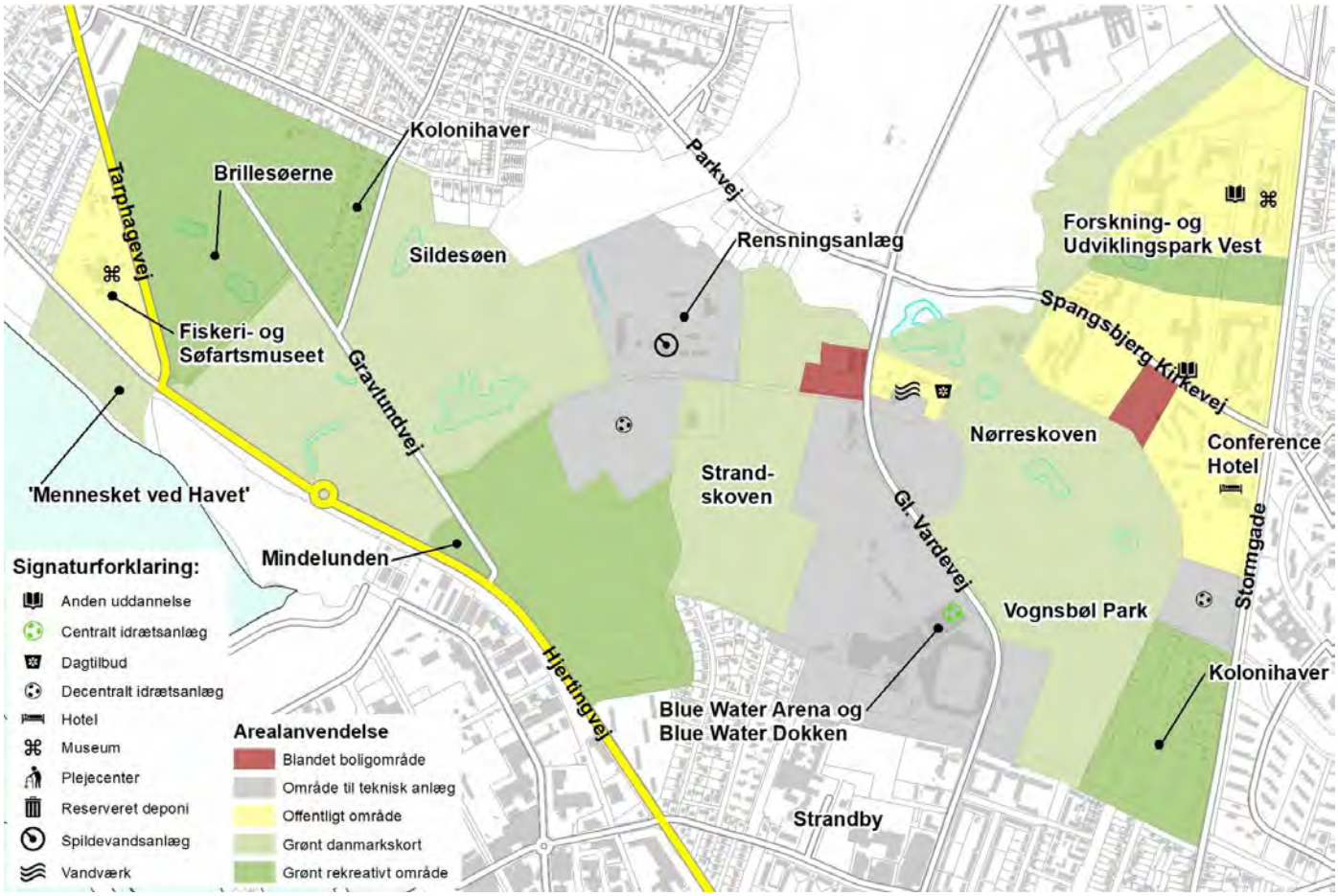
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Vognsbøl



Vognsbøls område er afgrænset mod øst af Stormgade, mod syd af Strandby og Hjertingvej og mod vest af Tarphagevej. Mod nord grænser området op til Parkvej. Området udgør et areal på ca. 236 HA og der er omkring 440 indbyggere og ca. 200 husstande.

Historisk baggrund

Langt hovedparten af området lå i mange år hen som lynghede, men en stor del af heden blev allerede før 1900 taget i brug som fritidsområde. Eksempelvis blev Esbjerg-Gjesing plantage, som i dag er kendt som Nørreskoven, allerede anlagt i 1890 og i 1902 blev Vognsbøl plantage, som i dag er en del af Vognsbøl Park, anlagt. I starten af 1900-tallet blev der desuden udstykket kolonihaver i området.

Først efter anden verdenskrig blev mange af de byggerier, som ses i området i dag, påbegyndt. Stadion og Esbjerg Højskole, i dag Conference Hotel, blev sat i gang lige efter krigen og i løbet af 1960'erne og 70'erne blev universitetsområdet løbende bebygget med flere forskellige uddannelsesinstitutioner, Forsknings- og Udviklingspark Vest.

Stedets ånd

I Vognsbøl kan man nyde naturen i kort afstand af Esbjerg. I den vestlige del af Vognsbøl finder man Strandskoven, Mindelunden, Sildesøen og Brillesøerne. Det er derudover et meget aktivt område, som indeholder størstedelen af Esbjergs sportsfaciliteter og uddannelsesinstitutioner.

Arealanvendelse

Størstedelen af Vognsbøl er rekreative arealer som enten parker, boldbaner eller naturområder. Enkelte områder rummer desuden offentlige institutioner og anlæg.

Bystruktur

Der er kun få bebyggelser i området, og det grønne element dominerer områdets udtryk.

Områdets sparsomme bebyggelse er samlet i enklaver så som idrætsområdet, kolonihaverne, rensningsanlægget, universitetsområdet osv.

SDU ▲ Kolonihaver ▲ AAU Esbjerg ▲ Fiskeri- og Søfartsmuseet ▲

Arkitektur og facader

Arkitekturen er meget forskellig i området. Nogle steder er bebyggelsen meget dominerende i både højde og volumen, som eksempelvis ved Stadion. Andre steder falder bygningerne mere ind i området, som på store dele af universitetsområdet.

Pejlemærker

Blue Water Arena er med sin højde og volumen et markant pejlemærke i området. Desuden danner kunstværket 'Mennesket ved Havet', i folkemunde kaldet 'De fire hvide mænd', et markant pejlemærke.

▲ Blue Water Arena ▲ Blue Water Dokken ▲ Kollegie ▲ Mennesket ved Havet

Bevaringsværdige sammenhænge

Vognsbølparken og Nørreskoven indgår i Esbjerg bys grønne kiler som er meget attraktive og bevaringsværdige.

Rekreative og grønne områder

Det meste af Vognsbøl benyttes til rekreative aktiviteter og størstedelen er enten park, skov eller eng, som benyttes

af alle byens borgere. Det er her Esbjergs borgere kan komme væk fra byens larm og nyde naturens ro.

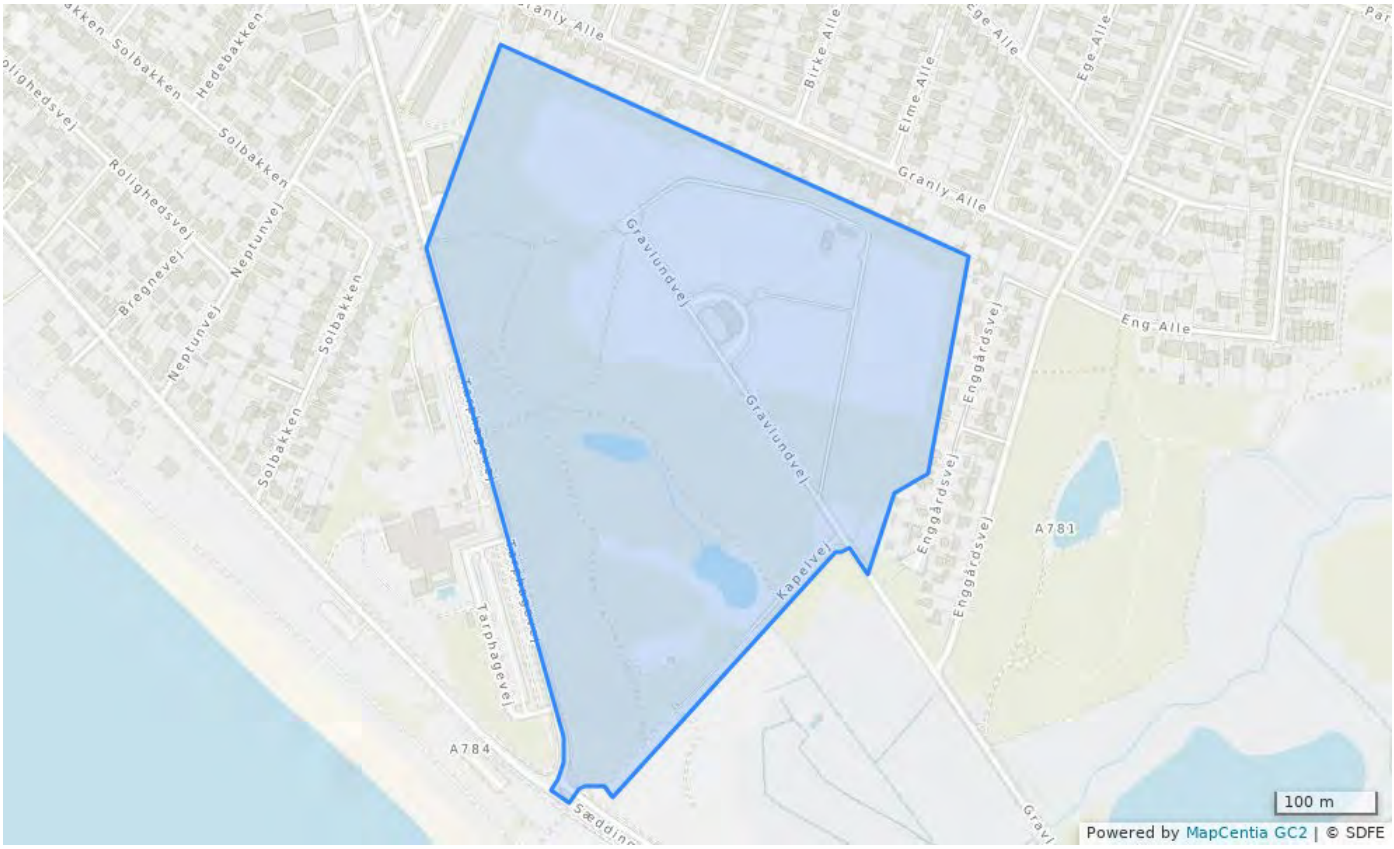
▾ I Vognsbøl finder der mange forskellige grønne områder

Trafik og infrastruktur

De primære trafikveje i Vognsbøl er Hjertingvej, Gl. Vardevej og Stormgade som alle forbinder Esbjergs forstæder med midtbyen. Derudover er Spangsbjerg Kirkevej og Tarphagevej vigtige forbindelser internt i byen.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

01-030-010 - Gravlunden



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-010
Rammenavn	Gravlunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

01-030-020 - Fiskeri- og Søfartsmuseet

Bestemmelser

Rammenummer	01-030-020
Rammenavn	Fiskeri- og Søfartsmuseet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-030-030 - Mennesket ved Havet

Bestemmelser

Rammenummer	01-030-030
Rammenavn	Mennesket ved Havet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænteforbeskyttelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-040 - Kolonihaver ved Gravlunden

Bestemmelser

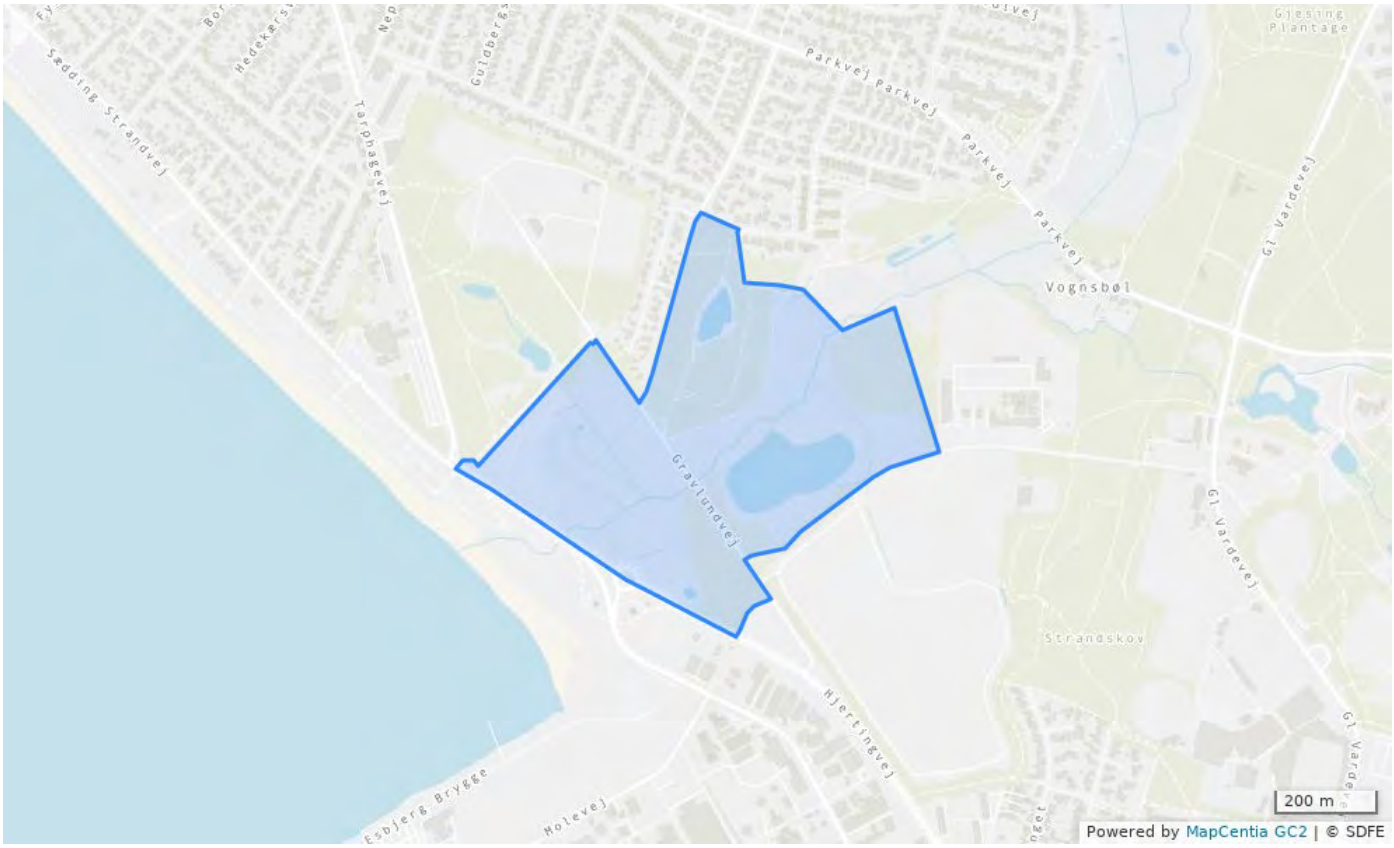
Rammenummer	01-030-040
Rammenavn	Kolonihaver ved Gravlunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-050 - Natur mellem Gravlunden og Strandskoven



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-050
Rammenavn	Natur mellem Gravlunden og Strandskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

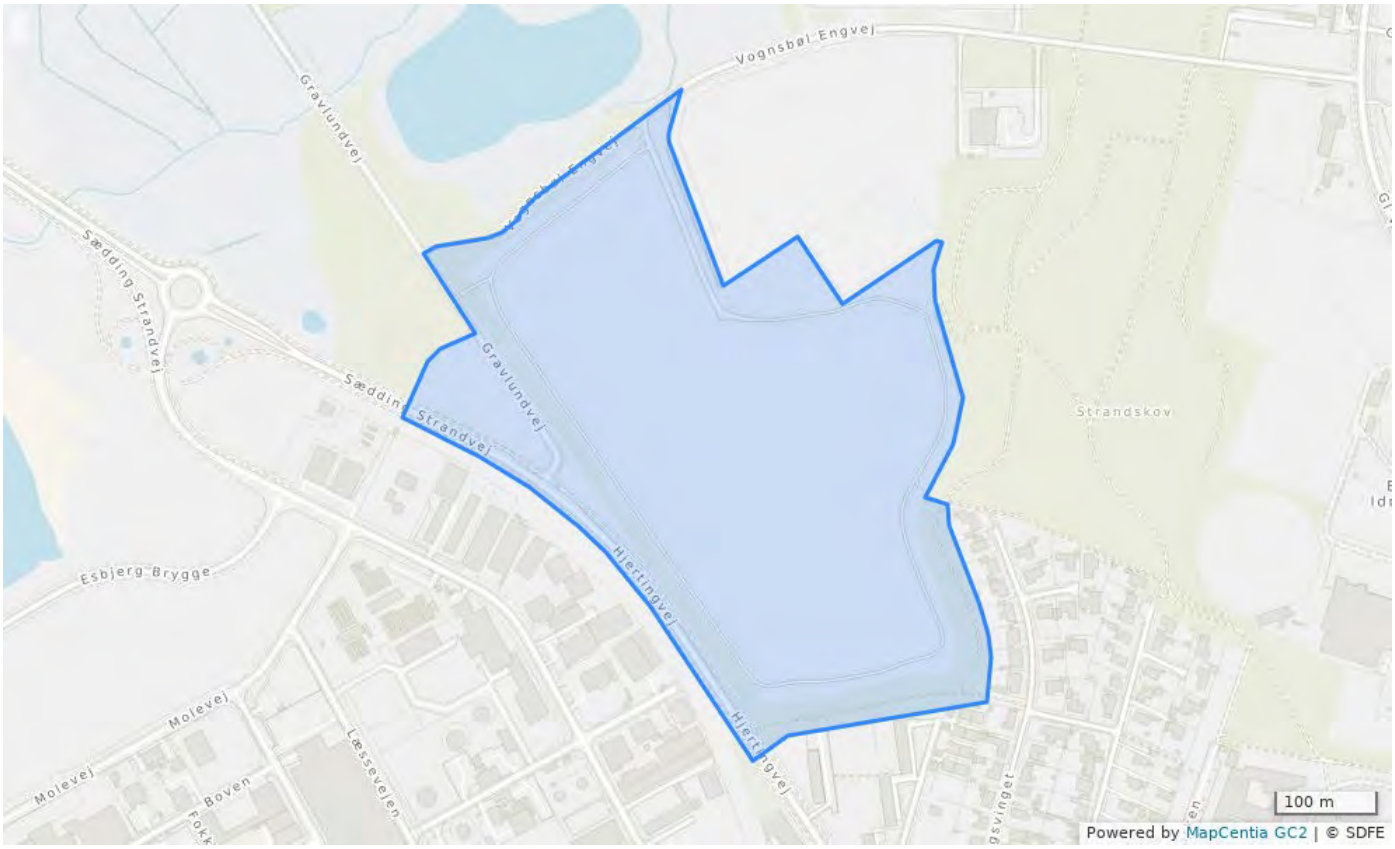
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

01-030-051 - Mågehøj og Gravlunden



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-051
Rammenavn	Mågehøj og Gravlunden
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

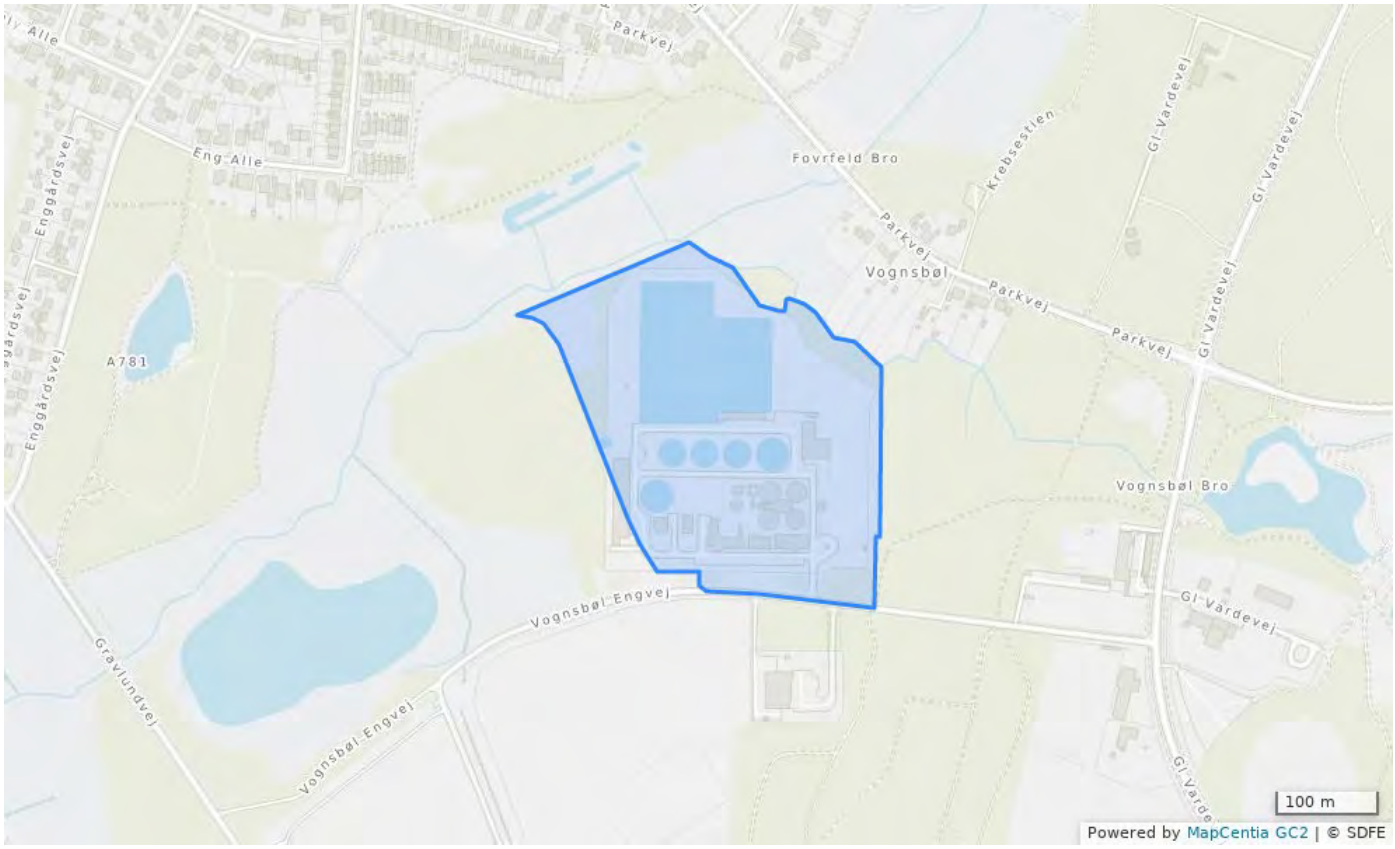
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-060 - Rensningsanlæg Vest



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-060
Rammenavn	Rensningsanlæg Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

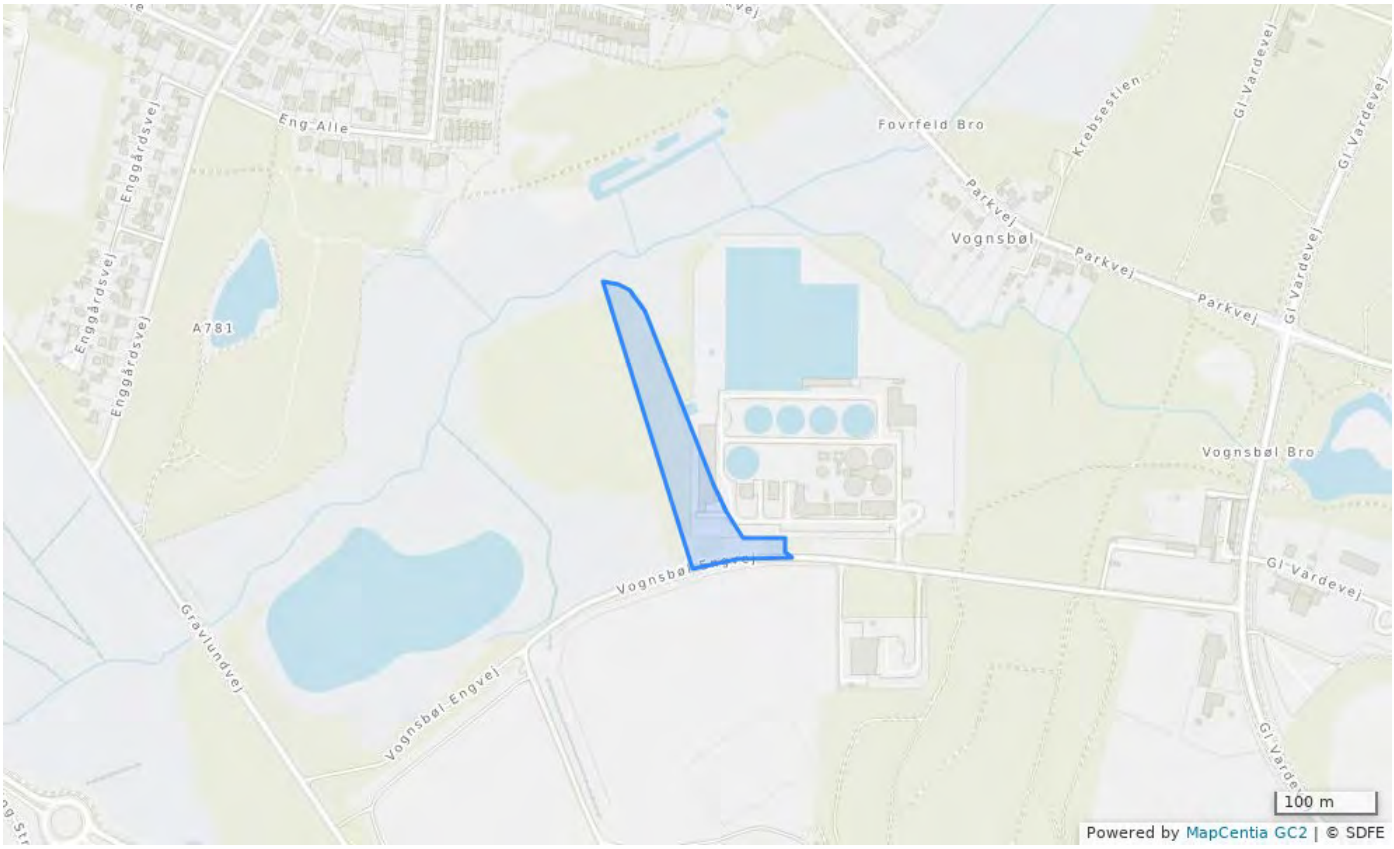
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

01-030-061 - Område ved Rensningsanlæg Vest



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-061
Rammenavn	Område ved Rensningsanlæg Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

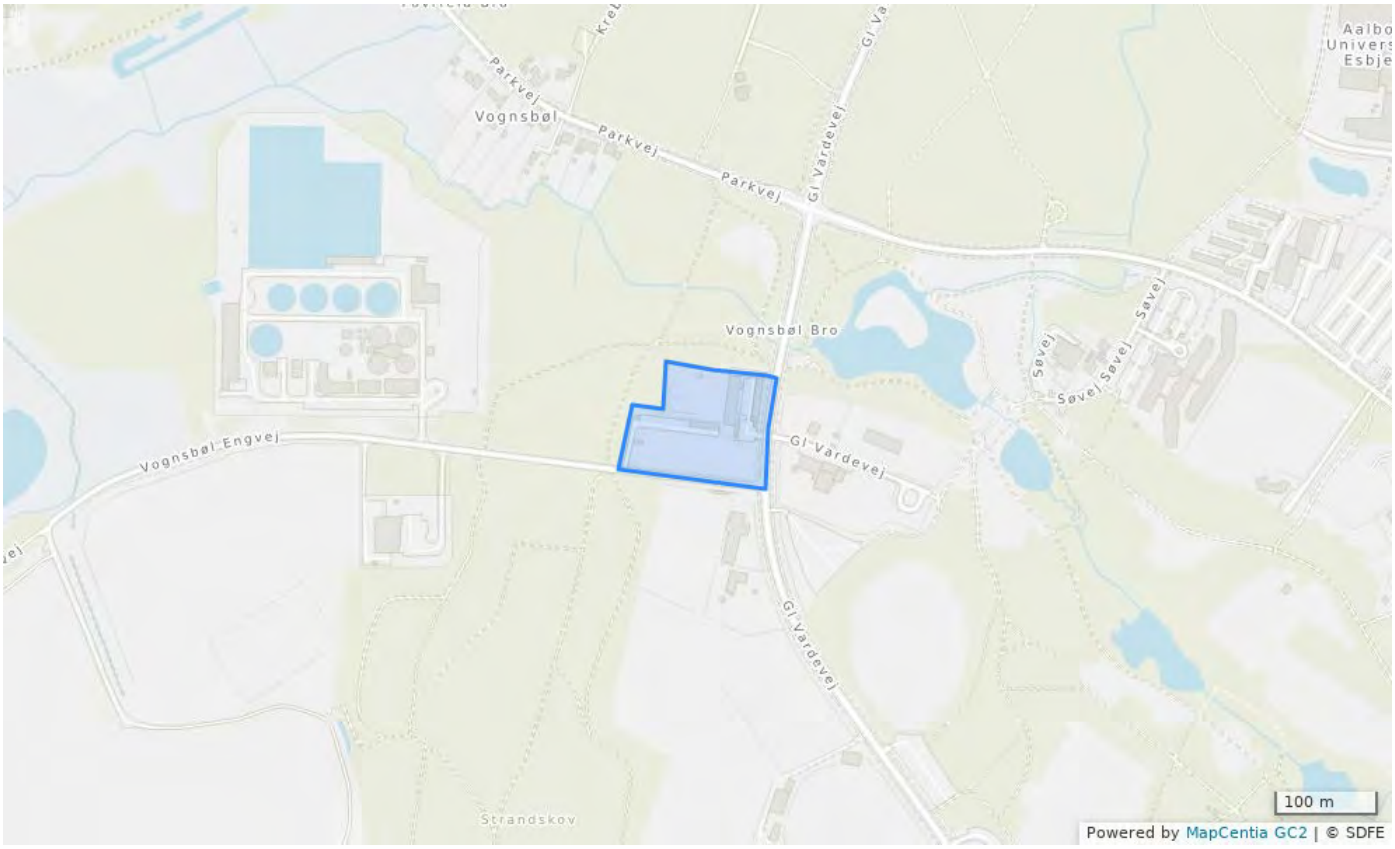
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

01-030-070 - Kollektivhuset



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-070
Rammenavn	Kollektivhuset
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 10 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 10 m fra terræn.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

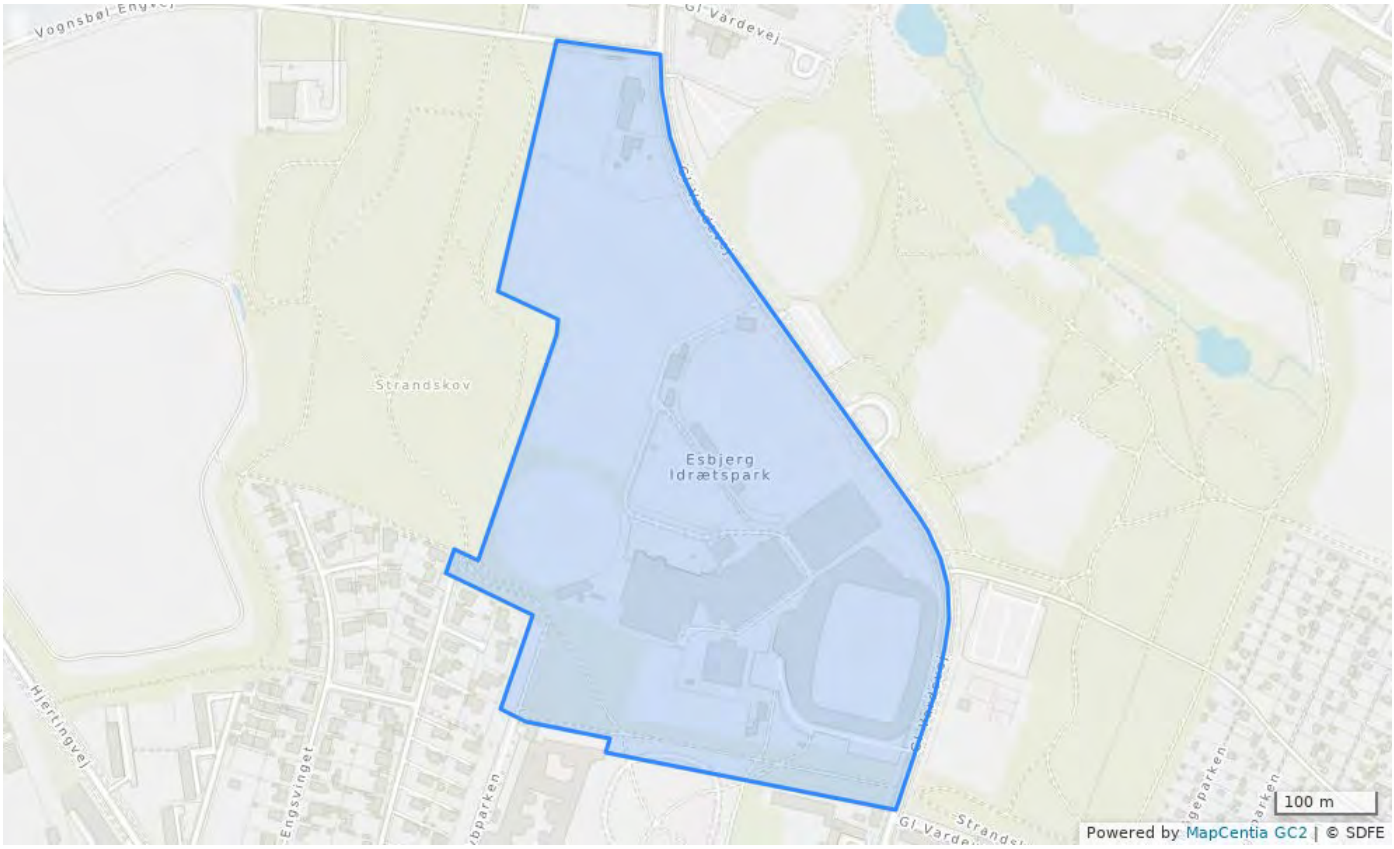
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-030-080 - Esbjerg Idrætspark



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-080
Rammenavn	Esbjerg Idrætspark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

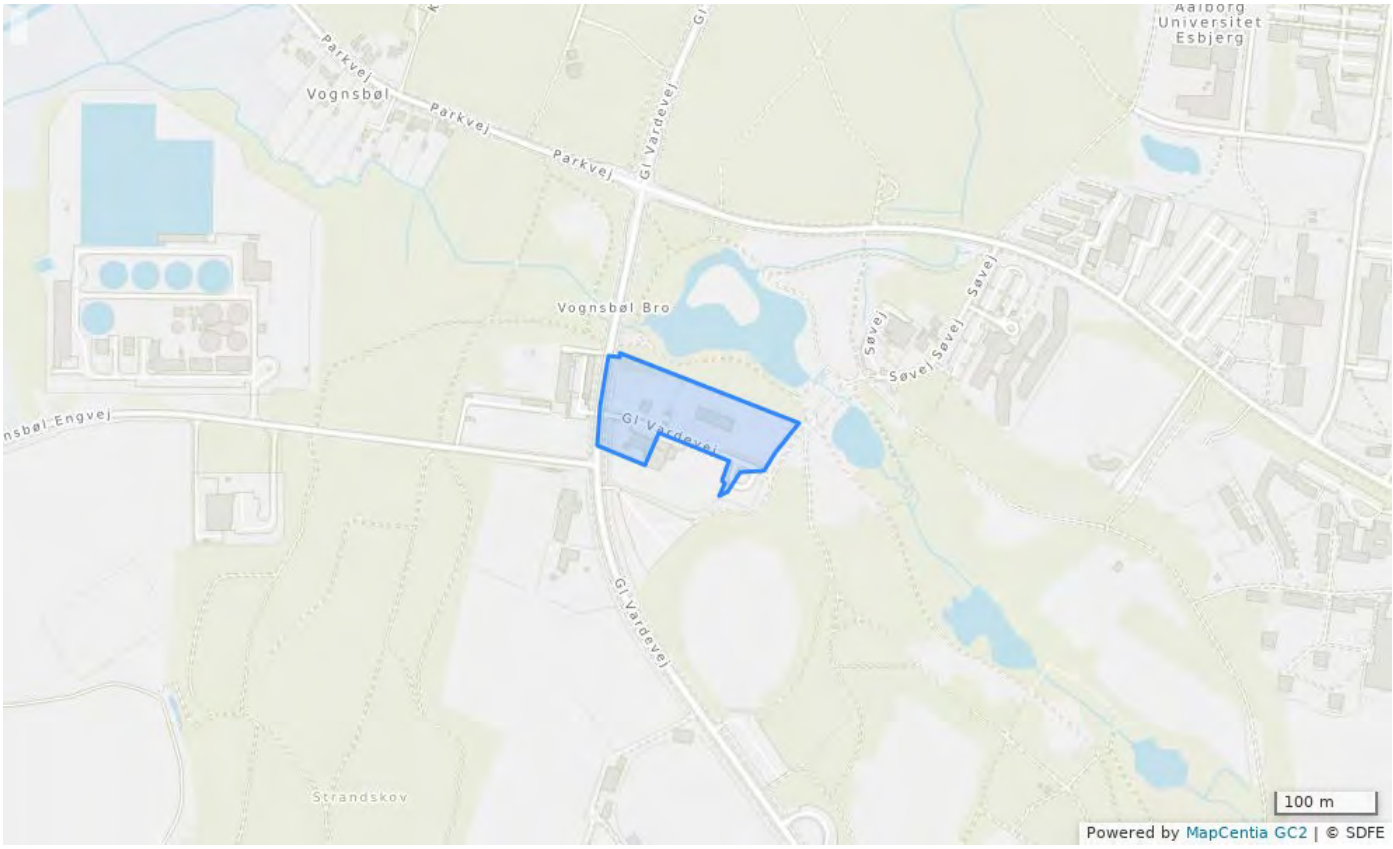
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Stort idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Stort idrætsanlæg.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-090 - Del af Vognsbøl ved Gl. Vardevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-090
Rammenavn	Del af Vognsbøl ved Gl. Vardevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 45/50/55	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for 1 etages-, 50 for 2 etages- og 55 for 3 etages-byggeri for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

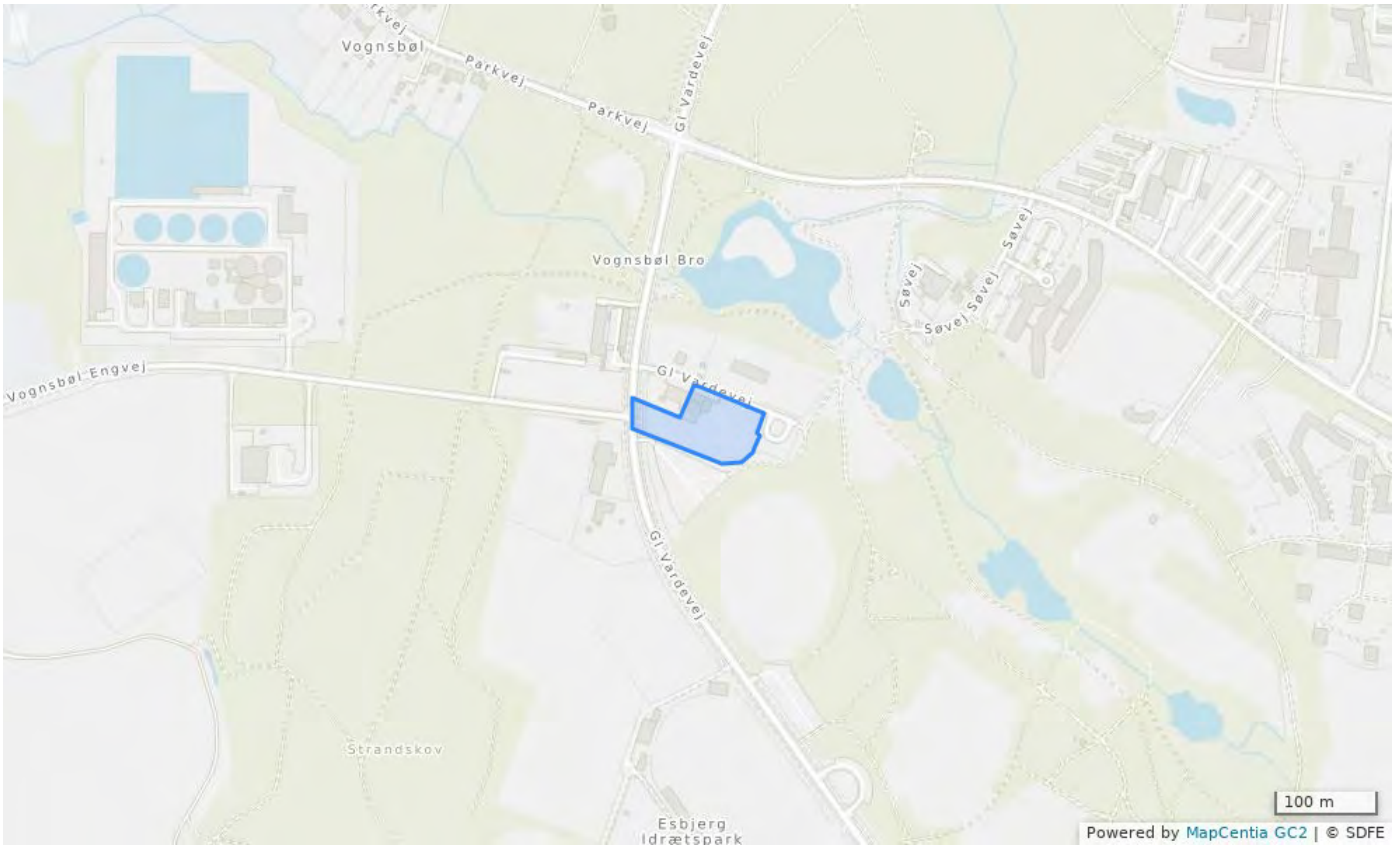
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-091 - Område øst for Vognsbøl Engvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-091
Rammenavn	Område øst for Vognsbøl Engvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 45/50/55	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for 1 etages-, 50 for 2 etages- og 55 for 3 etages-byggeri for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

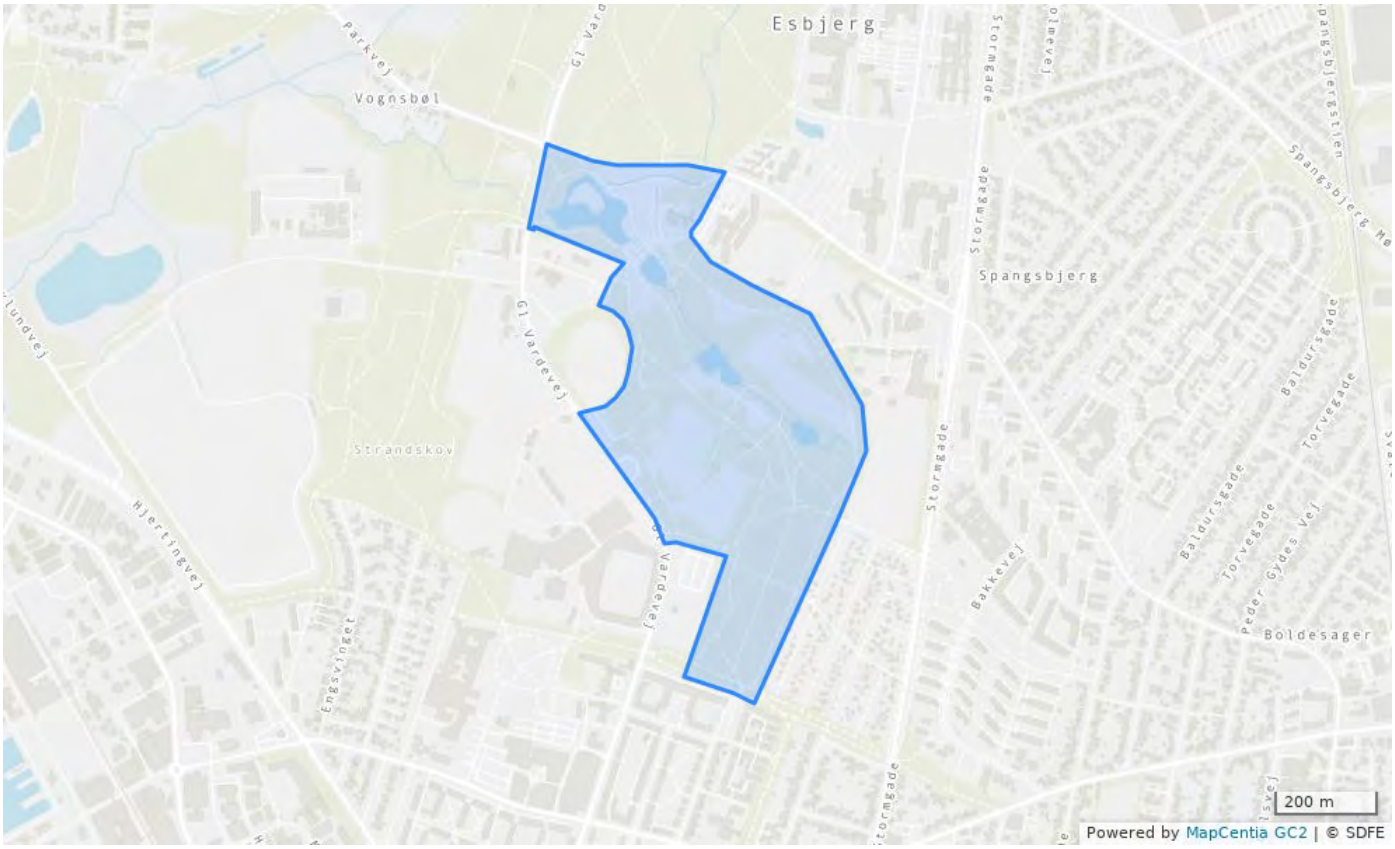
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-100 - Vogsbølparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-100
Rammenavn	Vogsbølparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

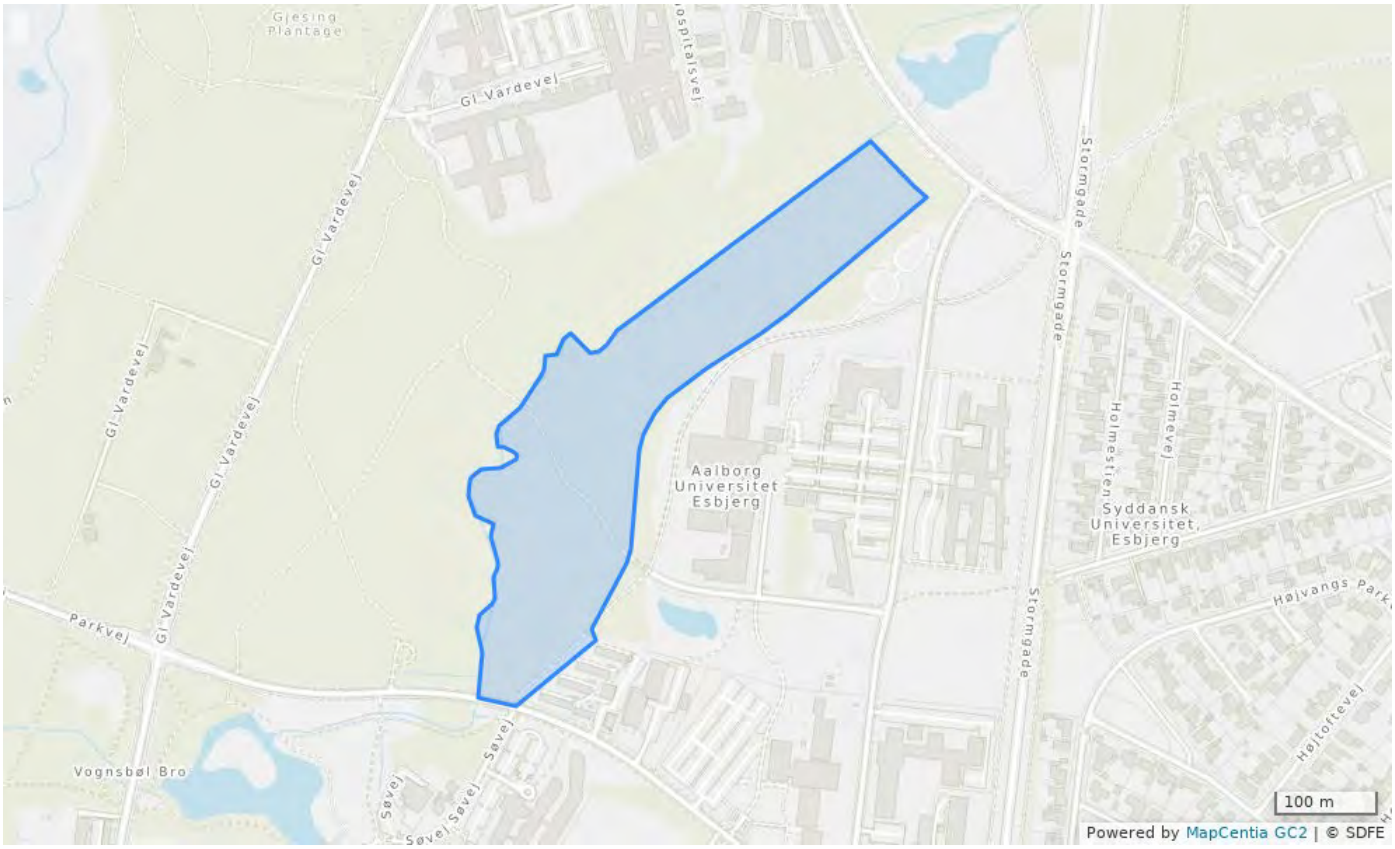
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og

	rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-030-110 - Natur langs Spangsbjerg Møllebæk



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-110
Rammenavn	Natur langs Spangsbjerg Møllebæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-111 - Natur ved Spangsbjerg Møllebæk og Spangsbjerg Møllevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-030-111
Rammenavn	Natur ved Spangsbjerg Møllebæk og Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

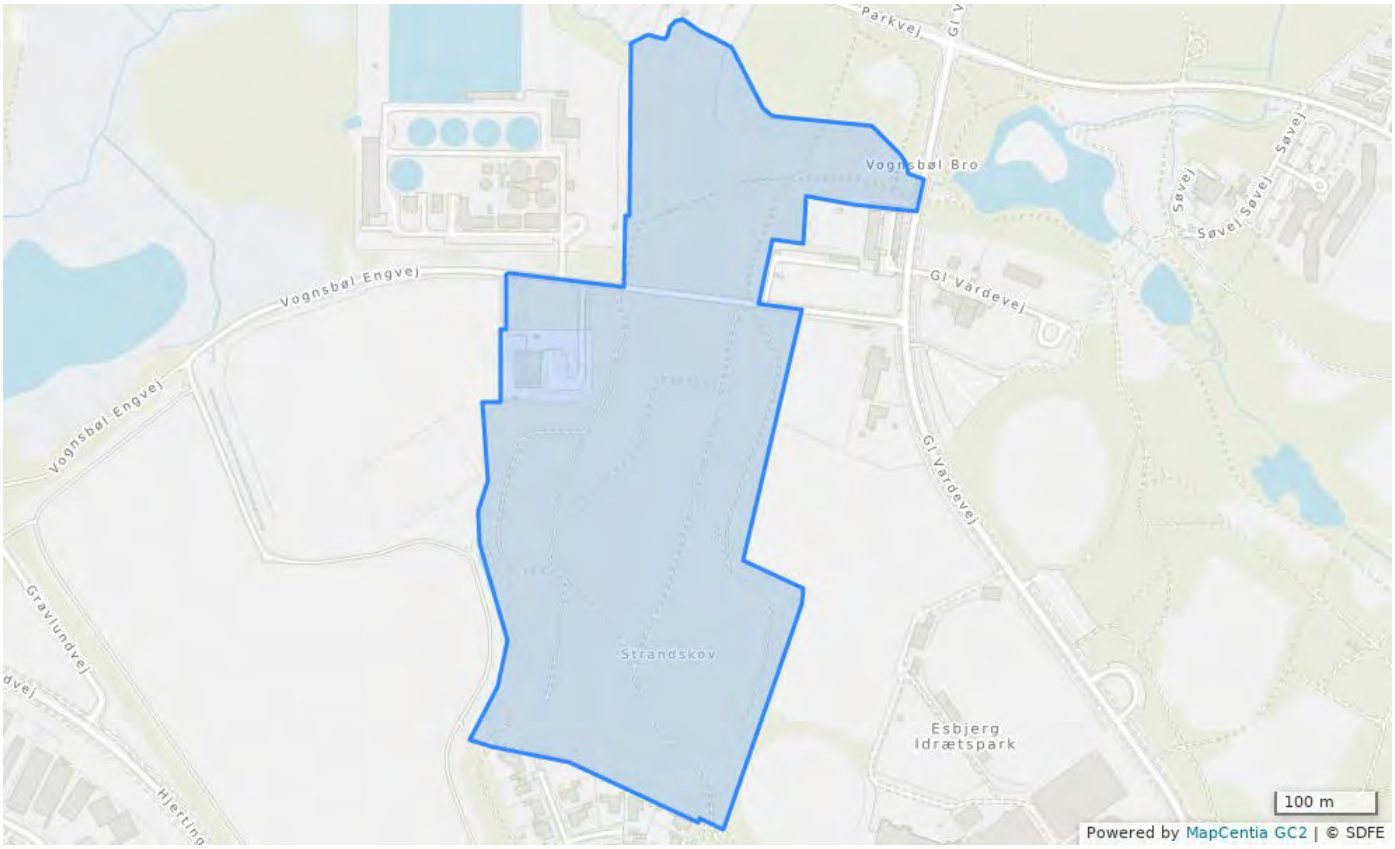
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

01-030-120 - Strandskoven



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-120
Rammenavn	Strandskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

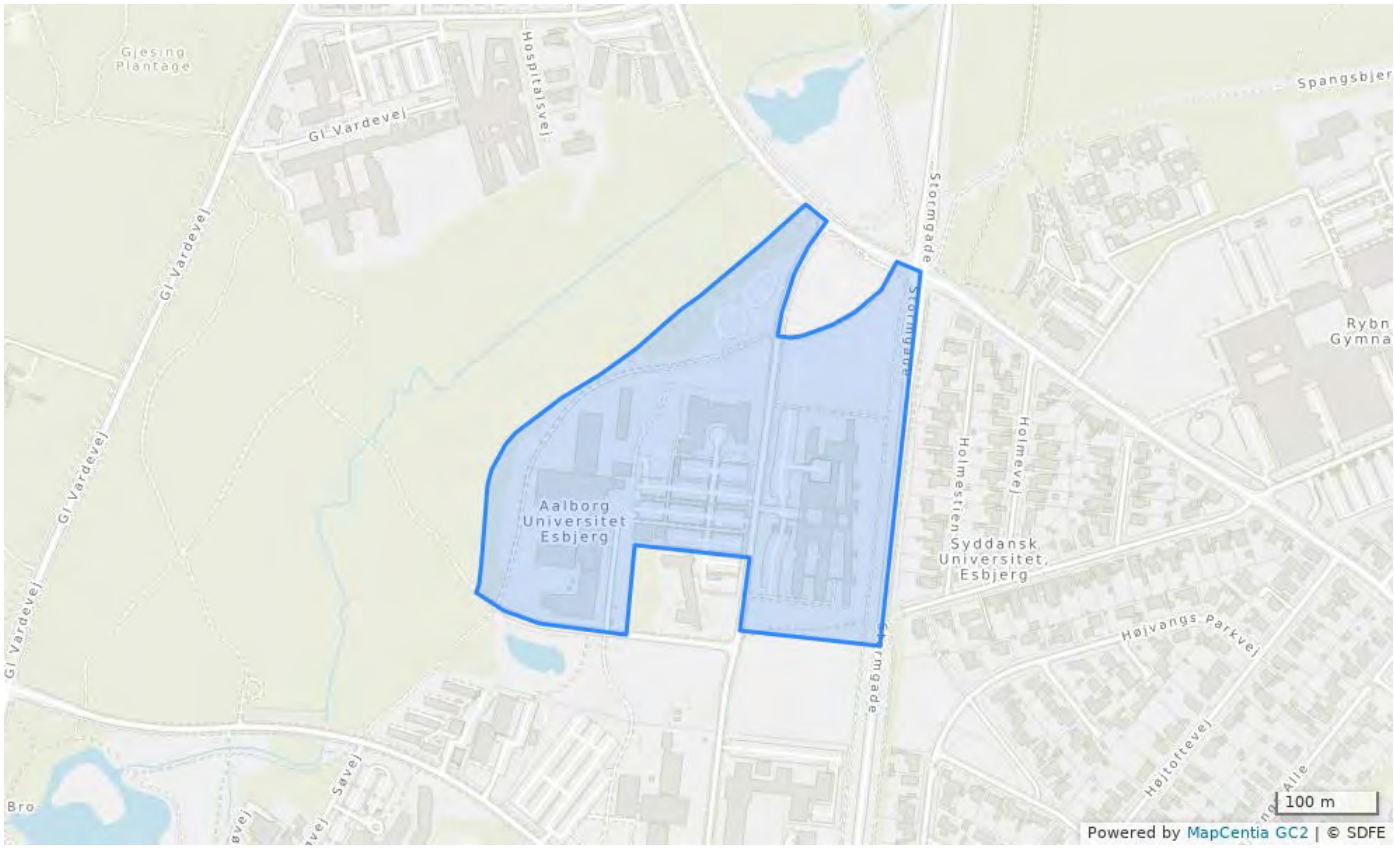
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-130 - Universiteterne



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-130
Rammenavn	Universiteterne
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

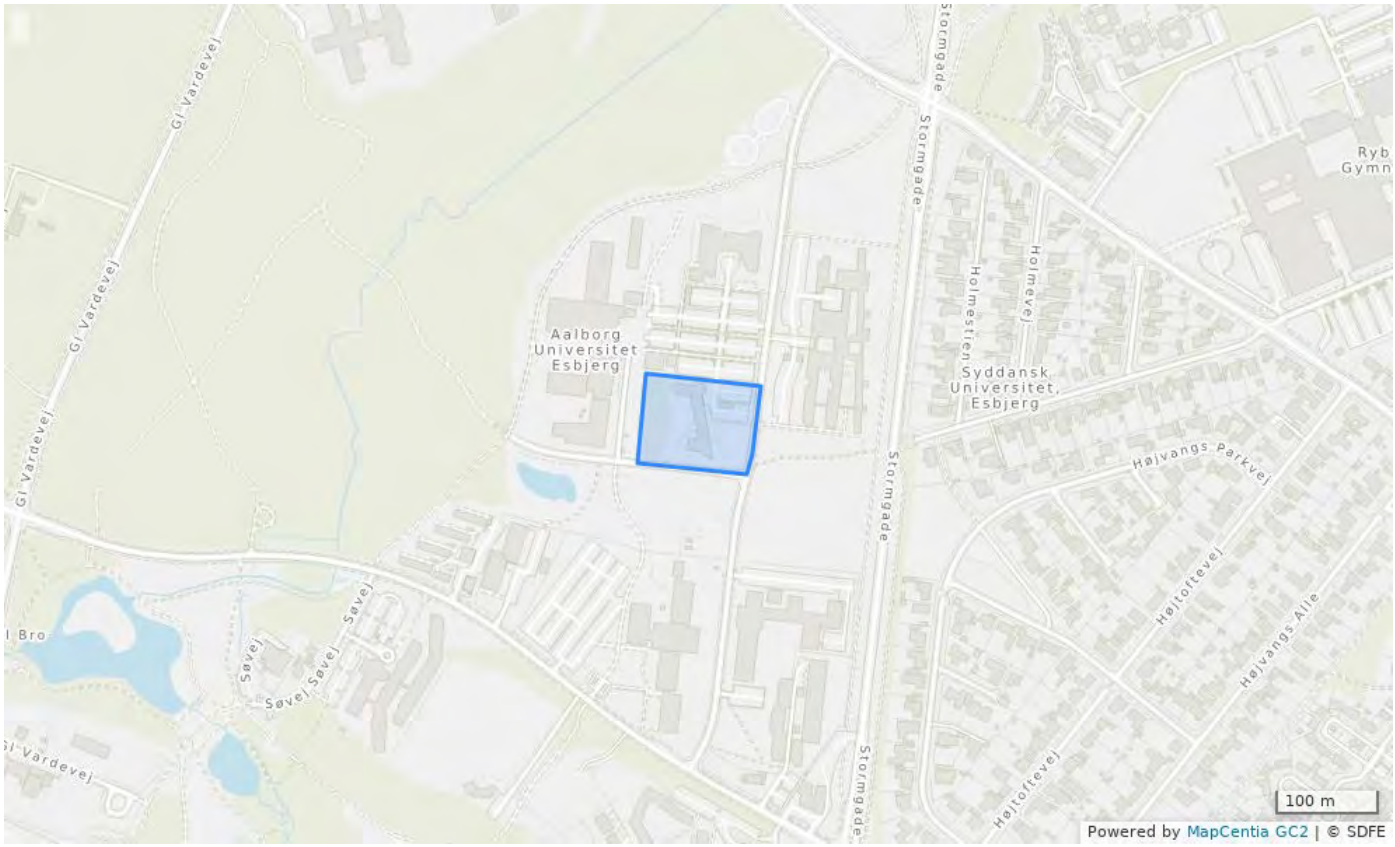
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

01-030-131 - Område ved Niels Bohrs Vej og Ole Rømmers Vej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-131
Rammenavn	Område ved Niels Bohrs Vej og Ole Rømmers Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

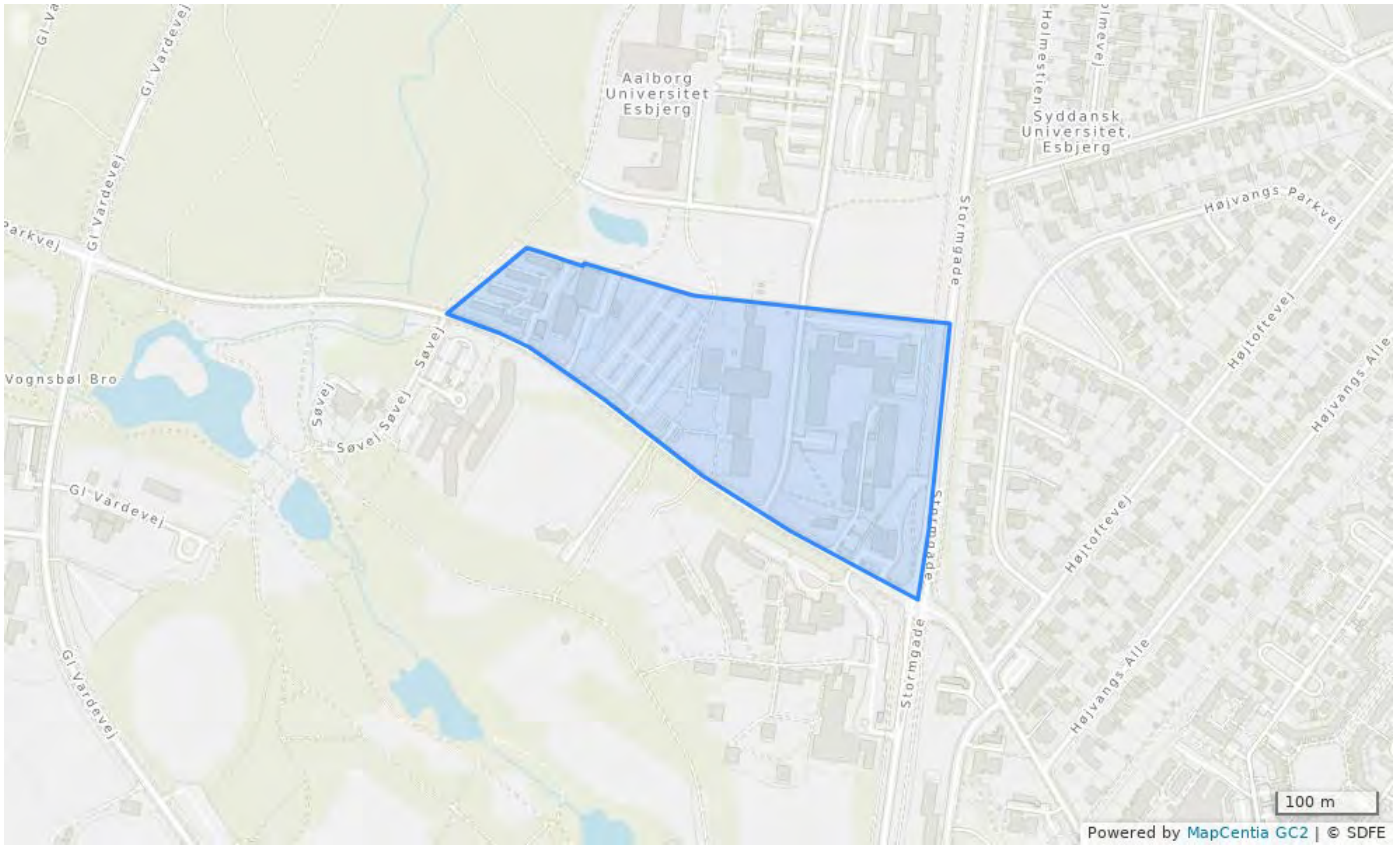
	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

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

01-030-140 - Esbjerg Handelsskole



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-140
Rammenavn	Esbjerg Handelsskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

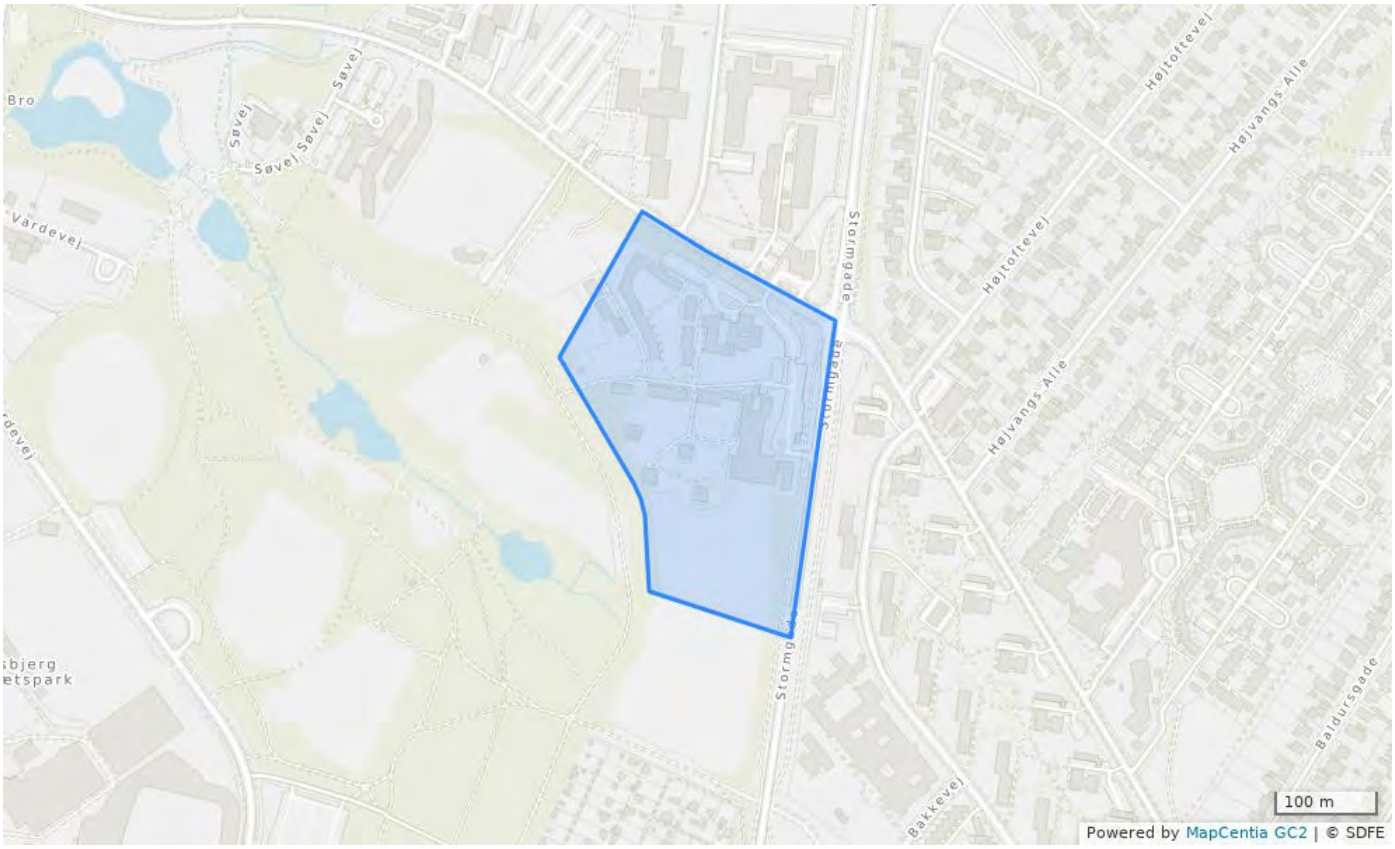
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-150 - Esbjerg Højskole



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-150
Rammenavn	Esbjerg Højskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

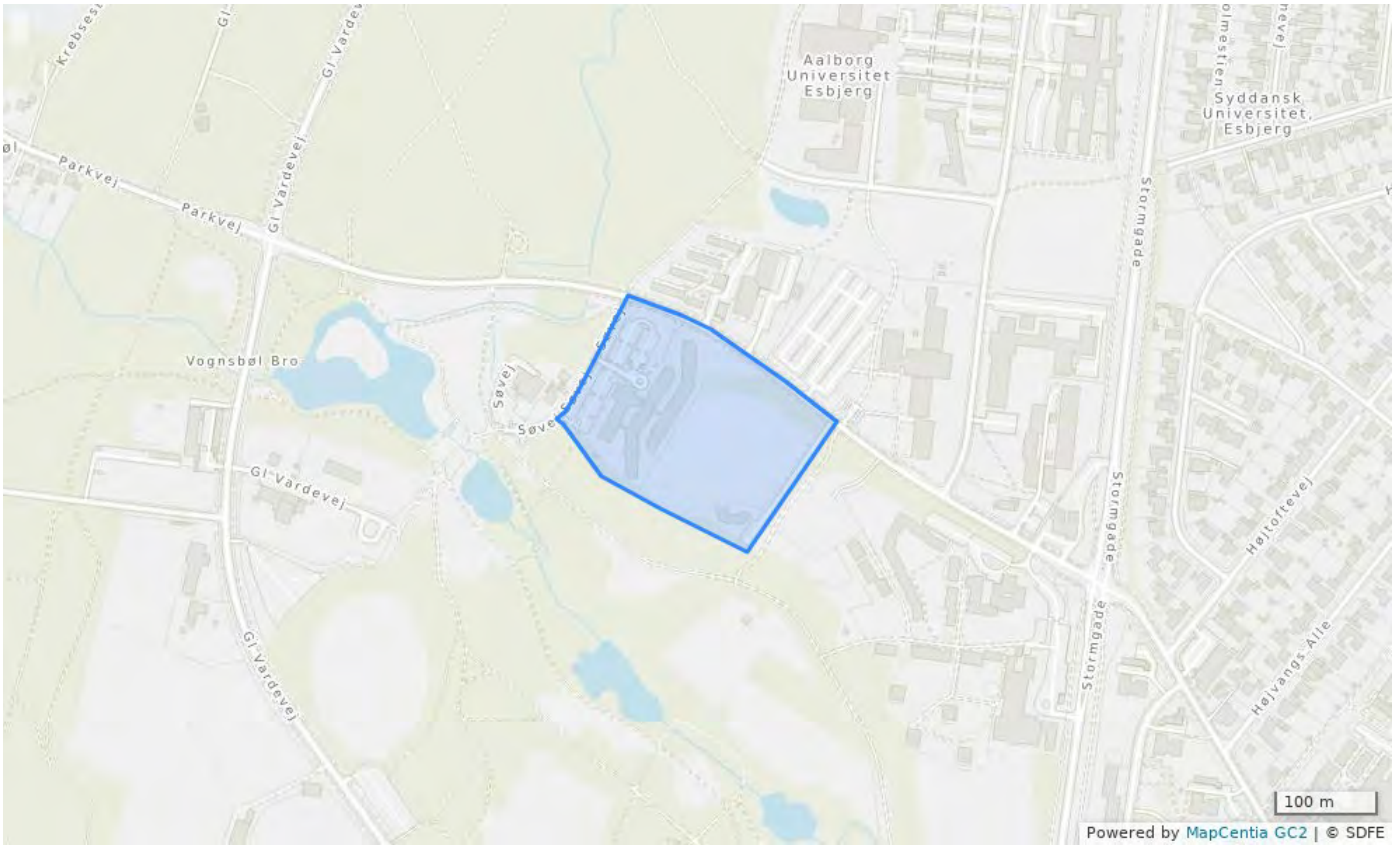
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-151 - Område med Parkkollegiet



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-151
Rammenavn	Område med Parkkollegiet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

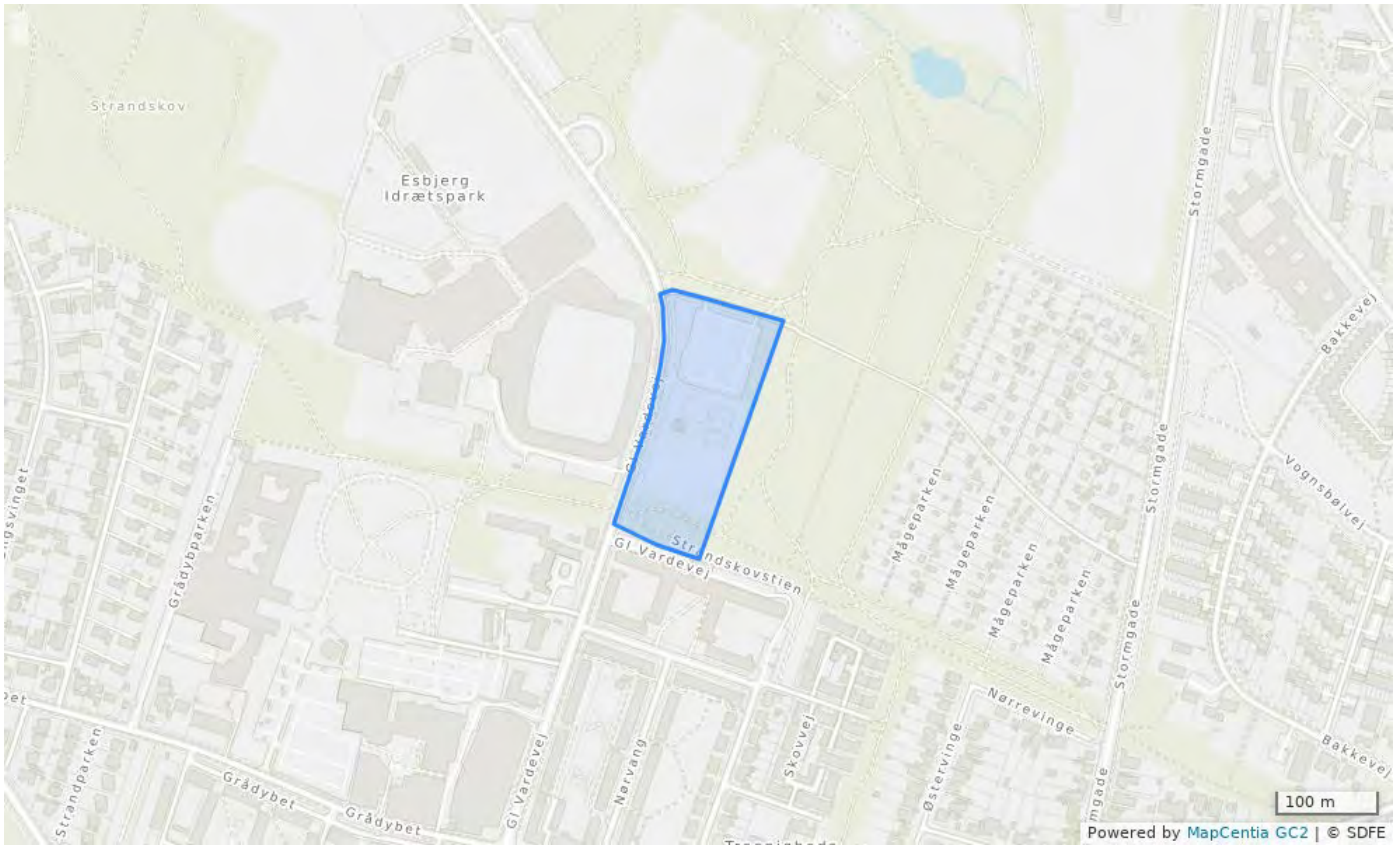
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-160 - Boldbane ved Gl. Vardevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-160
Rammenavn	Boldbane ved Gl. Vardevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-170 - Område mellem Parkkollegiet og Gl Højskole

Bestemmelser

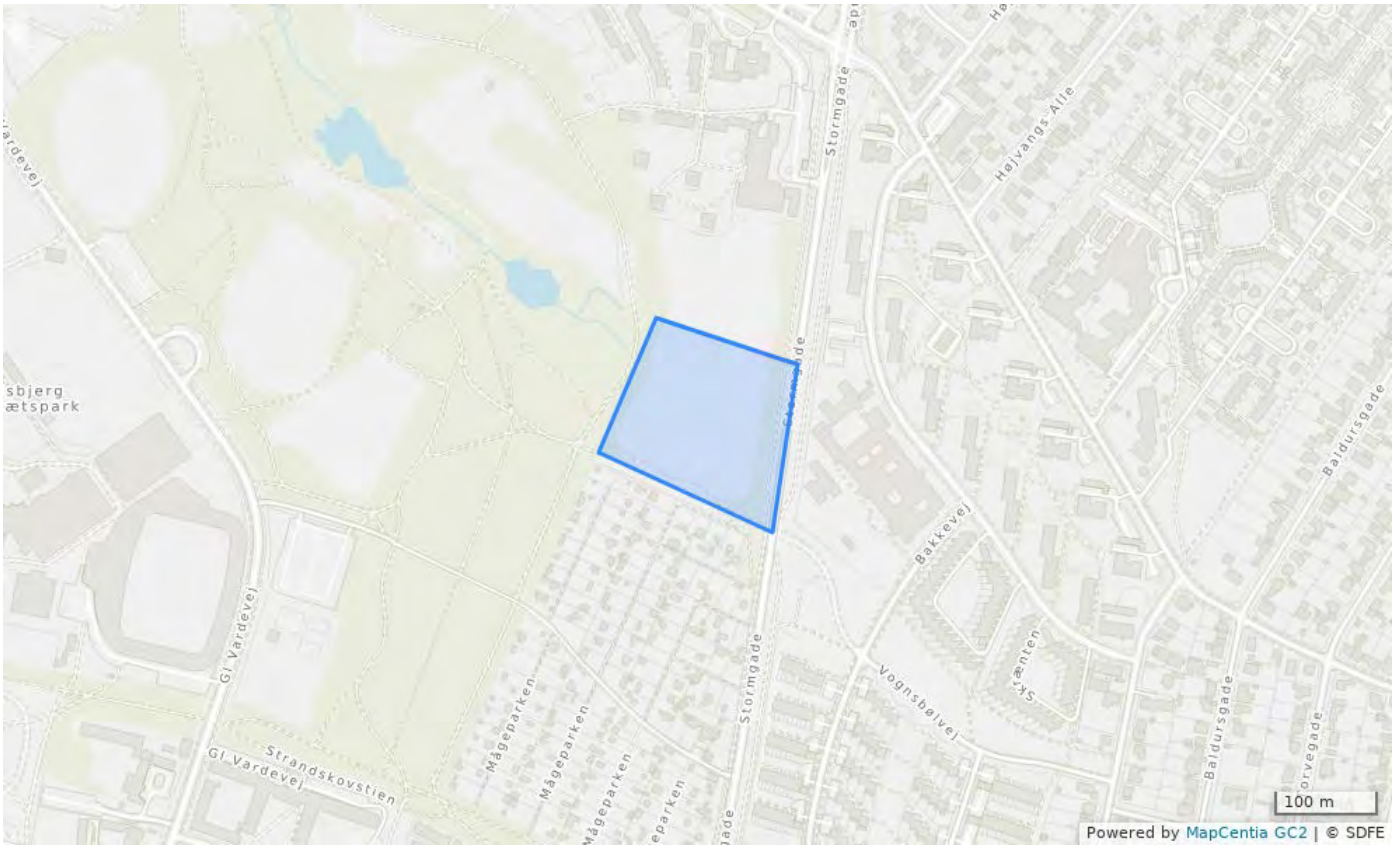
Rammenummer	01-030-170
Rammenavn	Område mellem Parkkollegiet og Gl Højskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 14 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 14 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-030-180 - Spangsbjergskolens boldbaner



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-180
Rammenavn	Spangsbjergskolens boldbaner
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

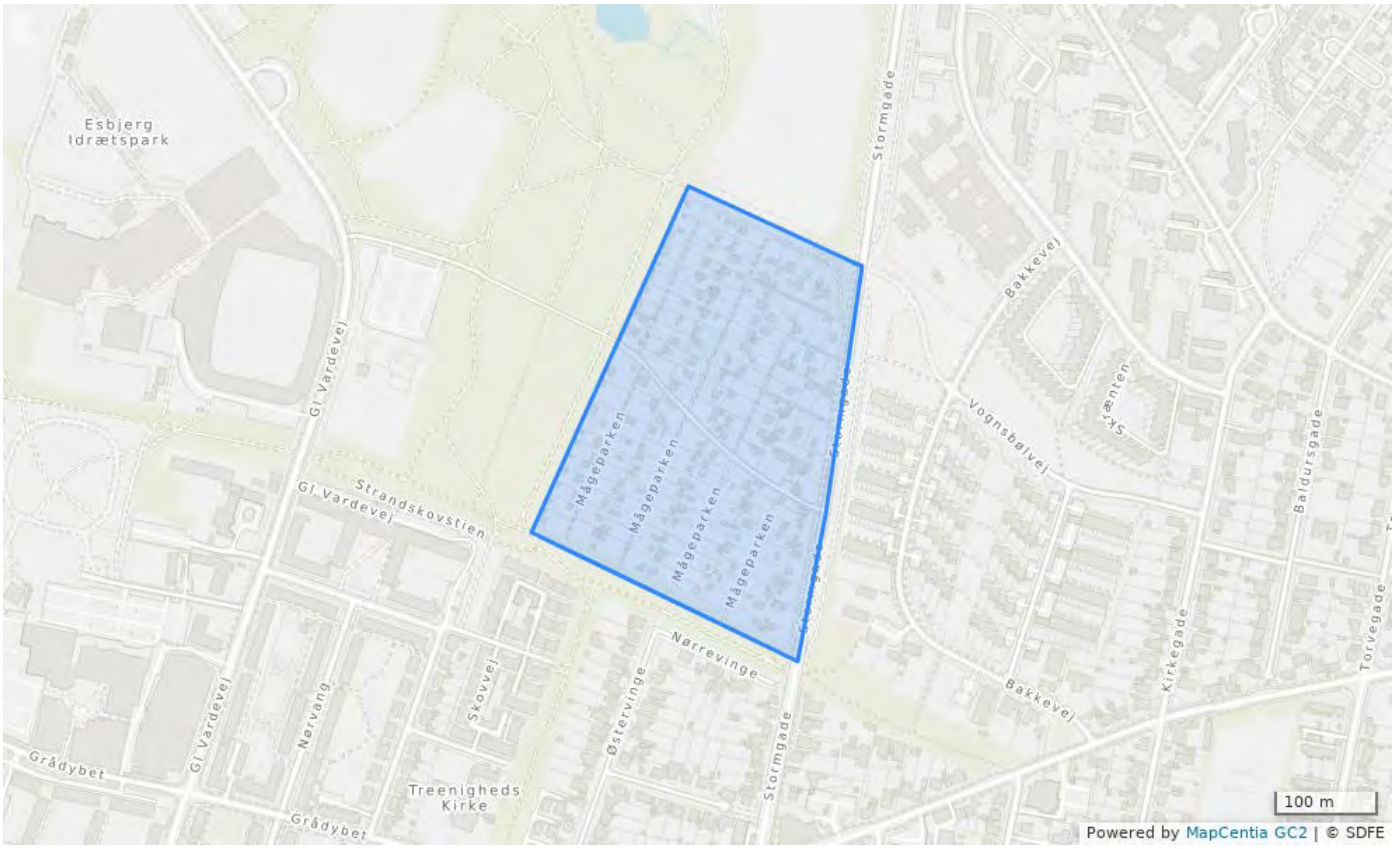
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-190 - Kolonihaveområde i Mågeparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-190
Rammenavn	Kolonihaveområde i Mågeparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

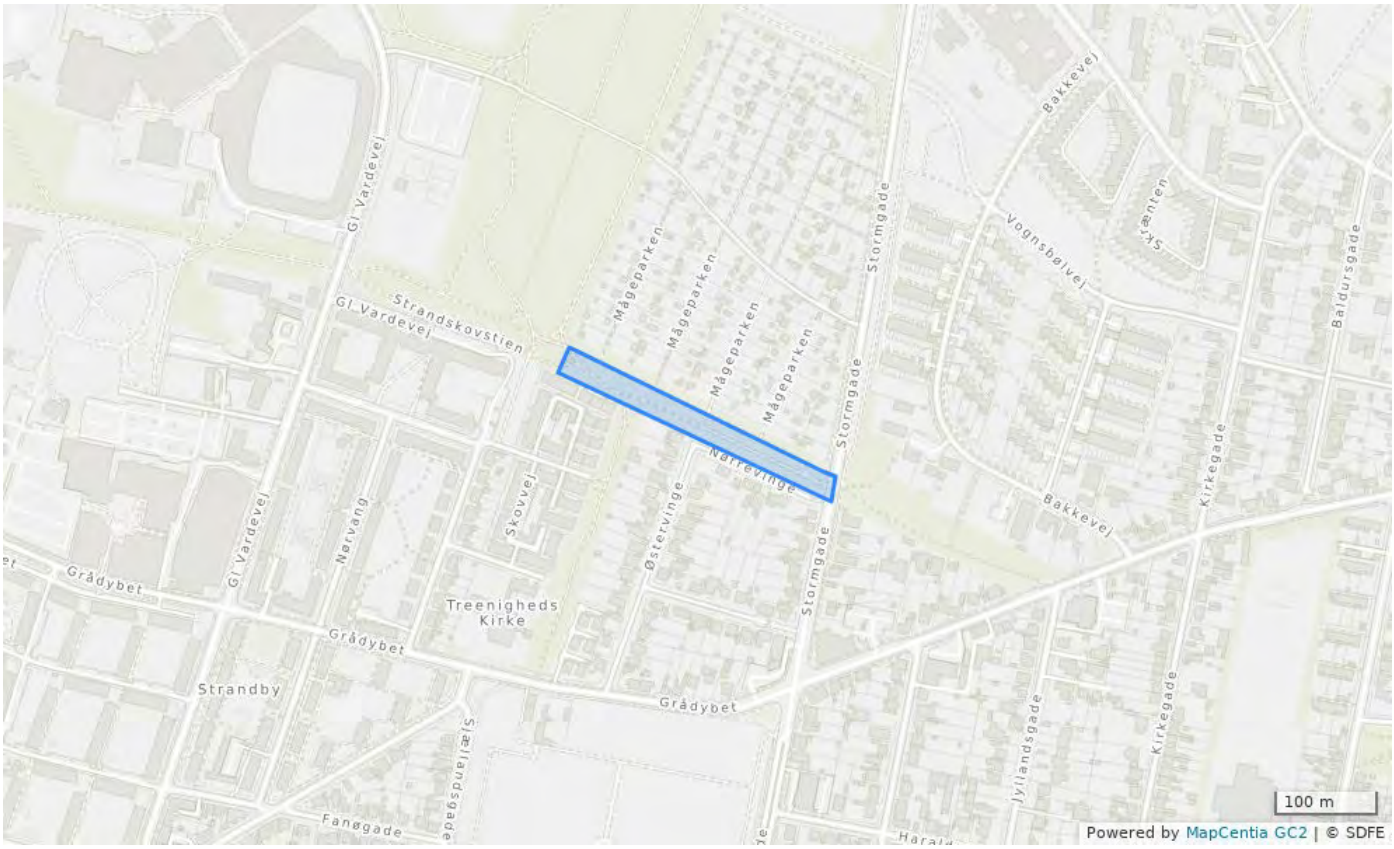
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-030-200 - Skovstier ved kolonihaverne



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-200
Rammenavn	Skovstier ved kolonihaverne
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-030-210 - Universitetspark

Bestemmelser

Rammenummer	01-030-210
Rammenavn	Universitetspark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

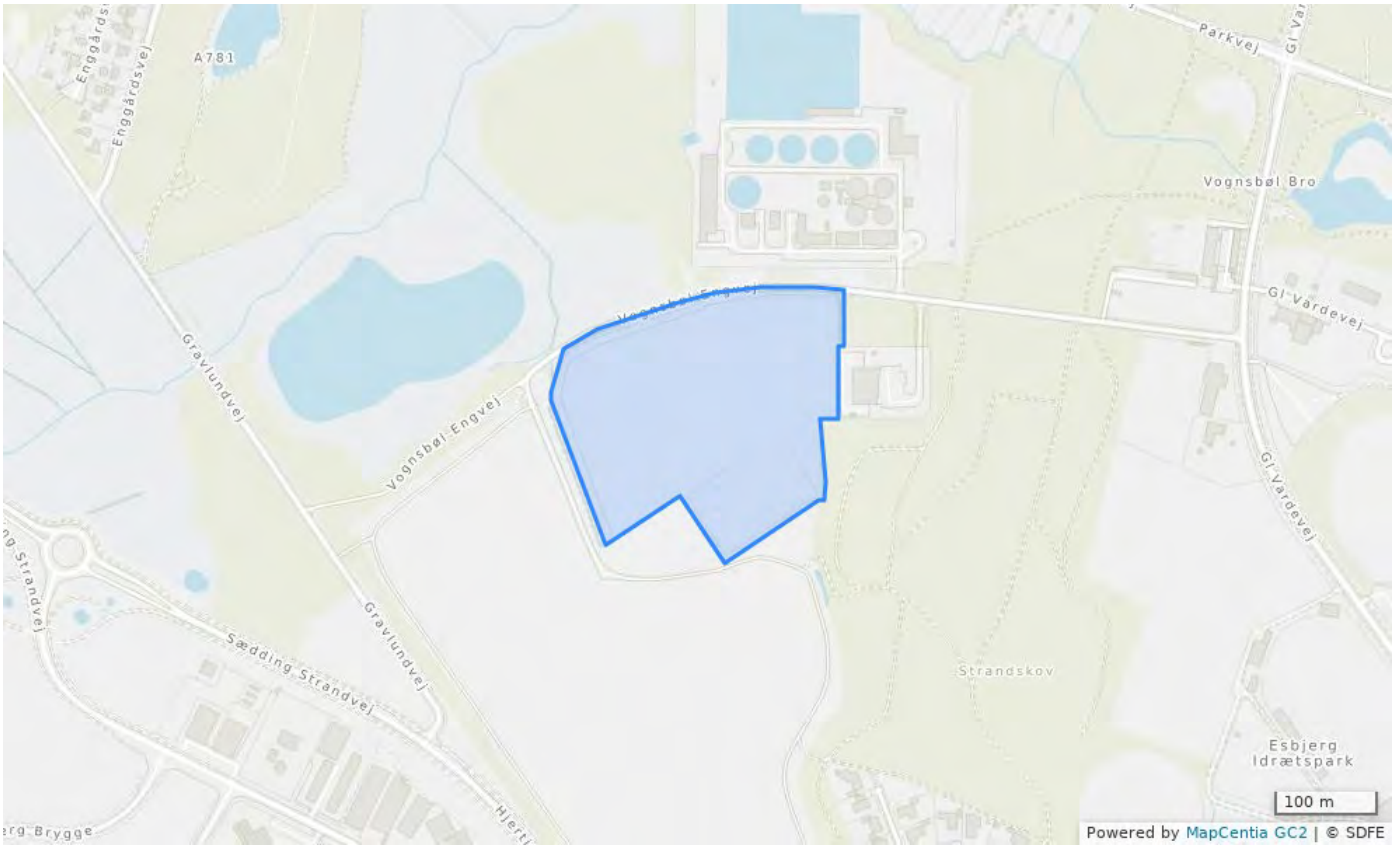
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

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

01-030-220 - Boldbaner ved Vognsbøl Engvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-220
Rammenavn	Boldbaner ved Vognsbøl Engvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

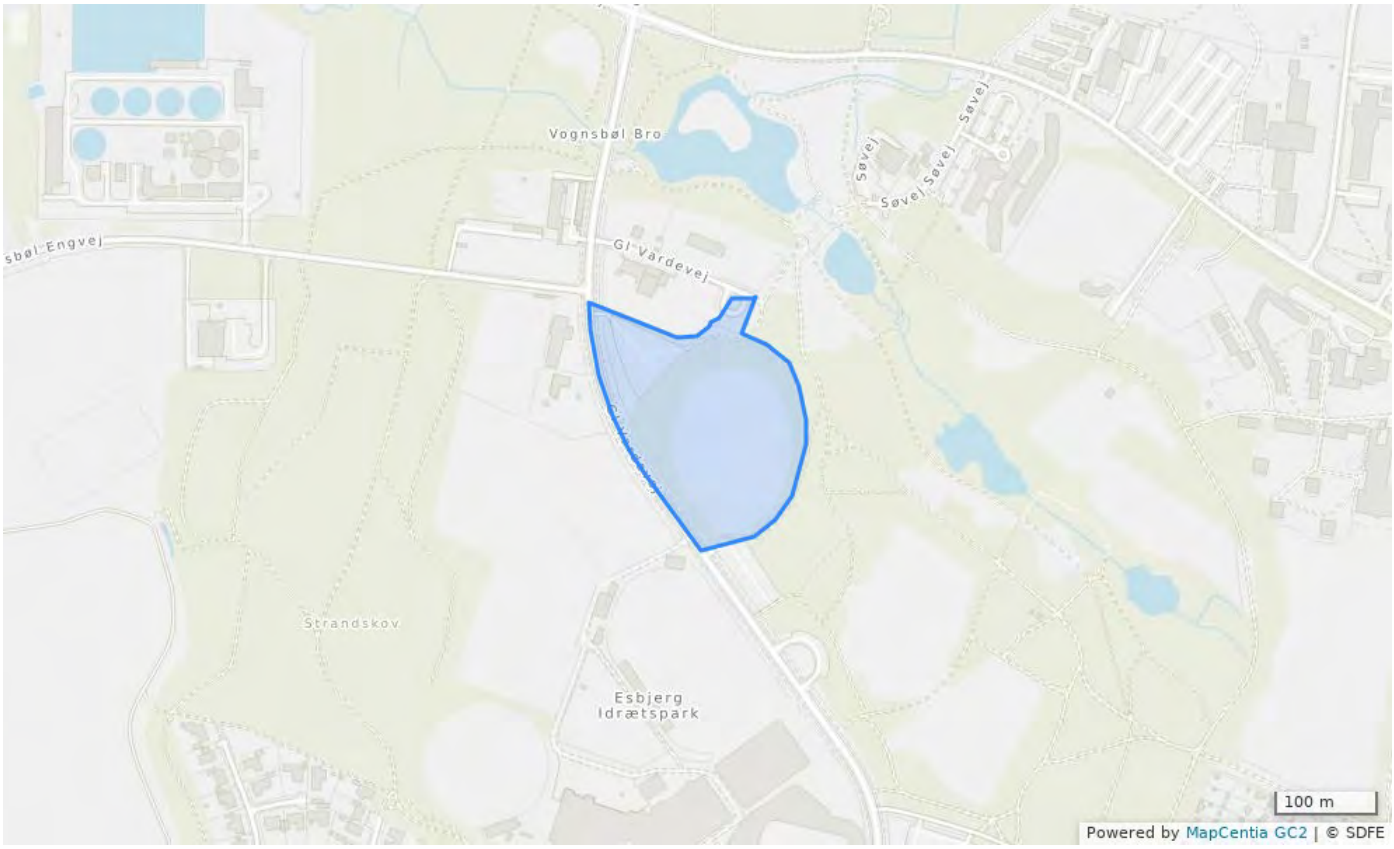
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-230 - Boldbane ved Gryden



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-230
Rammenavn	Boldbane ved Gryden
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

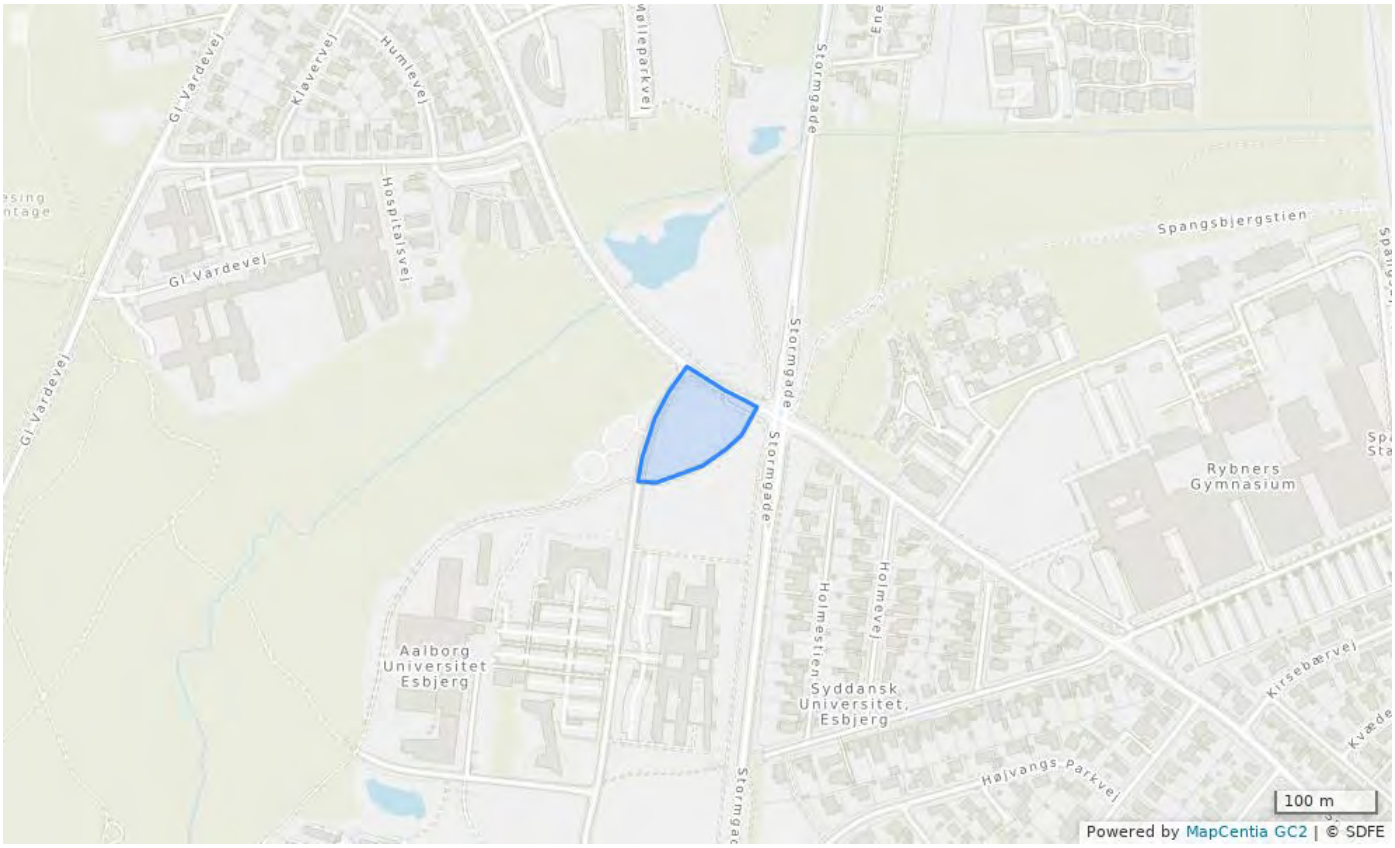
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-240 - Område ved Niels Bohrs Vej og Spangsbjerg Møllevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-240
Rammenavn	Område ved Niels Bohrs Vej og Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

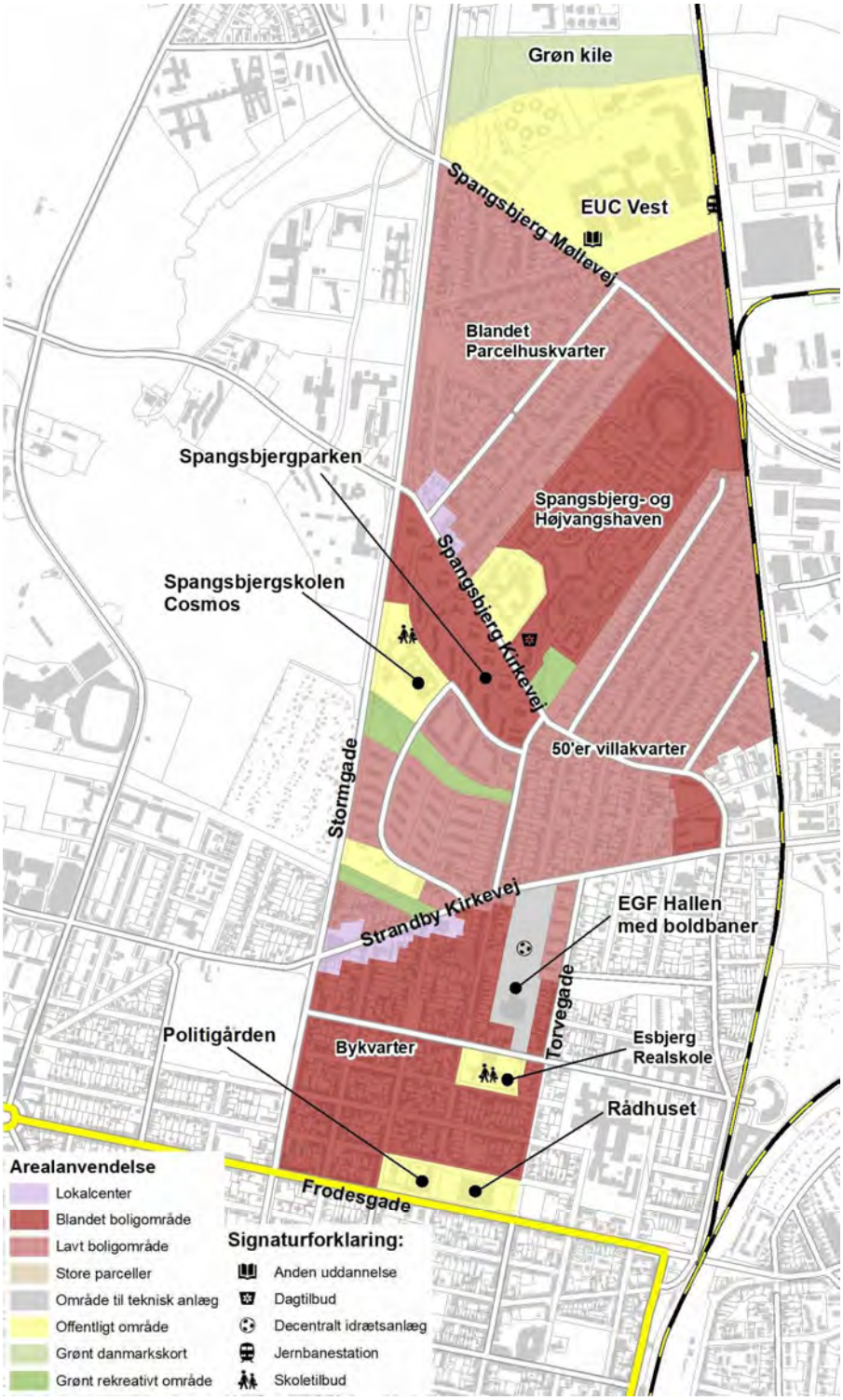
	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Spangsbjerg



Spangsbjerg er afgrænset ved Torvegade og jernbanen mod øst, og mod syd, vest og nord af henholdsvis Frodesgade og Strandby Kirkevej/Stormgade samt en af Esbjergs grønne kiler. Området udgør et areal på ca. 179 HA og der er omkring 5.290 indbyggere og ca. 2.760 husstande.

Historisk baggrund

Spangsbjerg ligger i forlængelse af Indre by. Den indre del af området er derfor en del af det tidlige forstadsområde nord for byen og området mellem Frodesgade og Strandby Kirkevej, påbegyndt omkring 1900, var fuldt udbygget

omkring 1940.

Villakvarteret nord for Strandby Kirkevej blev udstykket i 1920'erne, men blev først for alvor bebygget efter, at området i 1945 blev indlemmet i Esbjerg Kommune og dermed fik offentlig forsyning med kloak, vejbelysning med mere.

Nordligst i Spangsbjerg ligger et for Esbjerg typisk parcelhuskvarter udstykket som haveforening i 1920'erne og langsomt bebygget helt op til 1970'erne.

Et stort område nord for Spangsbjerg Kirkevej blev i mange år brugt til forsøgsgård, men omkring 1990 blev området bebygget med en samlet bebyggelse med både lave etageboliger og parcelhuse.

Stedets ånd

I Spangsbjerg finder du fine boliger af forskellig art, primært fra 1920'erne og 1950'erne i et meget grønt og åbent miljø. Samtidigt rummer bydelen EUC vest, Esbjerg Rådhus og Politigården, som er nogle af kommunens største arbejdspladser.

Arealanvendelse

Størstedelen af Spangsbjerg er udlagt til boligområde. Derudover er flere arealer udlagt til offentligt område, der bl.a. huser Rådhuset og Politigården. Nogle mindre områder er udlagt til rekreativt grønt område. Langs Strandby Kirkevej og den nordlige del af Spangsbjerg Kirkevej er der desuden udlagt centerområder med butikker.

Bystruktur

Tættest mod Indre by bygger Spangsbjerg i høj grad videre på Indre bys bystruktur med vinkelrette gader og diversitet i bebyggelsen.

Længere mod nord bryder bydelen med den stramme vejstruktur, åbner sig i højere grad op og bliver efterhånden til deciderede villa- og parcelhuskvarterer. Disse kvarterers bystruktur er typisk for de parcelhusområder, der er opstået som haveforeninger med åbne forhaver og grønne vejrum.

Arkitektur og facader

Arkitektonisk kan Spangsbjerg opdeles i fem enklaver bebygget i hver deres periode og på hver deres måde.

- Bykvarteret
- 50'er villakvarteret
- Det blandede parcelhuskvarter
- Spangsbjergparken
- Spangsbjerghaven/Højvangshaven

Eksempler på arkitekturen i Bykvarteret

Bykvarteret tættest mod Indre by fører Indre bys arkitektoniske stil videre med både villaer og etagebyggeri imellem hinanden. Her er mange af funktionalistiske etagebyggerier med rene linier og enkelt formsprog. Her imellem ligger store 'Bedre Byggeskik'-villaer og ældre småhuse og dobbelthuse. Diversiteten er stor og resultatet meget esbjergensisk.

Eksempler på arkitekturen i 50'er villakvarteret

Kvarteret nord for Strandby Kirkevej blev i 50'erne stedet hvor Esbjergs bedre borgerskab byggede, og mange af villaerne er derfor arkitekttegnede. Her ses mange forskellige hustyper både klassiske rødstensvillaer, lave villaer med lavt eller fladt tag samt deciderede funkis bygninger.

Parcelhuskvarteret i nord/øst er meget blandet i arkitekturen, idet området i sin tid er udstykket som haveforening og derfor er blevet bebygget over en lang periode fra 20'erne og frem.

Eksempler på arkitekturen i Det blandede parcelhuskvarter

Spangsbjergparken, bygget i 1950'erne, danner sin egen enklave i bydelen og udgør en tidstypisk akitektonisk sammenhæng og helhed med landskabet. Området er et godt og klassisk eksempel på et karakteristisk planlagt boligforeningsbyggeri fra 1950'erne.

Spangsbjerghaven og Højvangshaven er en stor sammenhængende bebyggelse udført i røde tegl og typisk for 1990'erne let postmodernistisk i detaljerne. Området er primært bebygget med et- og to-etages lejlighedsbyggeri med

private haver. Mod nord er en række parcelhuse indpasset i sammenhængen og mod syd finder man Spangsbjergskolen Cosmos og en daginstitution. Bebyggelsen er tæt, men rummene mellem husene er behagelige og fremstår åbne og grønne.

Spangsbjergparken

Højvangshaven og Spangsbjerghaven

Pejlemærker

Spangsbjerg strækker sig over et større areal og der er flere markante pejlemærker, der hjælper til at orientere sig i bydelen. Særligt Rådhuset, Spangsbjergparkens højhuse samt de to uddannelsesinstitutioner Esbjerg Realskole (tidl. Esbjerg Statsskole) og EUC Vest skiller sig ud fra den resterende bydel.

EUC Vest

Rådhuset

Spangsbjergparken

Esbjerg Realskole

Bevaringsværdige sammenhænge

I det sydlige Spangsbjerg, der er en af de ældste forstæder til Esbjerg, er der flere fine bevaringsværdige sammenhænge både småhuse, villaer og etagebyggeri. Samtidig er Spangsbjergparken et fint eksempel på 1950'ernes almene boligbyggeri.

Spangsbjergparken

Rekreative og grønne områder

Spangsbjerg har flere rekreative grønne områder, og mange er forbundet i byens overordnede grønne struktur. I villakvartererne, hvoraf størstedelen oprindeligt blev udlagt som haveforeninger, er der dog begrænset adgang til

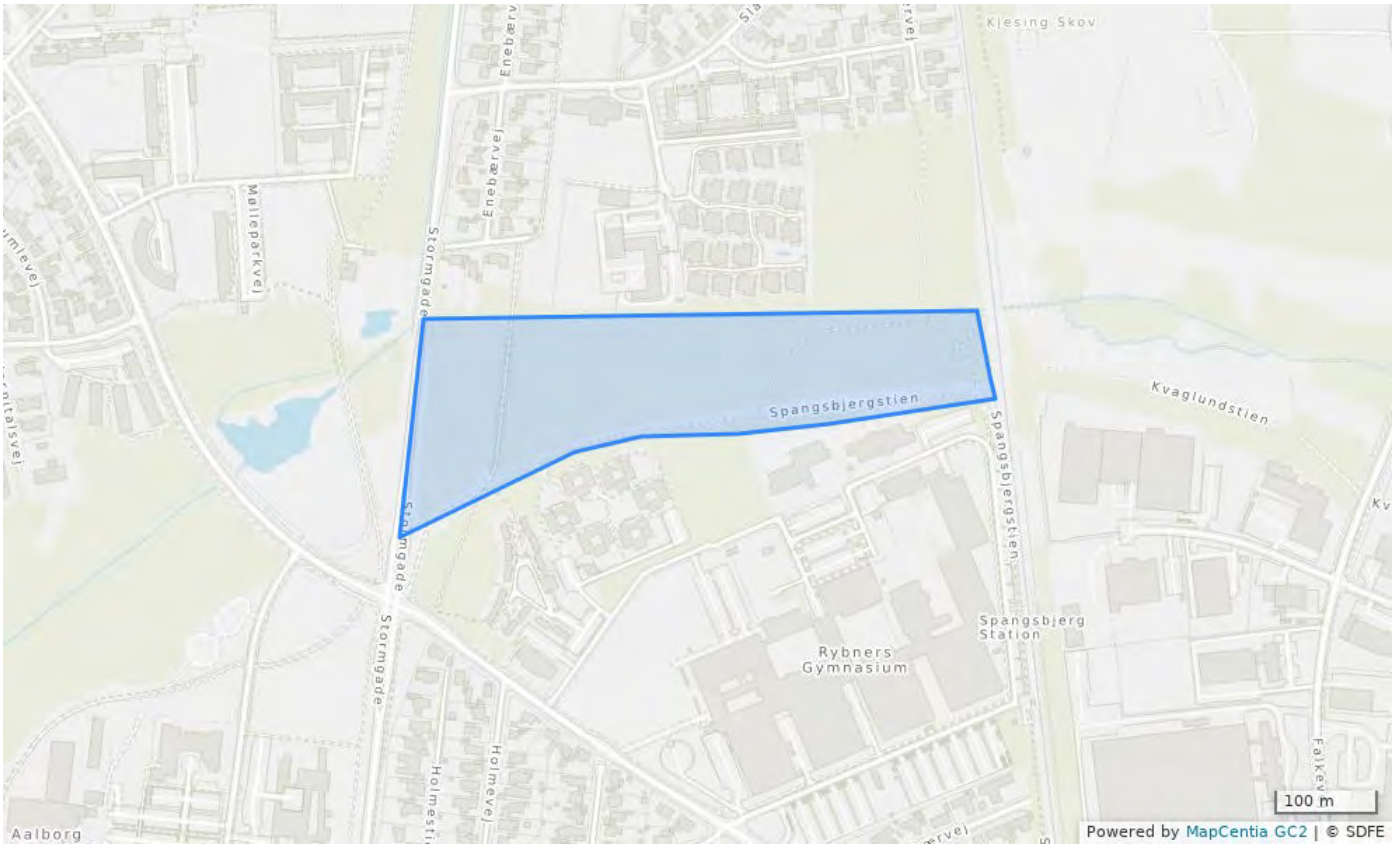
kvartersparker og bolignære friarealer. Dette opvejes dog til dels af de store private haver og de grønne vejrum.

Trafik og infrastruktur

Hovedtrafikårerne i Spangsbjerg er de gennemkørende veje Strandby Kirkevej, Spangsbjerg Kirkevej og Spangsbjerg Møllevej som er meget trafikerede og deler den store bydel i fire dele. Derudover flankeres området af tre hovedtrafikårer – Frodesgade, Stormgade samt jernbanen.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem, med et trinbræt (Spangsbjerg st.) ved EUC Vest og flere busruter både i og på kanten af området.

01-040-010 - Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Gl. Gjesing



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-010
Rammenavn	Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Gl. Gjesing
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

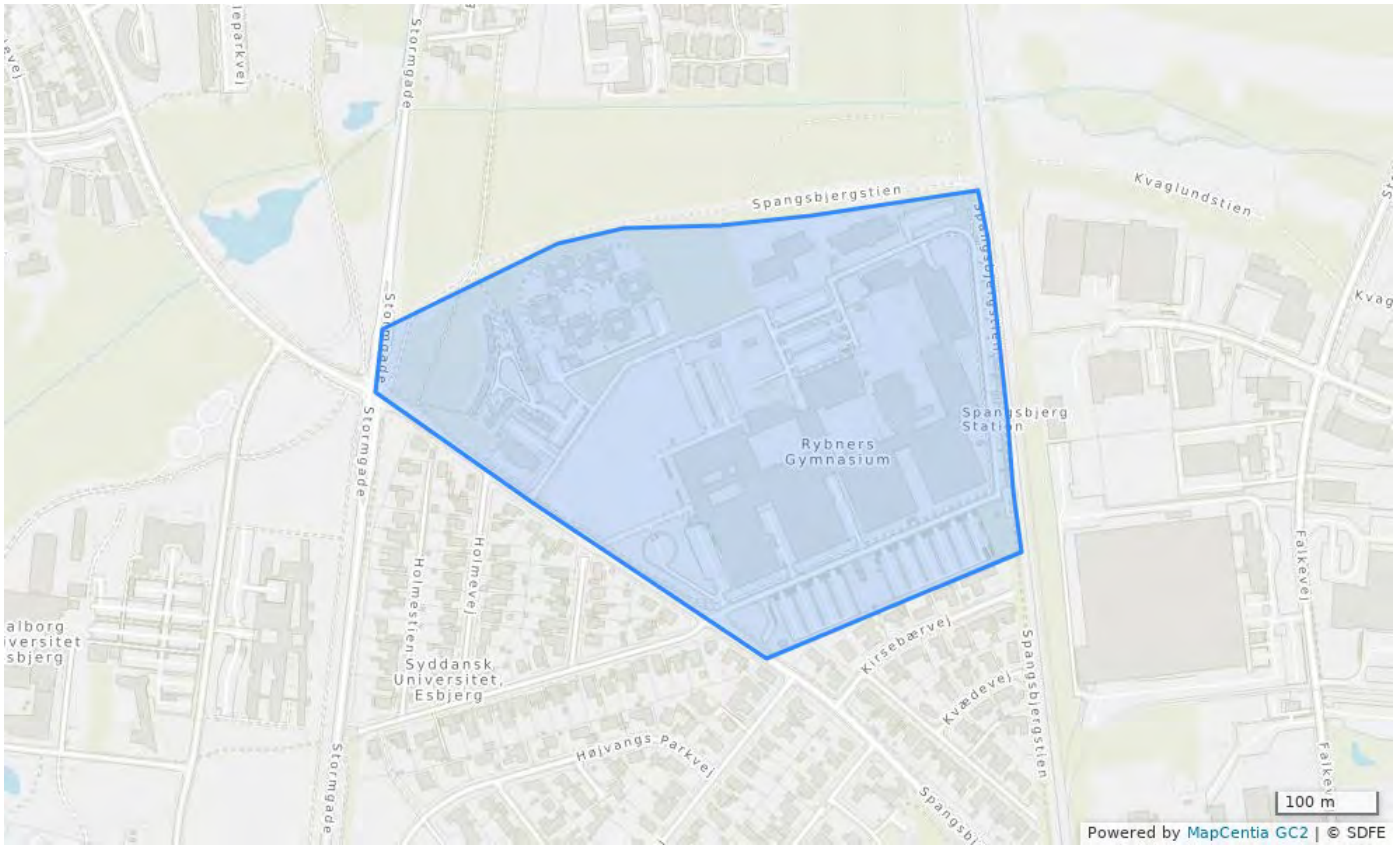
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-020 - Erhvervsuddannelsescenter Vest



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-020
Rammenavn	Erhvervsuddannelsescenter Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

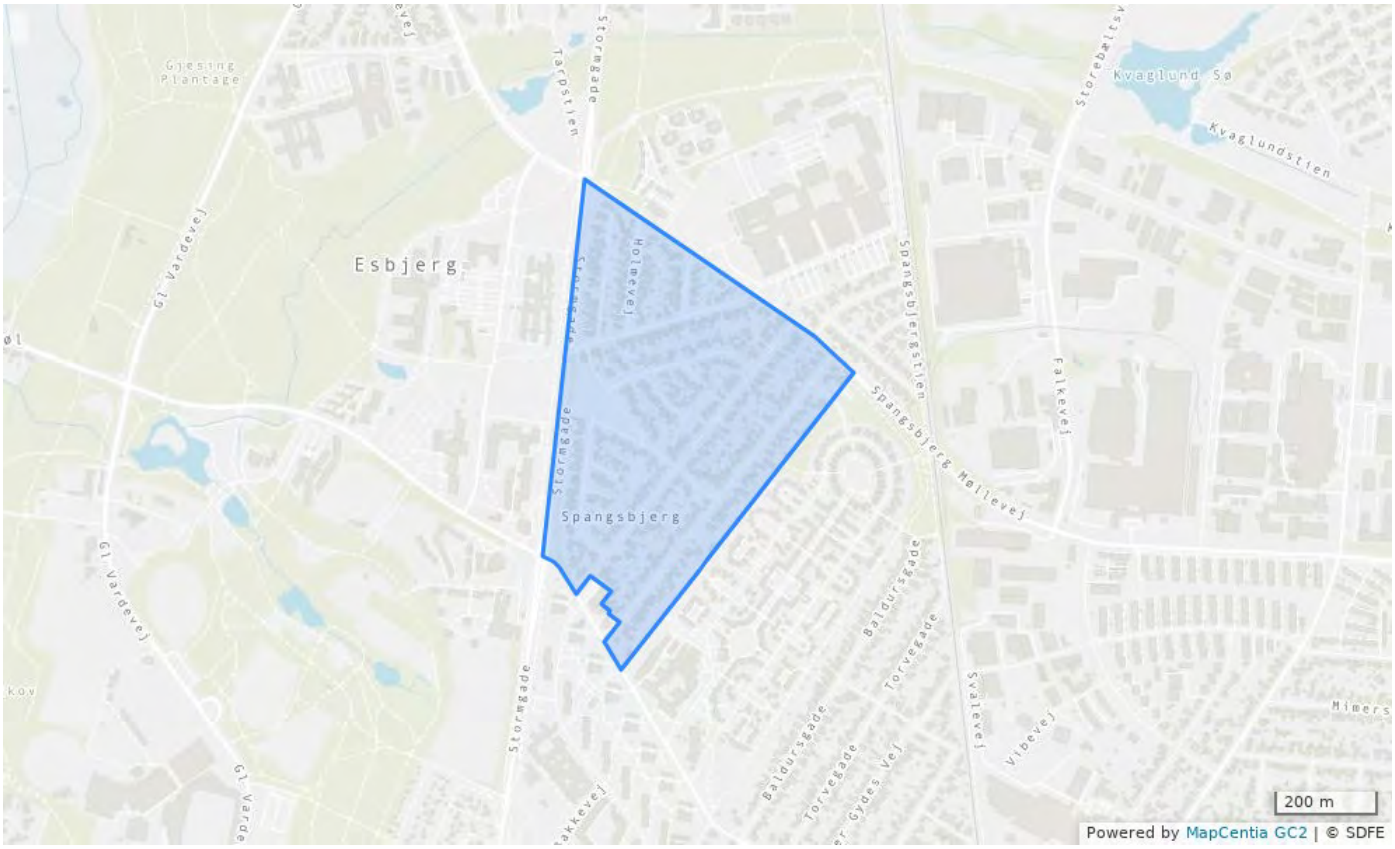
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-030 - Boliger i Højvangskvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-030
Rammenavn	Boliger i Højvangskvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-031 - Centerområde Højvang

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-031
Rammenavn	Centerområde Højvang
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-040 - Boliger ved Kirsebærvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-040
Rammenavn	Boliger ved Kirsebærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

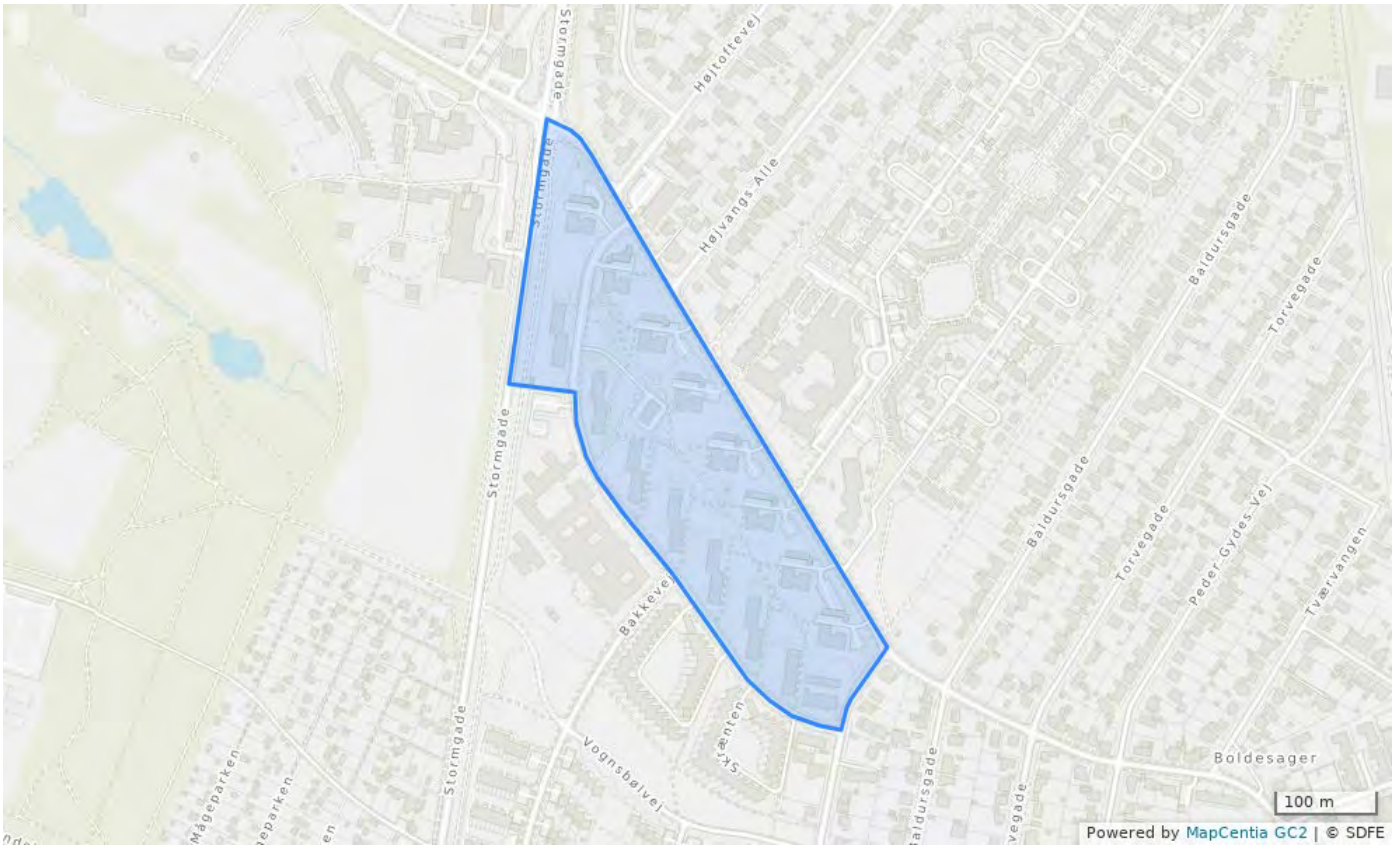
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-040-050 - Etageboliger på Skrænten



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-050
Rammenavn	Etageboliger på Skrænten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

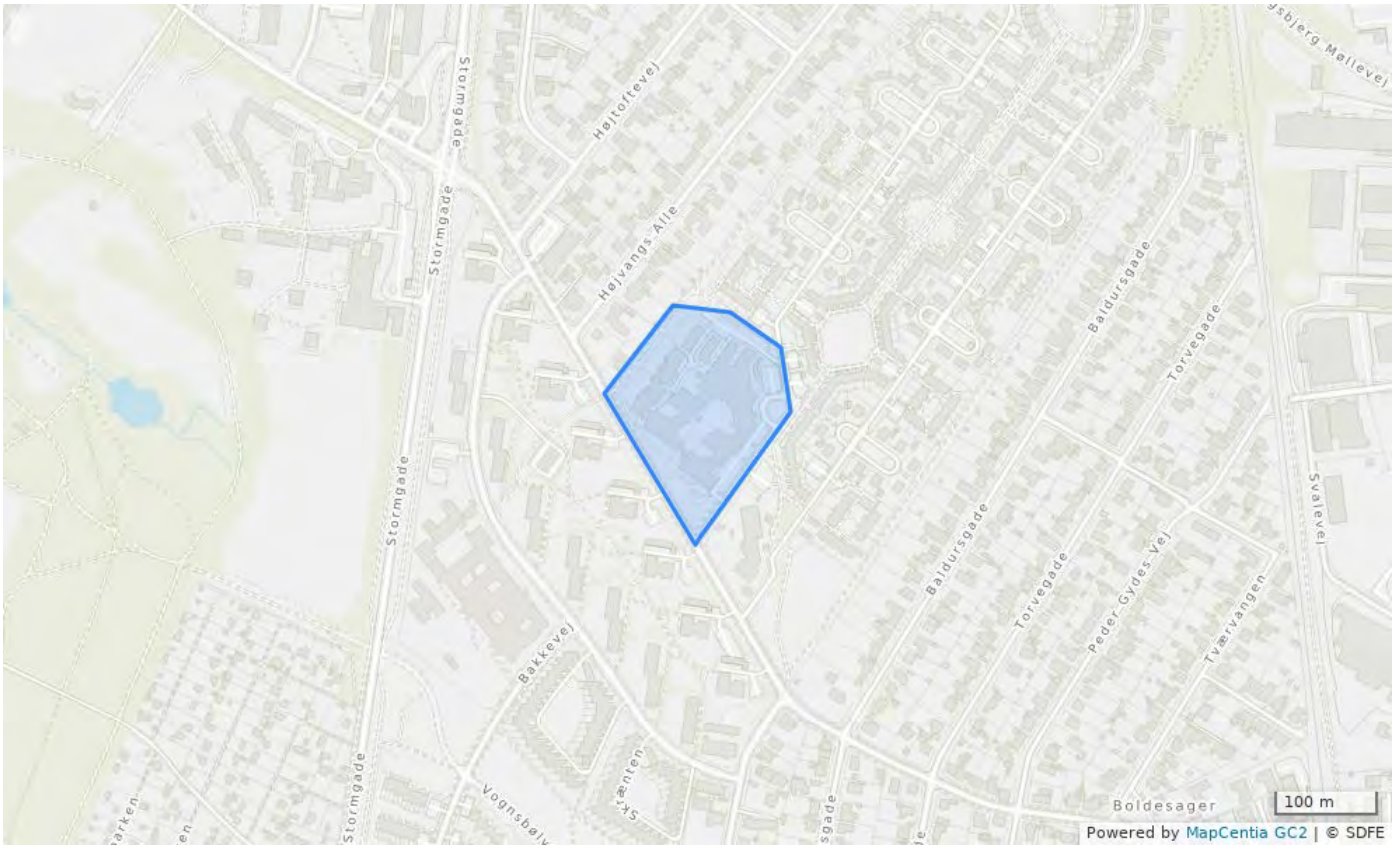
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-060 - Områdecenter Højvang



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-060
Rammenavn	Områdecenter Højvang
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

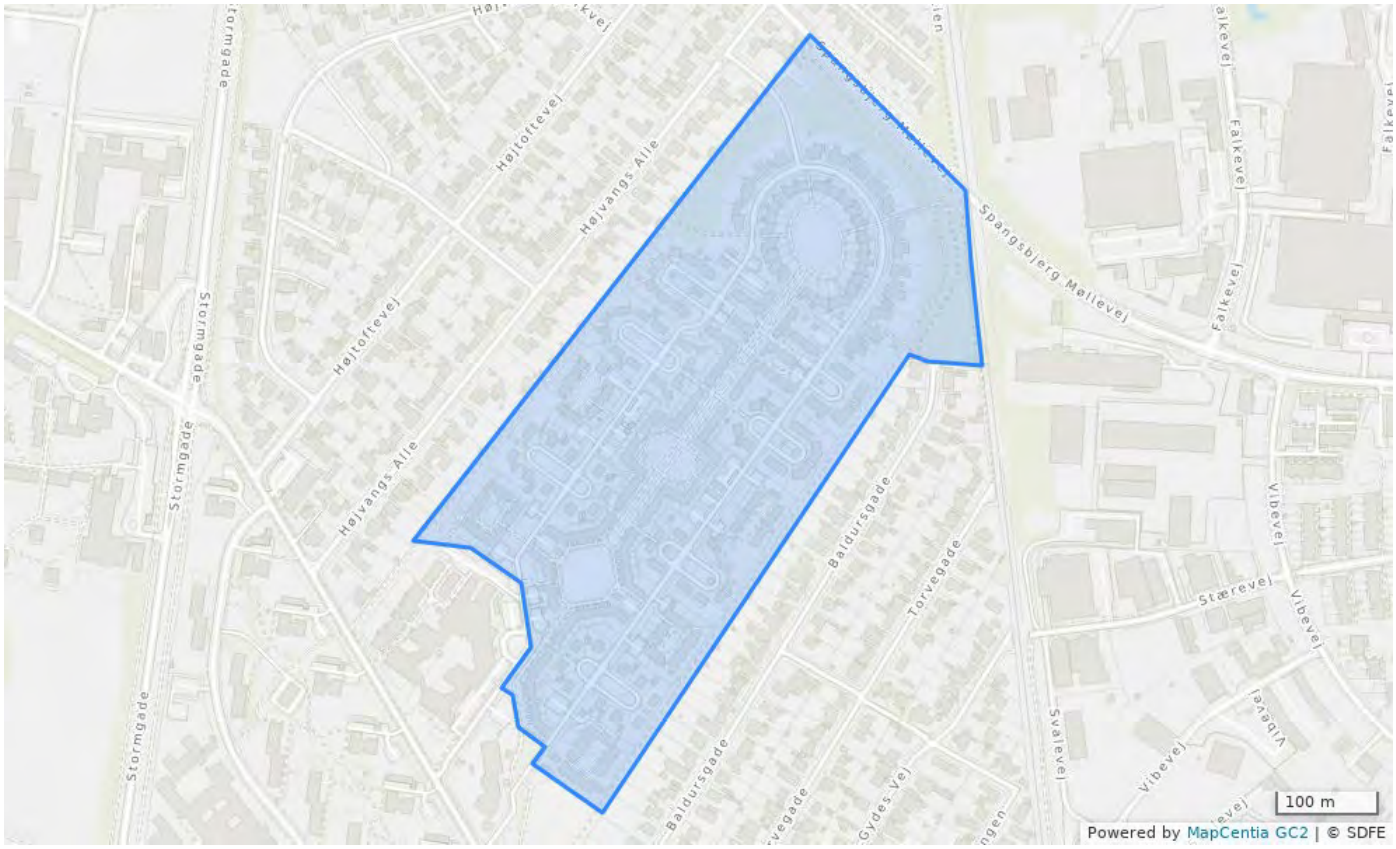
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-070 - Højvangshaven



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-070
Rammenavn	Højvangshaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

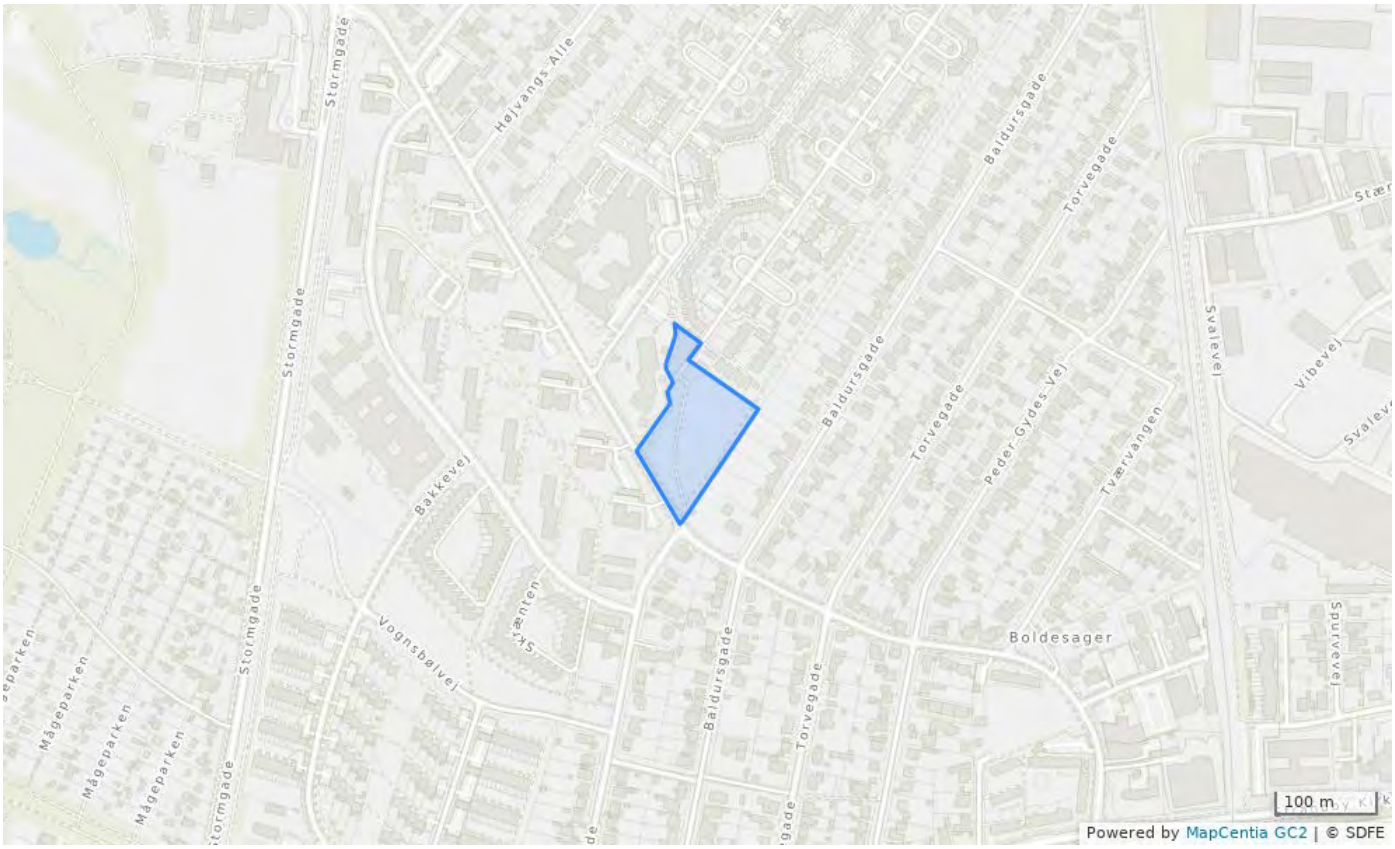
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-040-071 - Grønt område ved Spangsbjerghaven



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-071
Rammenavn	Grønt område ved Spangsbjerghaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-080 - Spangsbjergskolen

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-080
Rammenavn	Spangsbjergskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-090 - Grøn kile langs Vognsbølvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-090
Rammenavn	Grøn kile langs Vognsbølvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-100 - Rækkehuse på Skrænten

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-100
Rammenavn	Rækkehuse på Skrænten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-110 - Rækkehuse i Dalen

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-110
Rammenavn	Rækkehuse i Dalen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

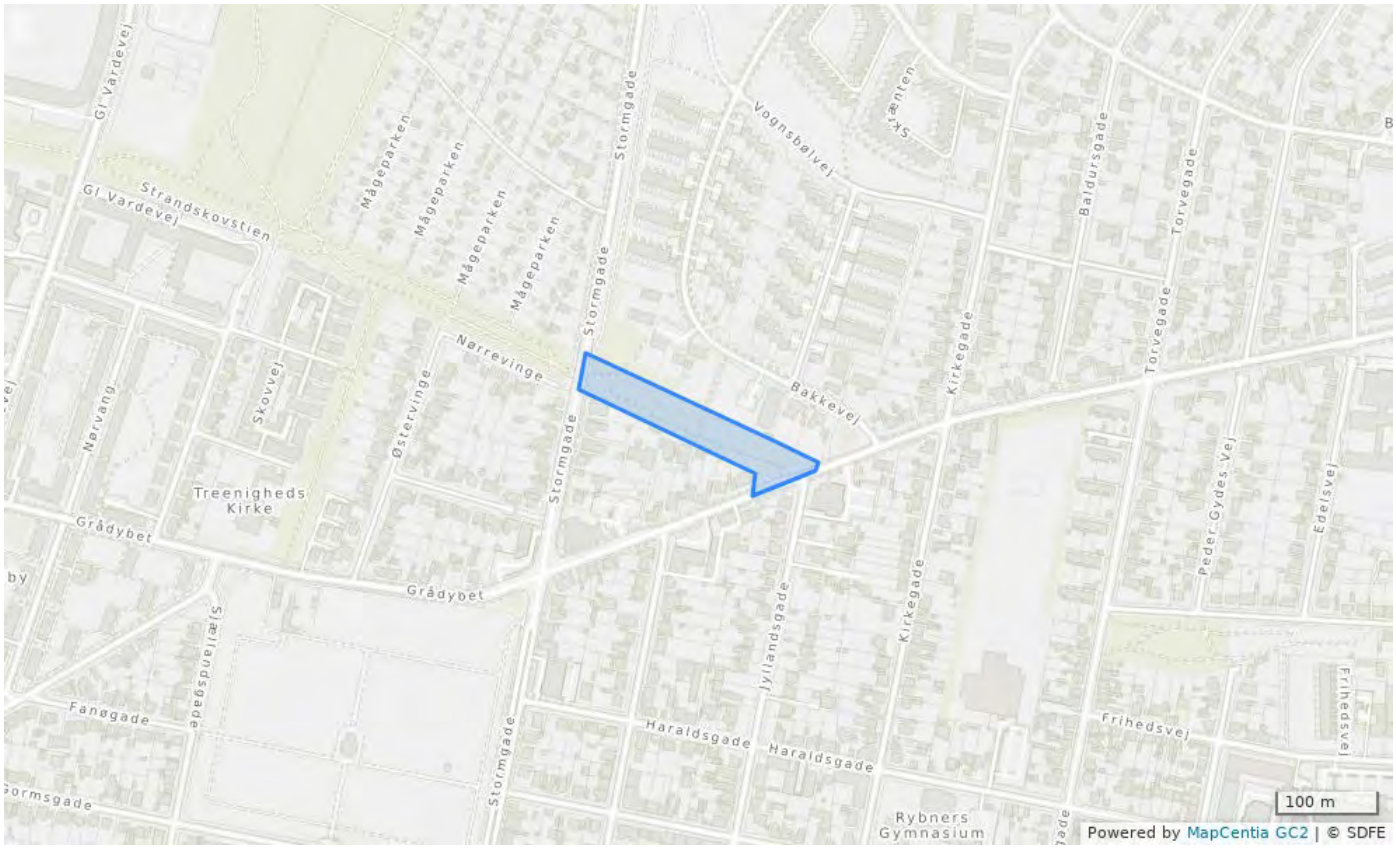
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-120 - Grønt område ved Bakkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-120
Rammenavn	Grønt område ved Bakkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

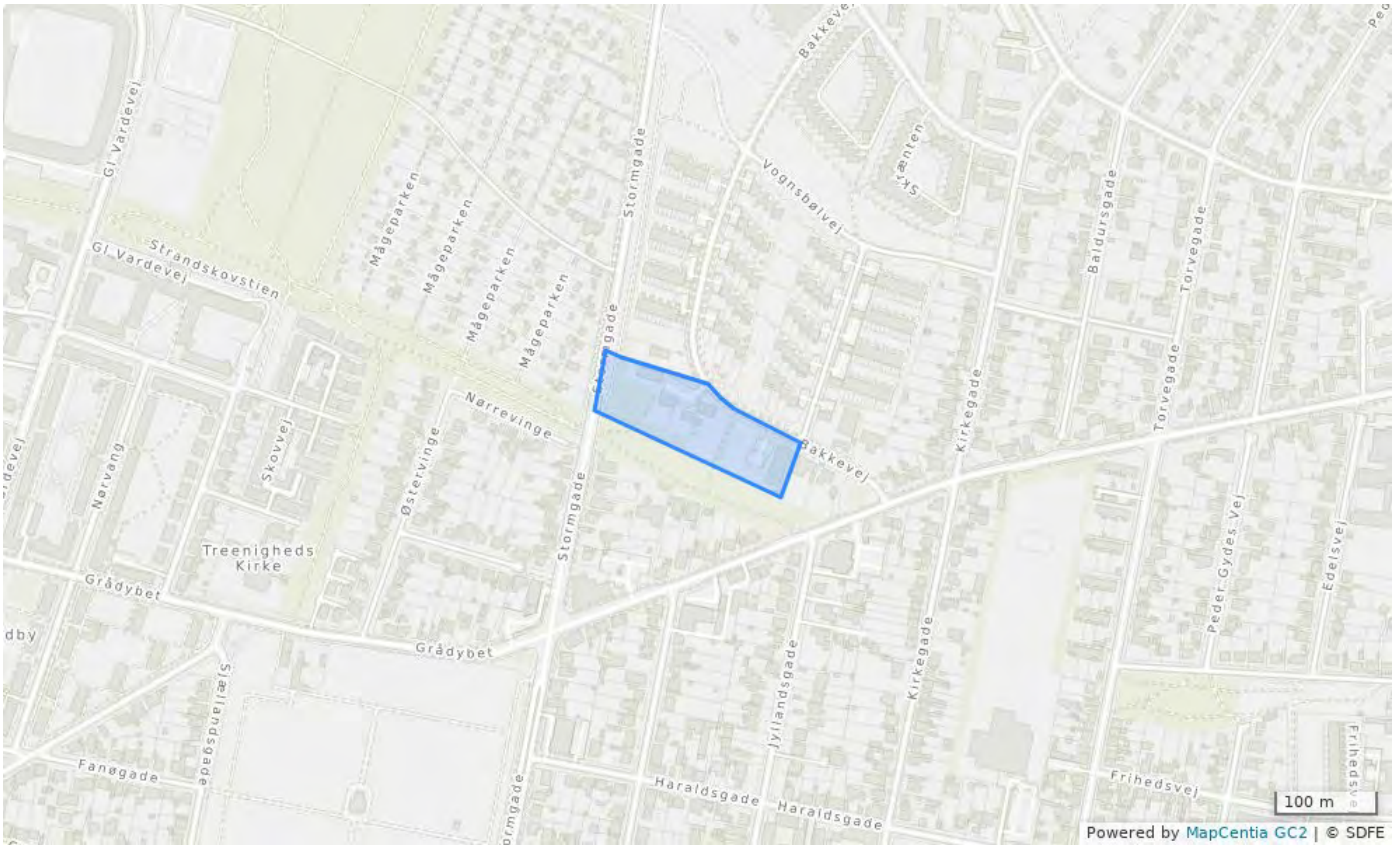
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

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

01-040-130 - Spejderhytter ved Bakkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-130
Rammenavn	Spejderhytter ved Bakkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

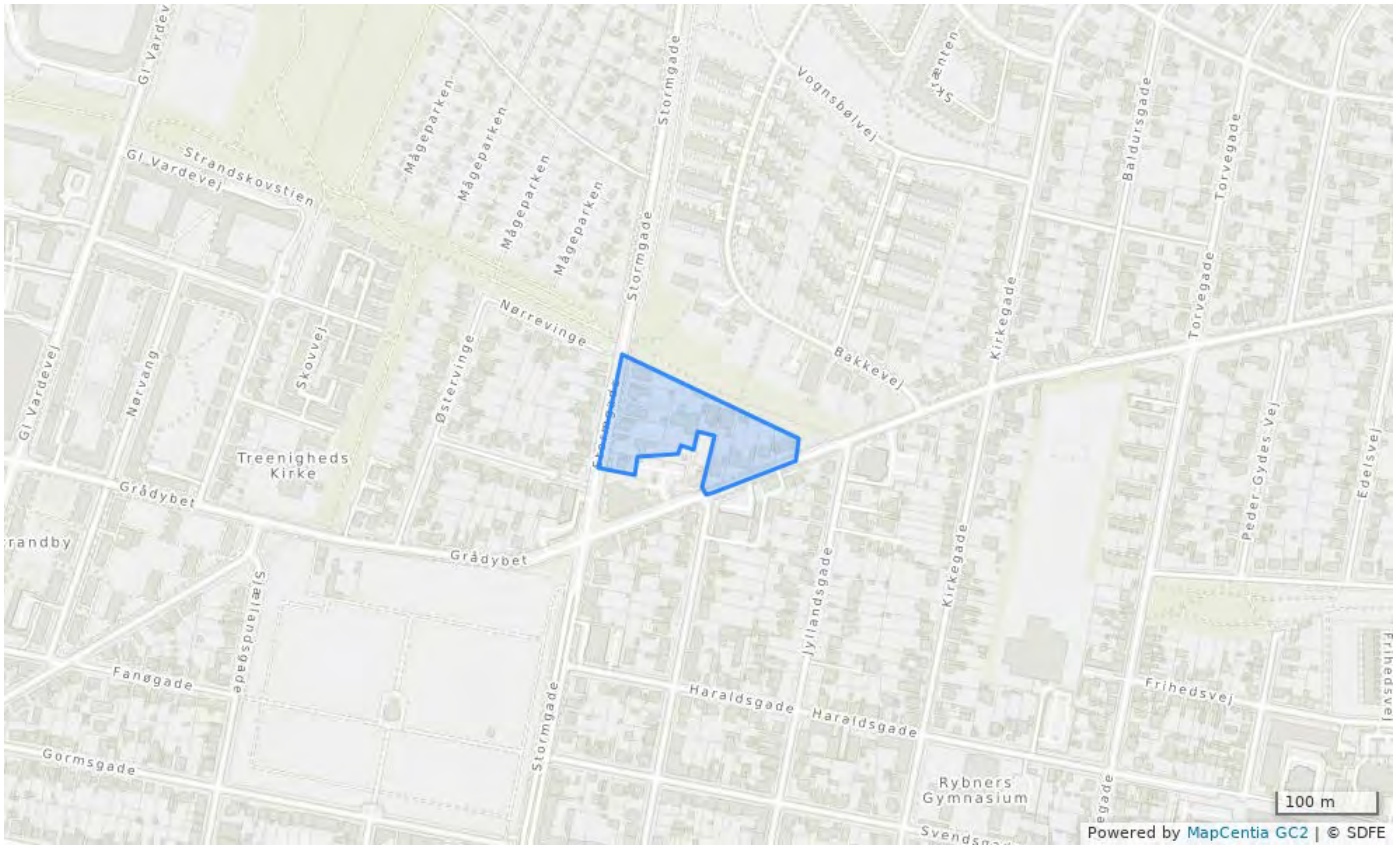
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-140 - Boliger ved Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-140
Rammenavn	Boliger ved Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

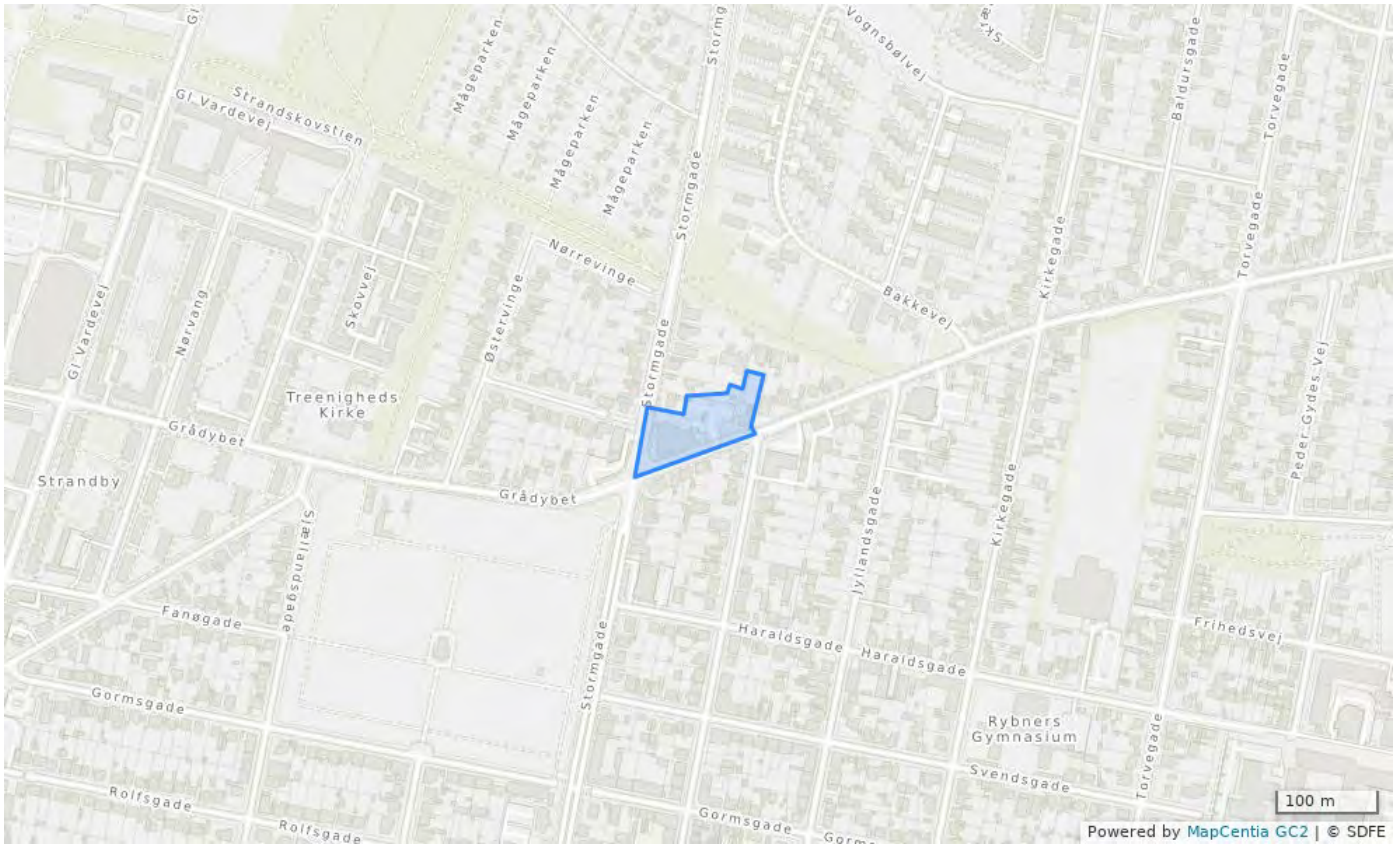
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-150 - Centerområde Strandby Kirkevej og Stormgade nord



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-150
Rammenavn	Centerområde Strandby Kirkevej og Stormgade nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-040-160 - Centerområde Strandby Kirkevej og Stormgade syd

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-160
Rammenavn	Centerområde Strandby Kirkevej og Stormgade syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

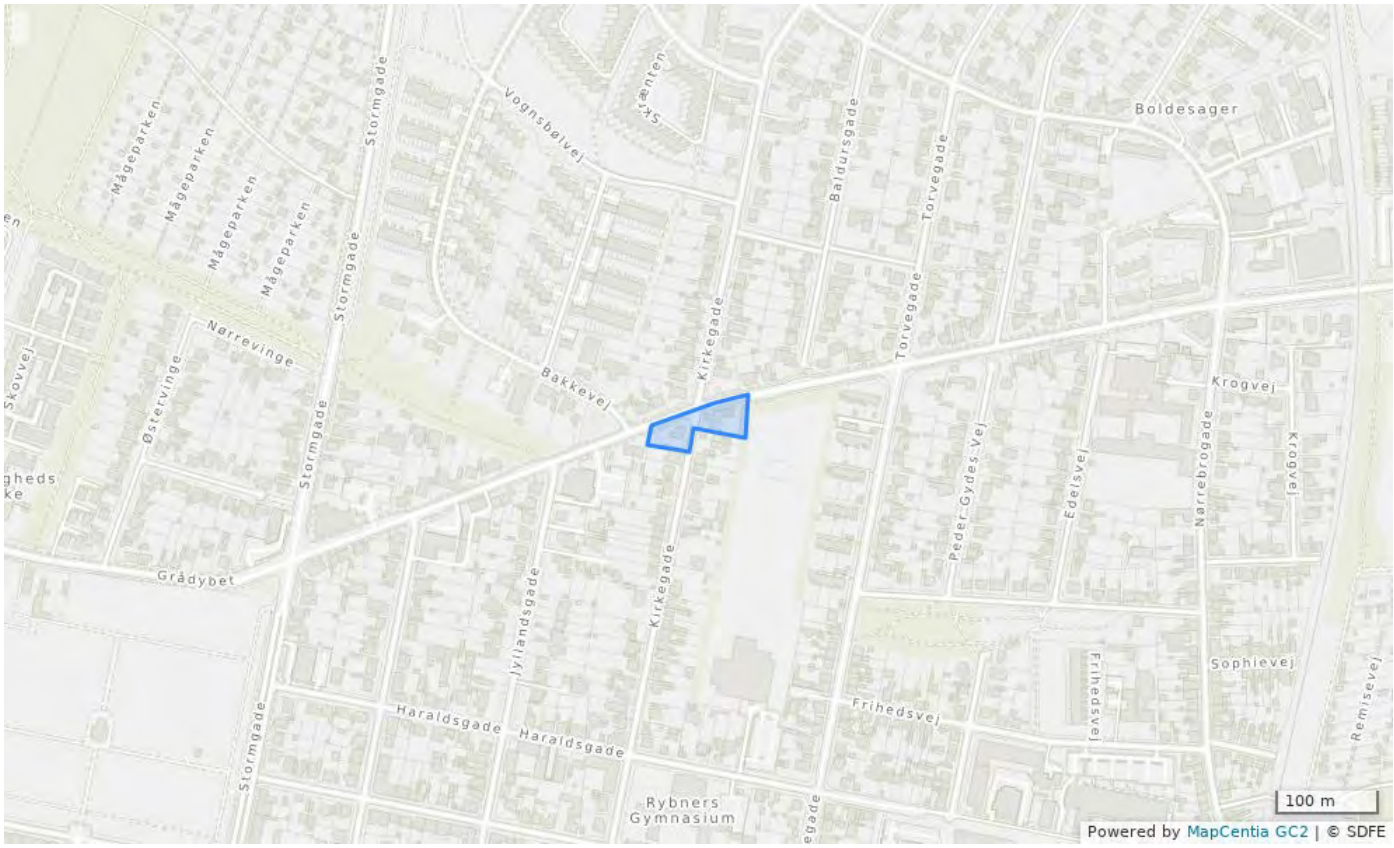
	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-040-161 - Område ved Strandbykirkevej og Kirkegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-161
Rammenavn	Område ved Strandbykirkevej og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

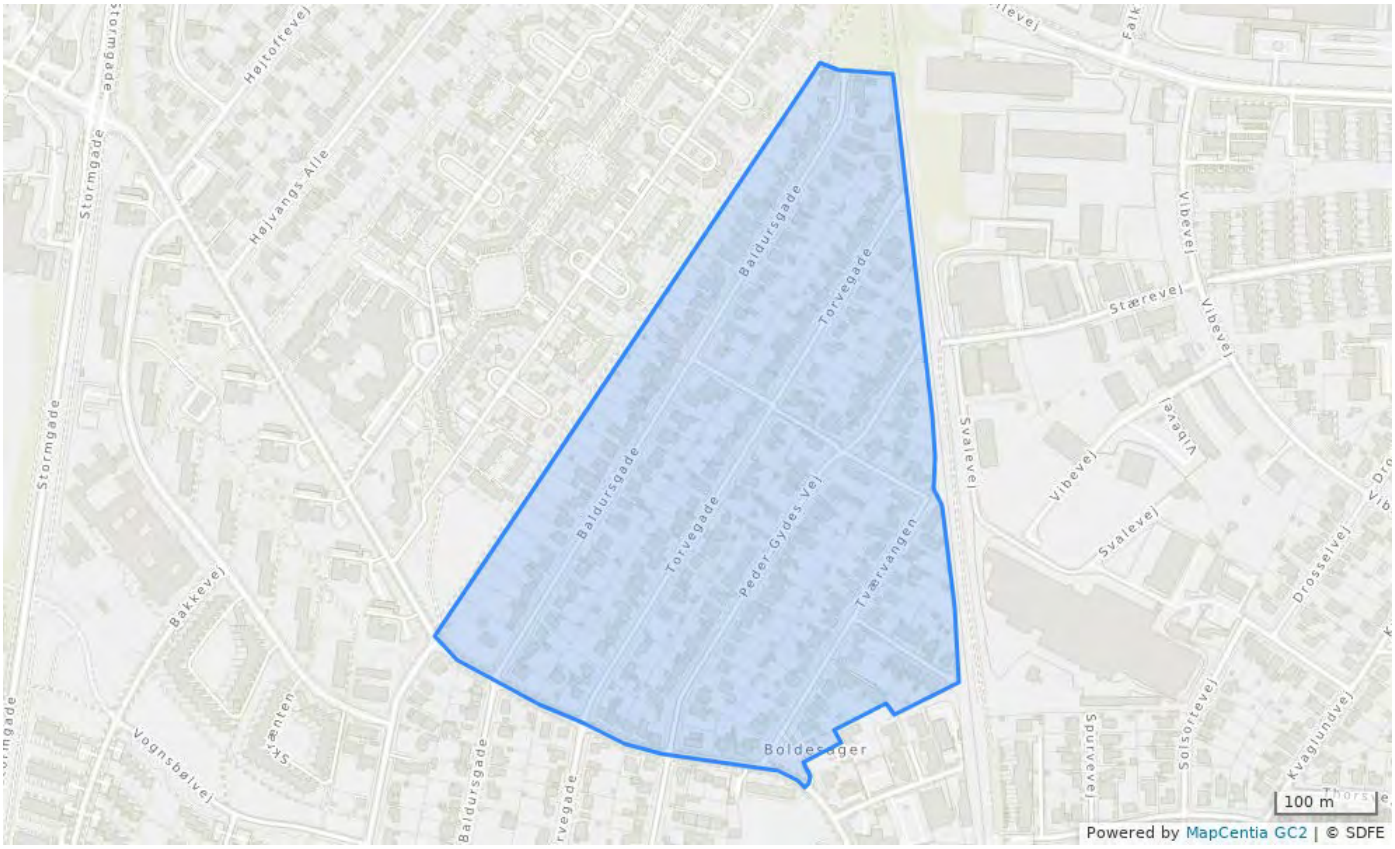
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-170 - Boligområde ved Baldursgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-170
Rammenavn	Boligområde ved Baldursgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

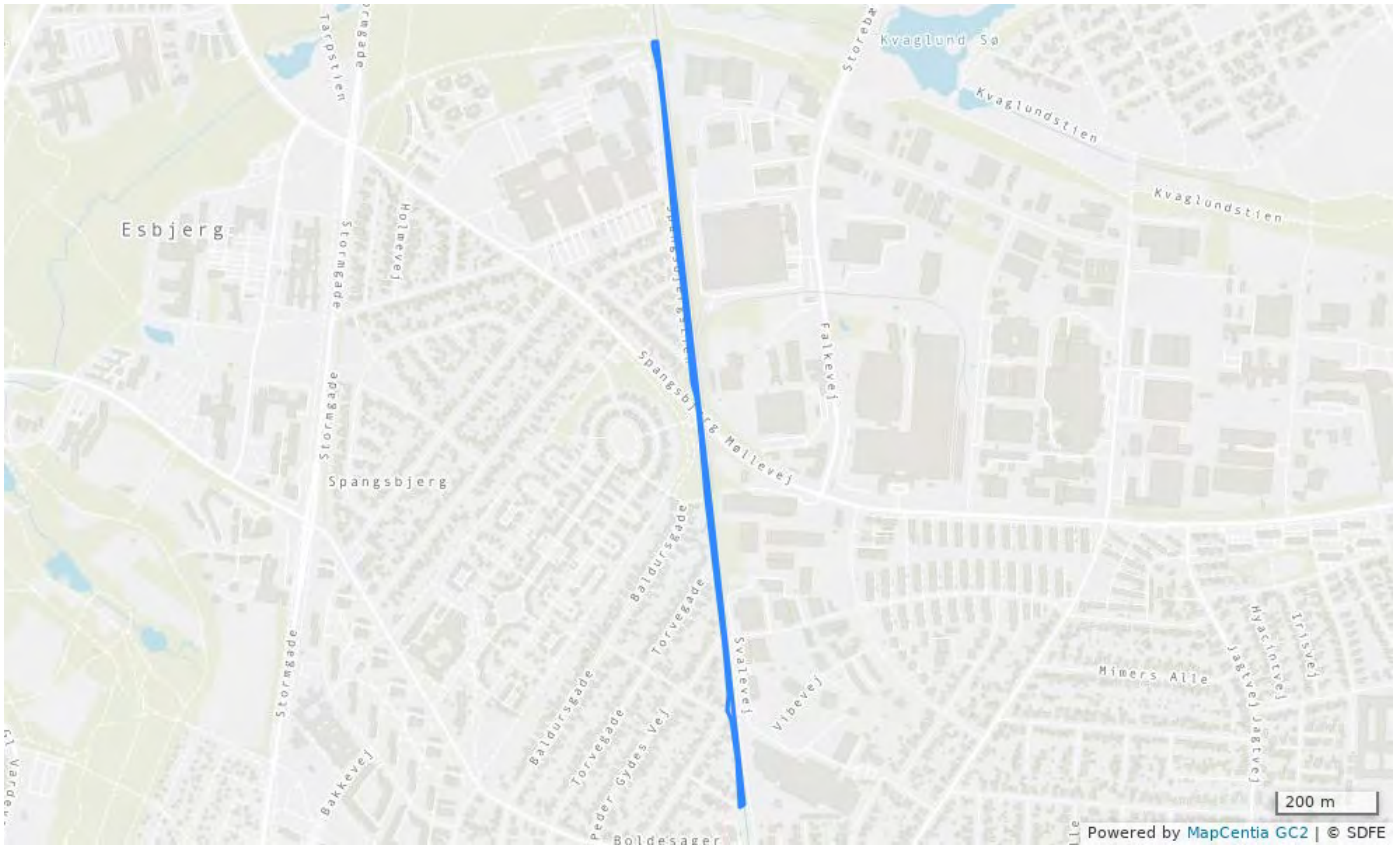
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-040-171 - Baneterræn Spangsbjerg



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-171
Rammenavn	Baneterræn Spangsbjerg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

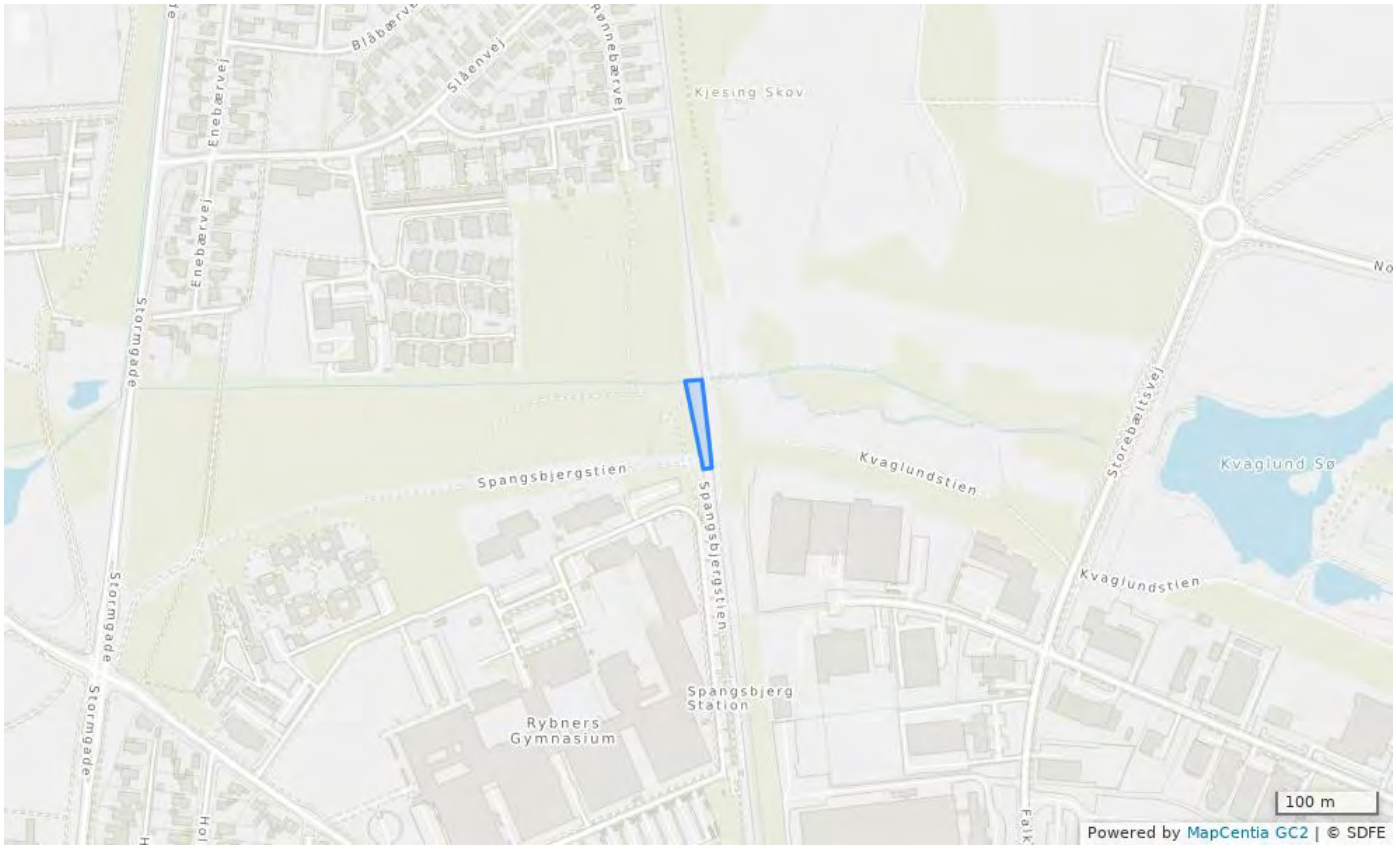
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-172 - Baneterræn Spangsbjergstien



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-172
Rammenavn	Baneterræn Spangsbjergstien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

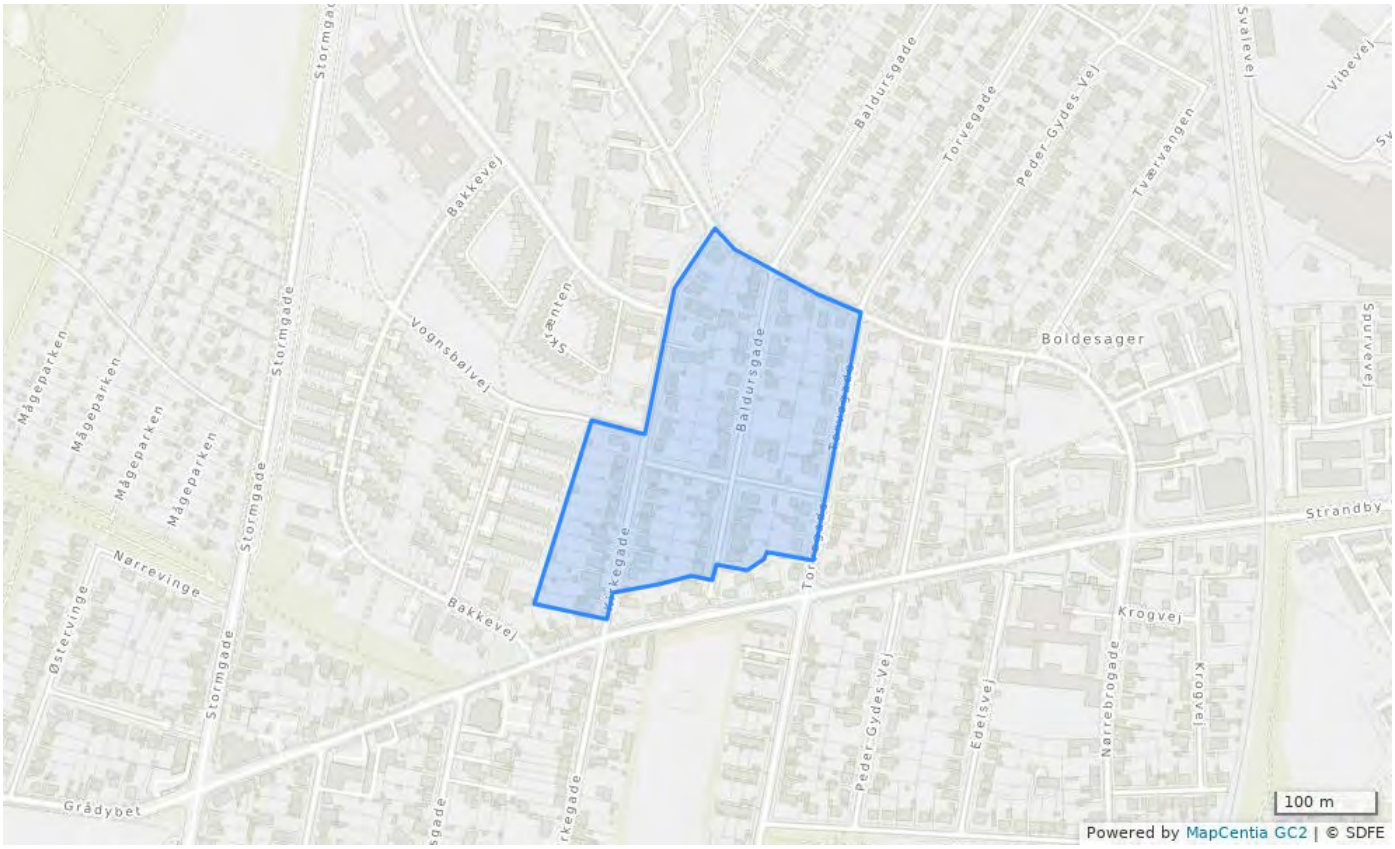
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-180 - Boligområde ved Kirkegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-180
Rammenavn	Boligområde ved Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-190 - Blandet bebyggelse mellem Bakkevej og Torvegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-190
Rammenavn	Blandet bebyggelse mellem Bakkevej og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

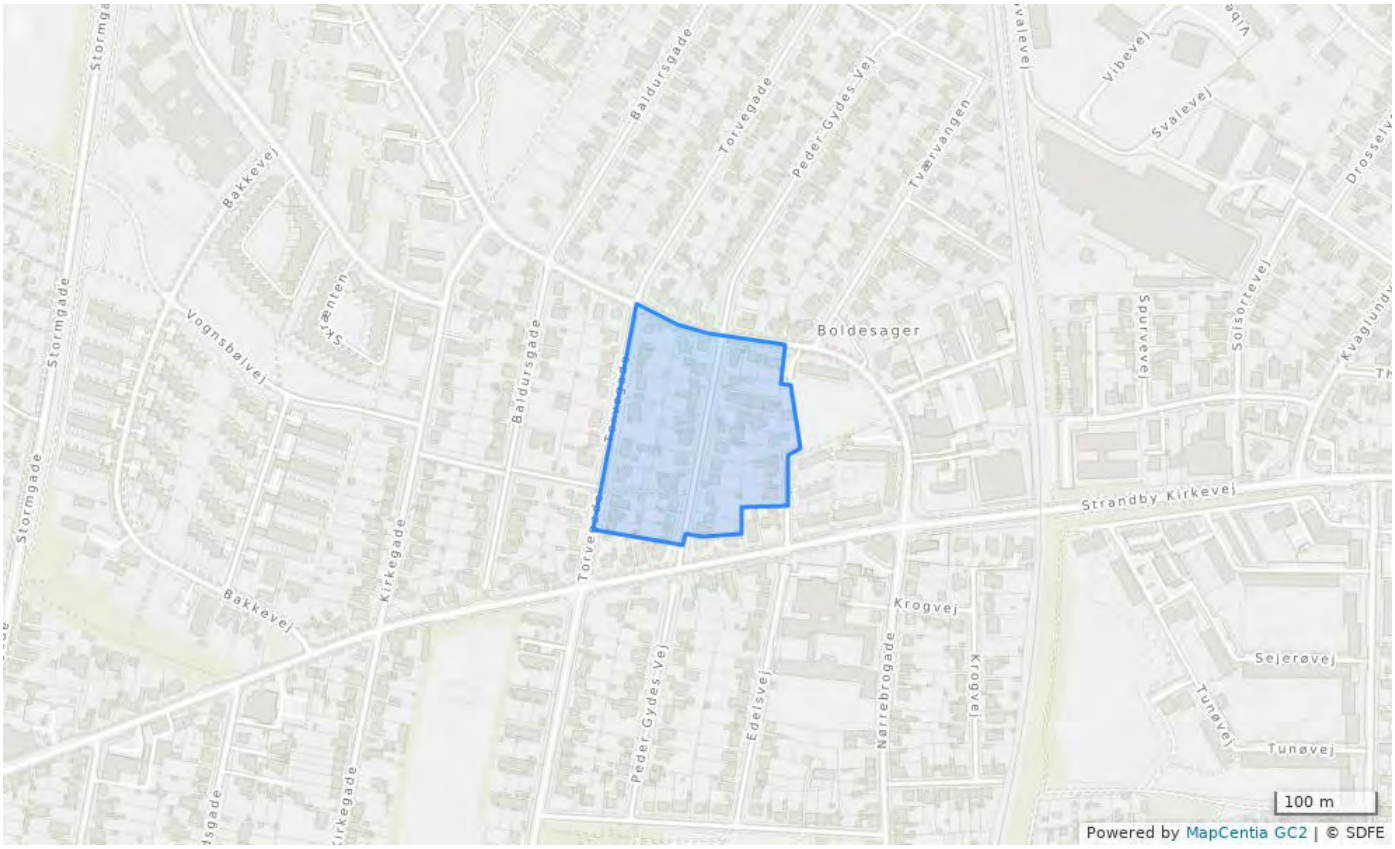
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-200 - Boliger ved Peder Gydes Vej



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-200
Rammenavn	Boliger ved Peder Gydes Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

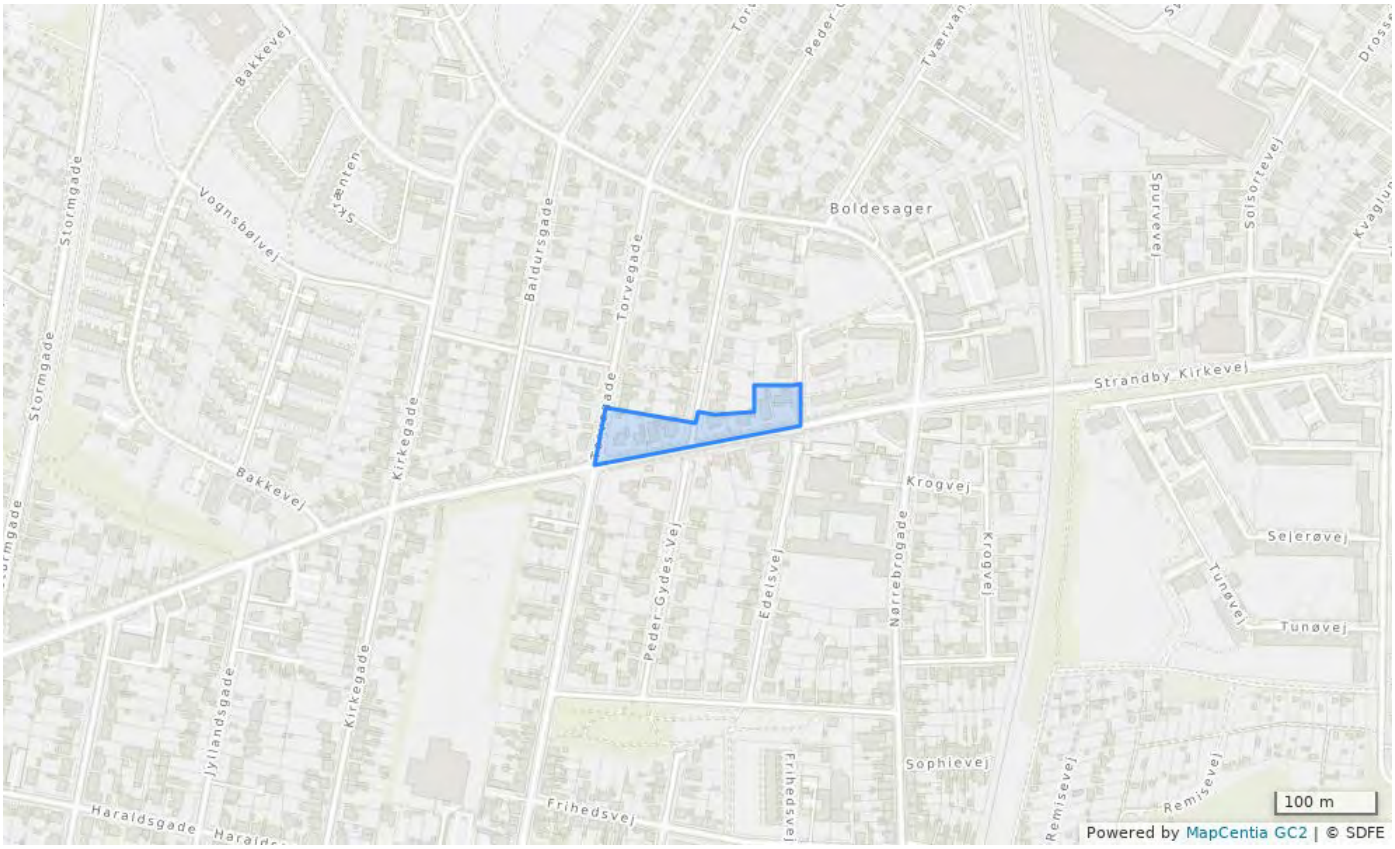
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-210 - Blandet bebyggelse ved Peder Gydes Vej



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-210
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Peder Gydes Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

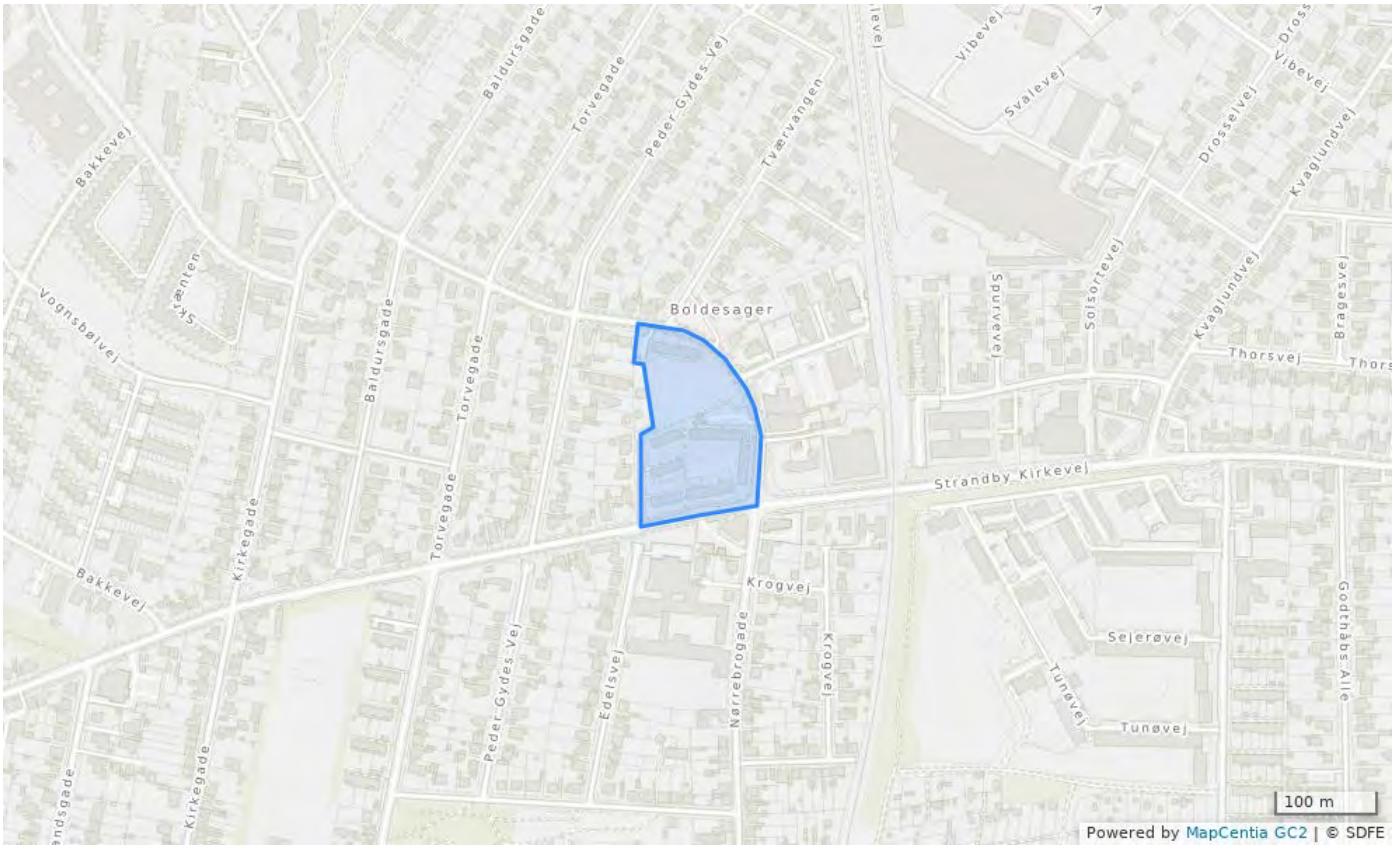
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-220 - Etageboliger ved Edelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-220
Rammenavn	Etageboliger ved Edelsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

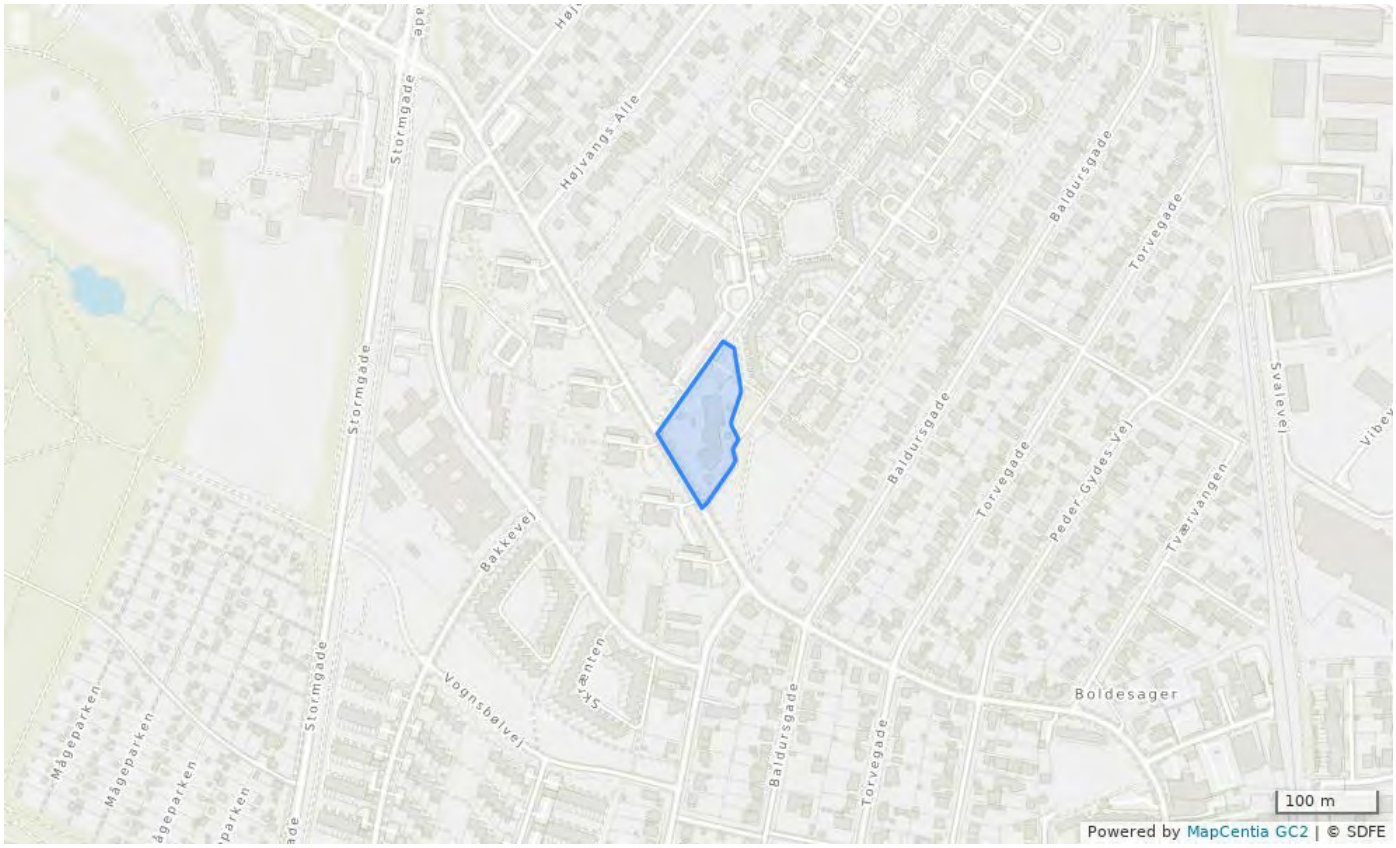
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-230 - Område ved Spangsbjerg Kirkevej og Højvangshaven



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-230
Rammenavn	Område ved Spangsbjerg Kirkevej og Højvangshaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

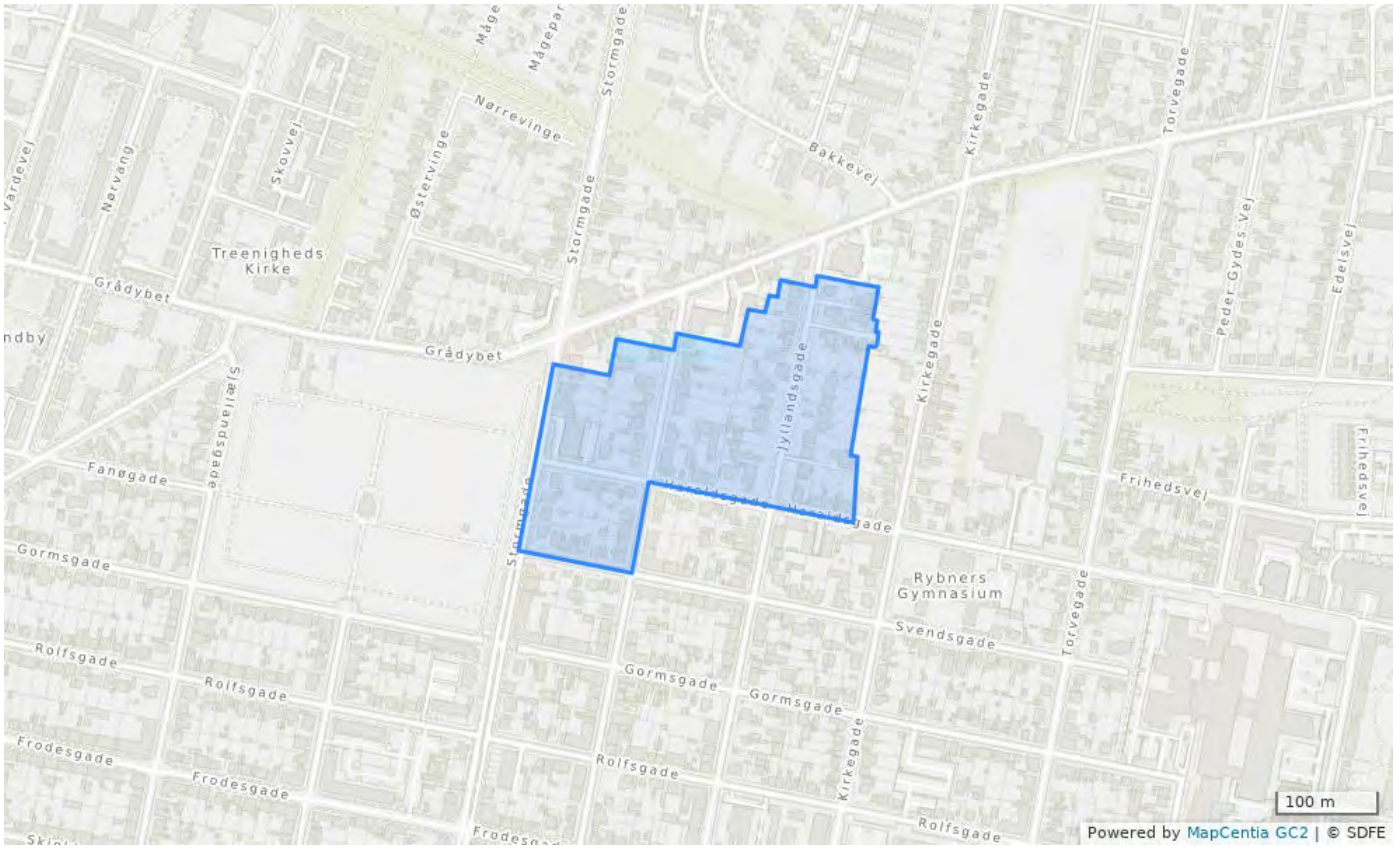
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-240 - Boligområde ved Haraldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-240
Rammenavn	Boligområde ved Haraldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-241 - Jyllandsgade, Haraldsgade og Kirkegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-241
Rammenavn	Jyllandsgade, Haraldsgade og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-250 - Boligområde ved Stormgade og Rolfsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-250
Rammenavn	Boligområde ved Stormgade og Rolfsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-251 - Område ved Gormsgade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-251
Rammenavn	Område ved Gormsgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

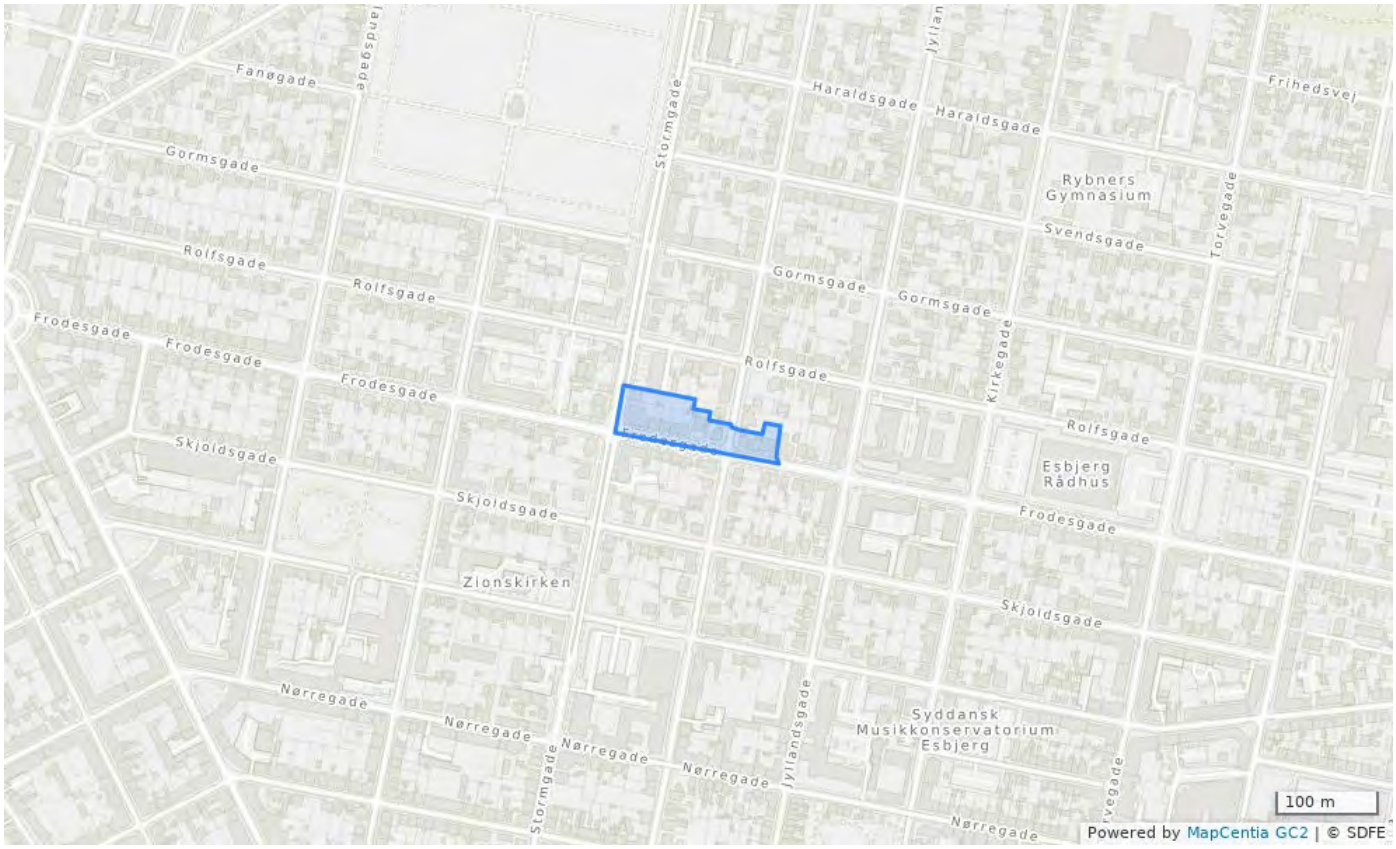
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-260 - Blandet bebyggelse langs Frodesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-260
Rammenavn	Blandet bebyggelse langs Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

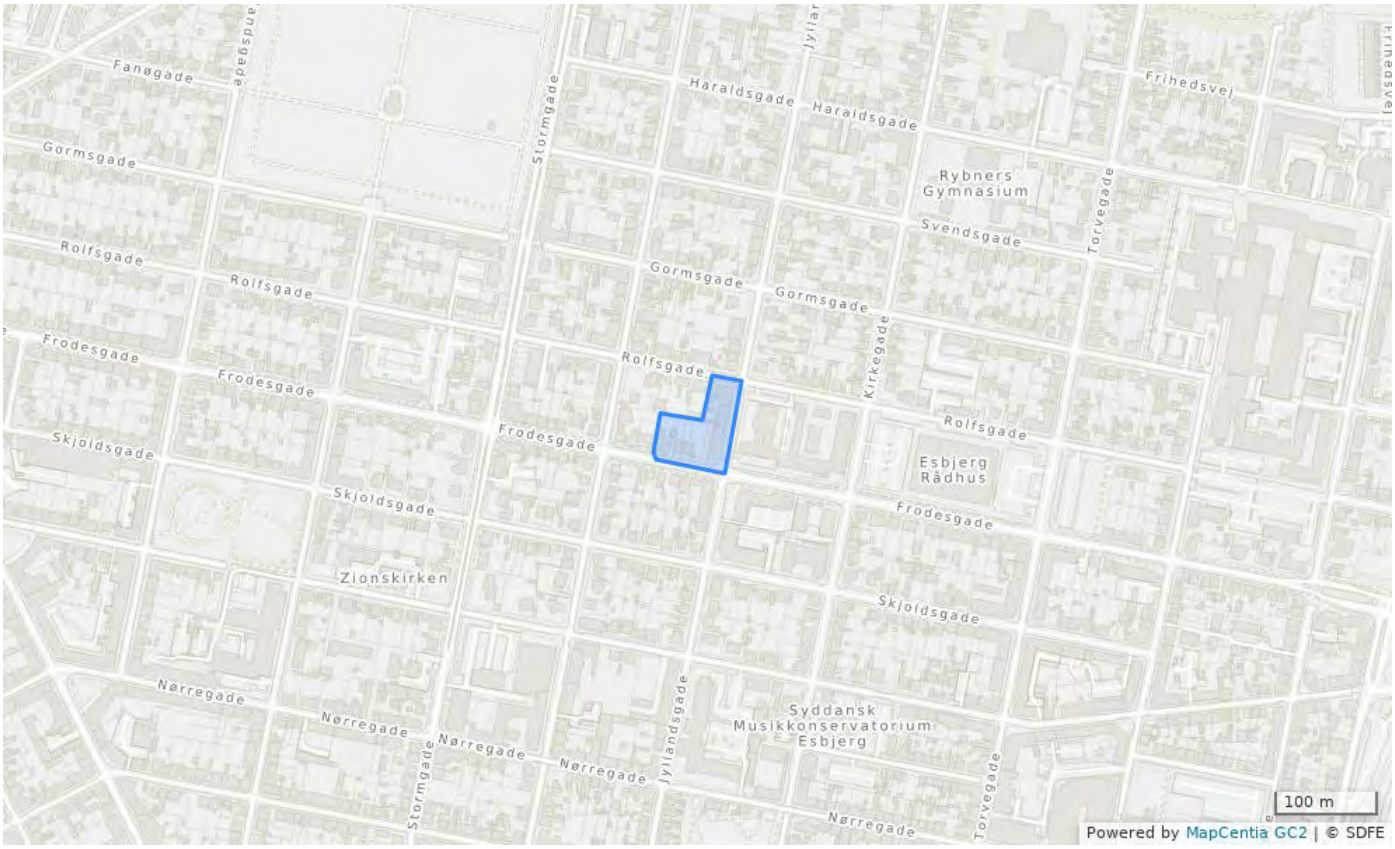
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-261 - Rolfsgade, Jyllandsgade og Frodesgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-261
Rammenavn	Rolfsgade, Jyllandsgade og Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/150	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for etagebebyggelse til max 150 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-270 - E.G.F. Hallen

Bestemmelser

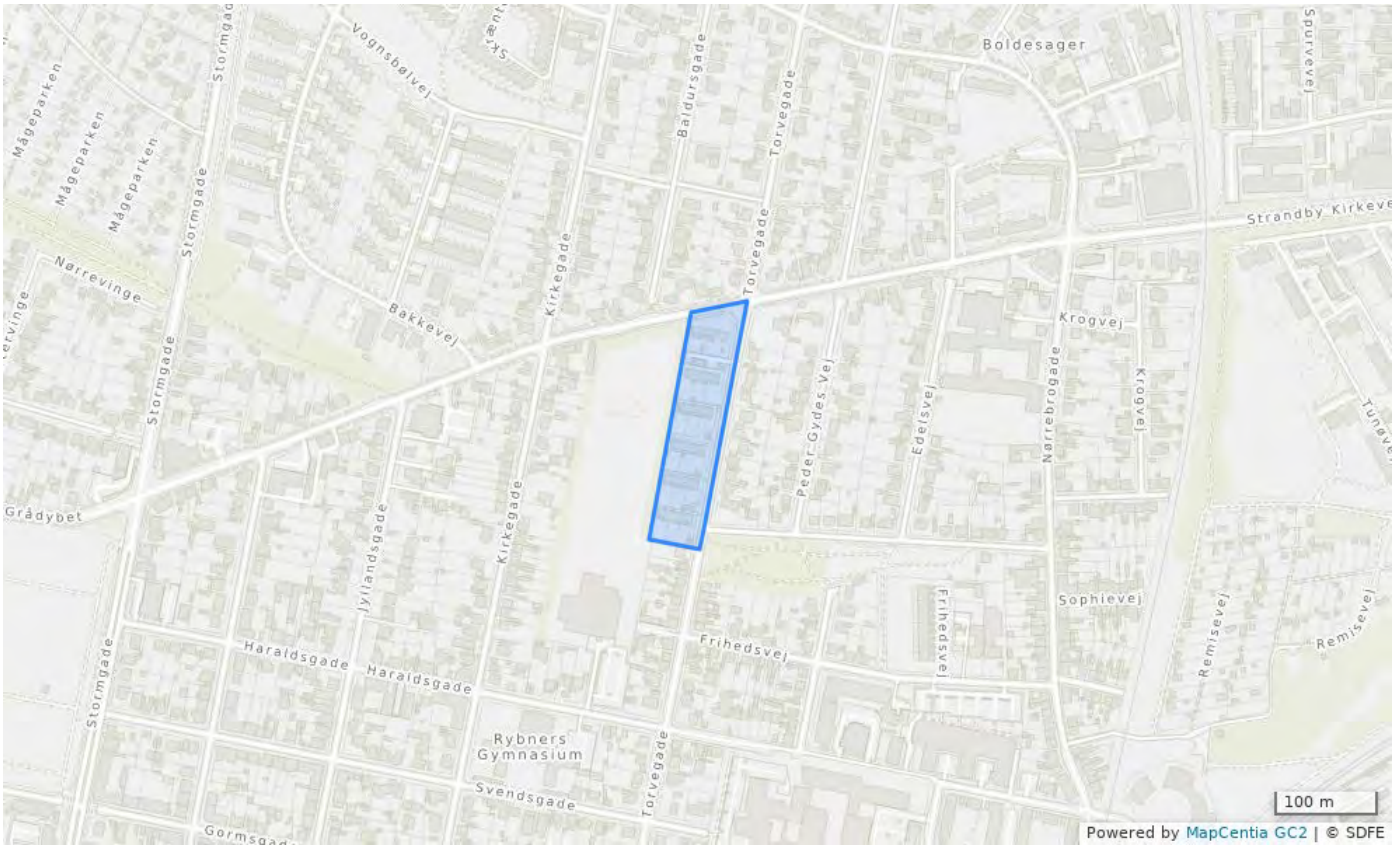
Rammenummer	01-040-270
Rammenavn	E.G.F. Hallen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-280 - Kommunale rækkehuse i Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-280
Rammenavn	Kommunale rækkehuse i Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

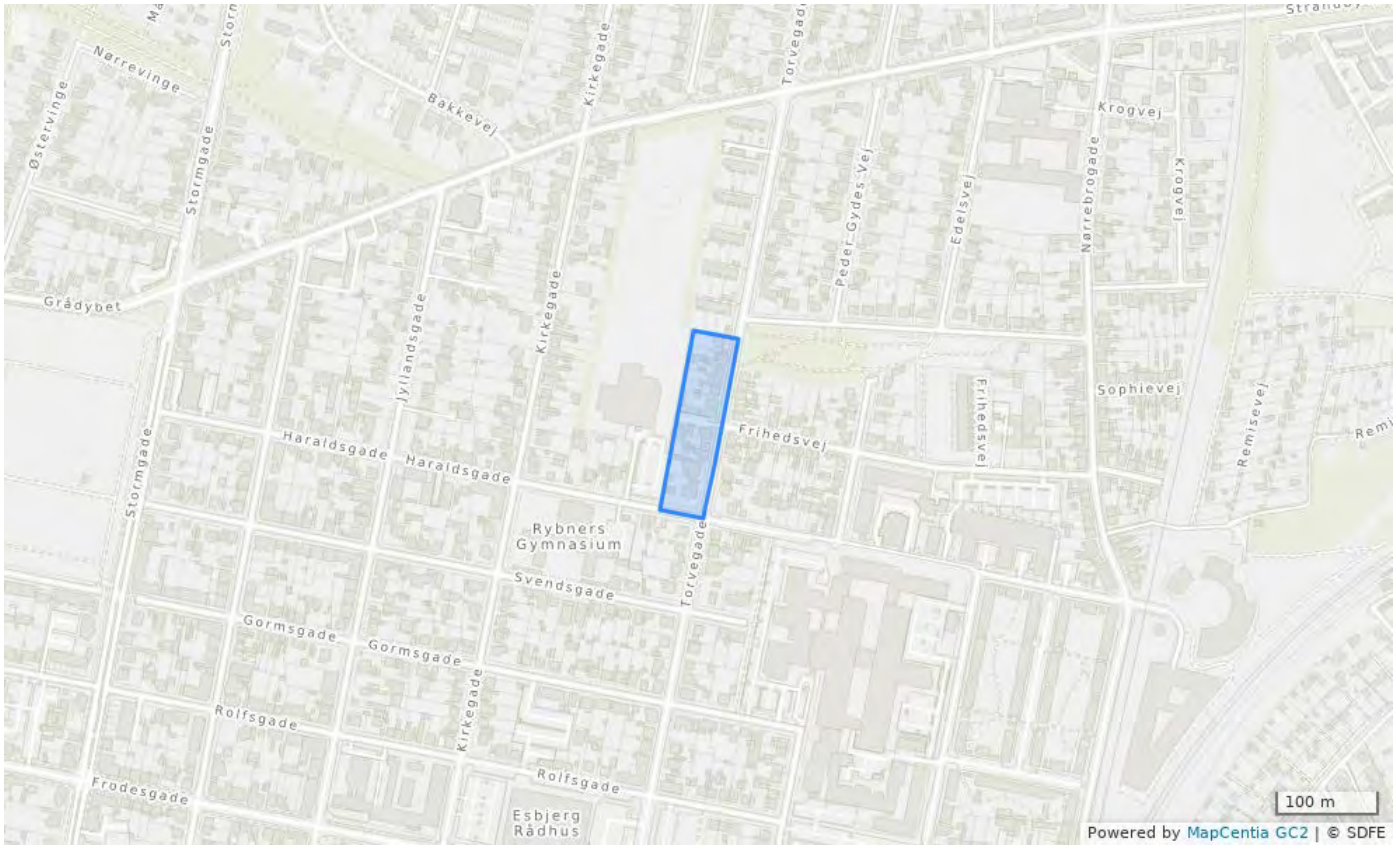
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-281 - Område ved Torvegade og Harraldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-281
Rammenavn	Område ved Torvegade og Harraldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

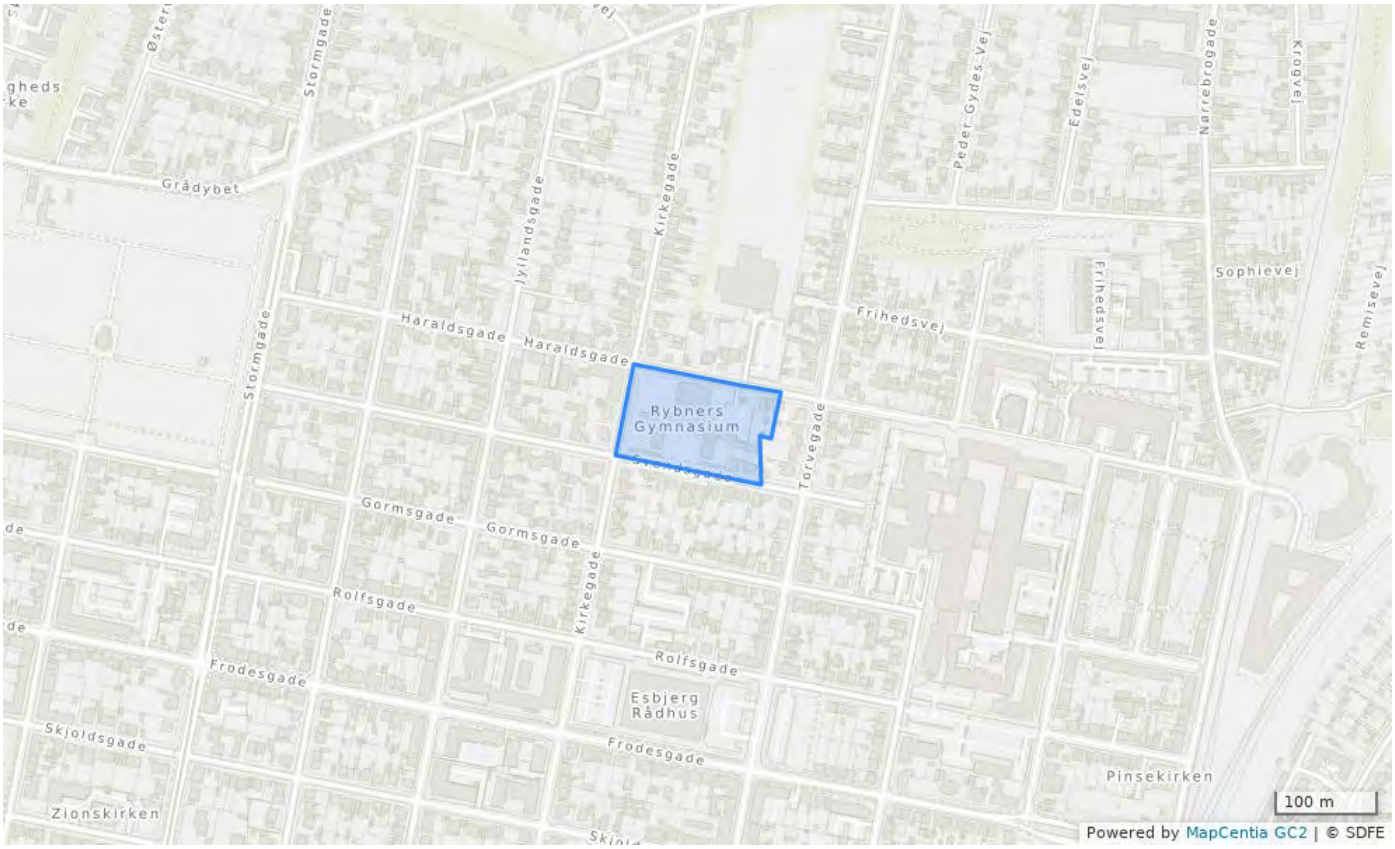
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-290 - Statsskolen



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-290
Rammenavn	Statsskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-300 - Rådhuset og Politigården

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-300
Rammenavn	Rådhuset og Politigården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

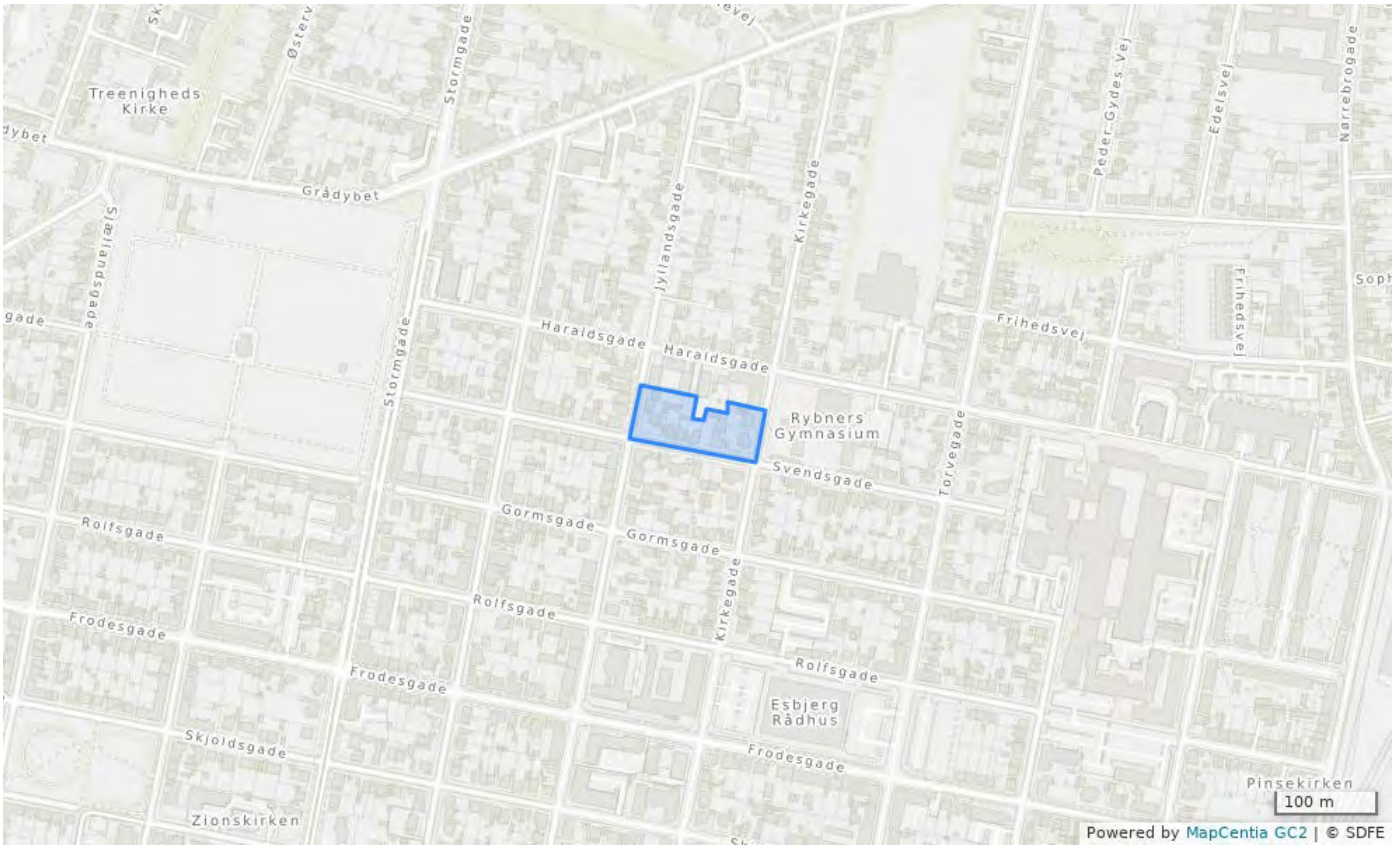
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-310 - Jyllandsgade, Gormsgade og Kirkegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-310
Rammenavn	Jyllandsgade, Gormsgade og Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-330 - Boligområde omkring Kirkegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-330
Rammenavn	Boligområde omkring Kirkegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

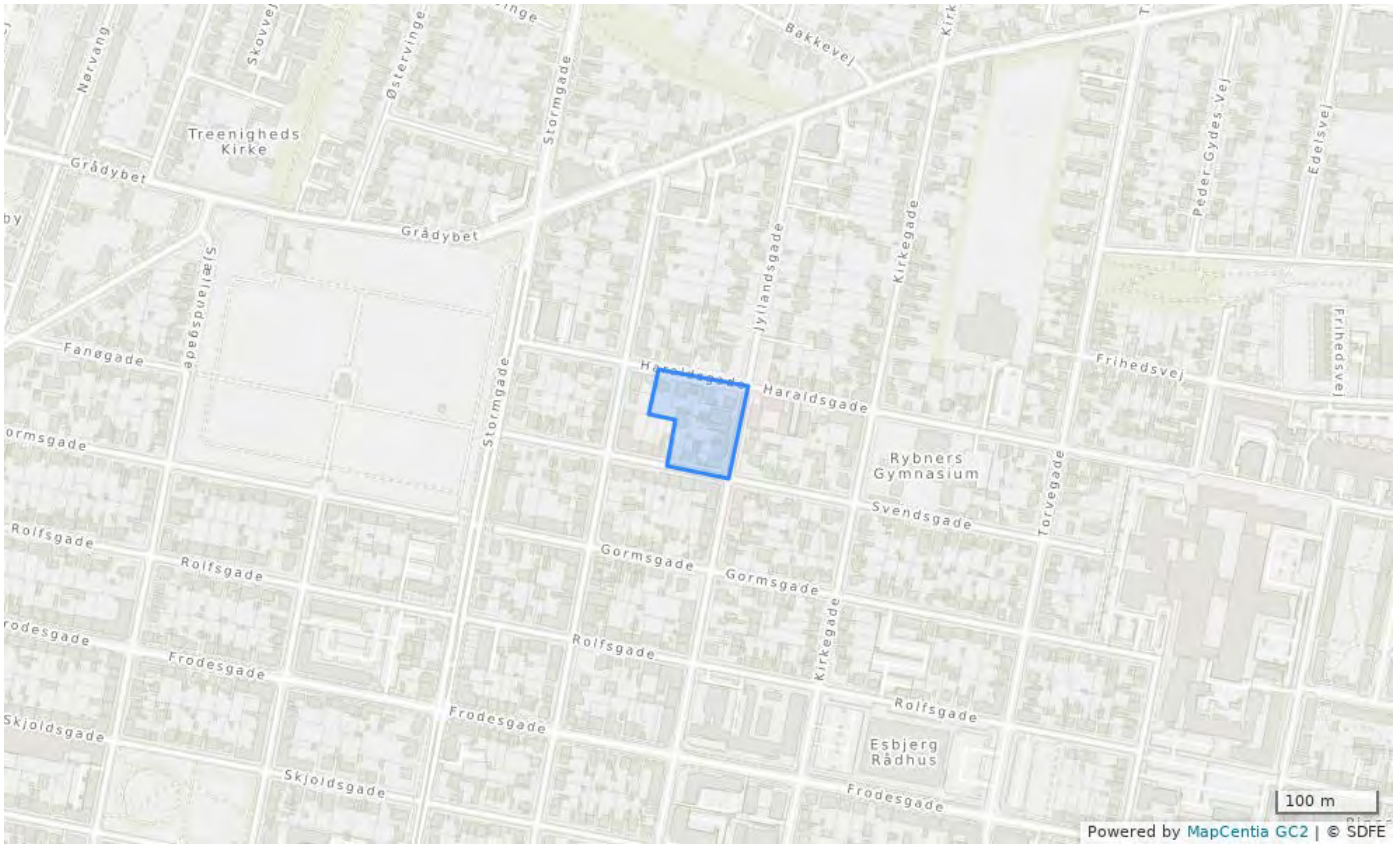
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-340 - Haraldsgade, Jyllandsgade og Svendsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-340
Rammenavn	Haraldsgade, Jyllandsgade og Svendsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

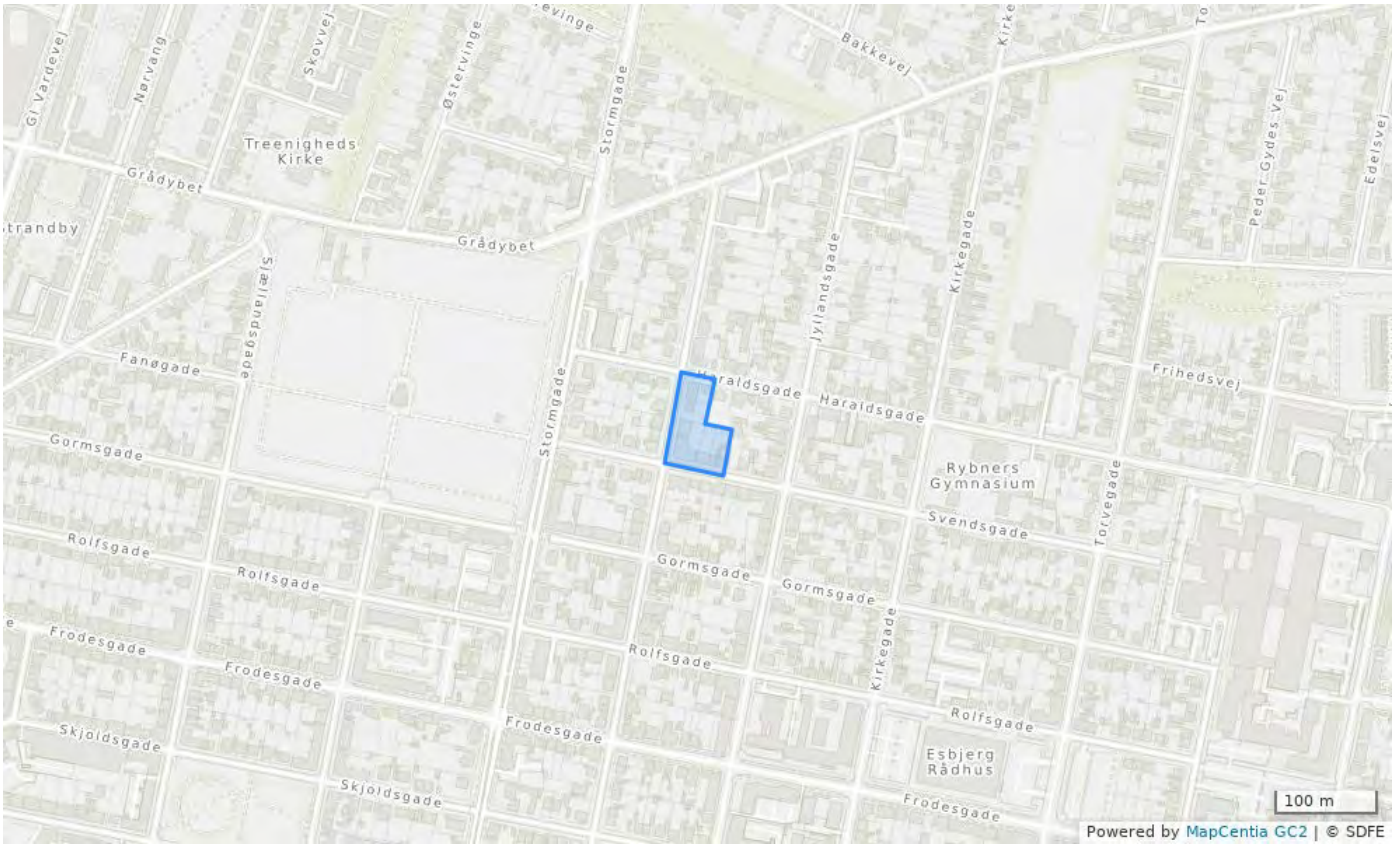
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-341 - Haraldsgade, Kronprinsensgade og Svendsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-341
Rammenavn	Haraldsgade, Kronprinsensgade og Svendsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-350 - Svendsgade, Kronprinsensgade og Gormsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-350
Rammenavn	Svendsgade, Kronprinsensgade og Gormsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

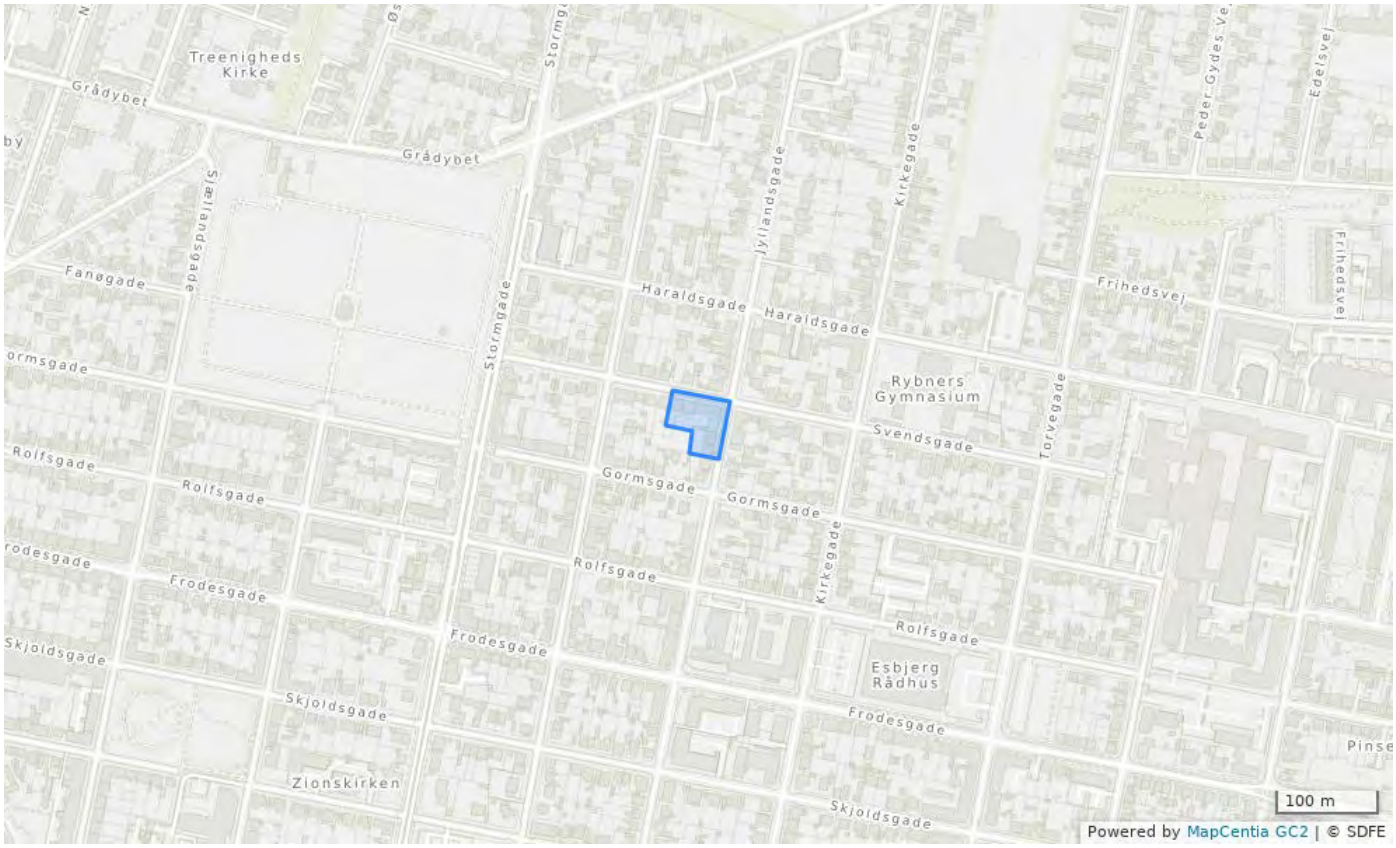
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-351 - Svendsgade, Jyllandsgade og Gormsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-351
Rammenavn	Svendsgade, Jyllandsgade og Gormsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-360 - Kronprinsensgade, Gormsgade og Jyllandsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-360
Rammenavn	Kronprinsensgade, Gormsgade og Jyllandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-370 - Boligområde ved Jyllandsgade og Rolfsgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-370
Rammenavn	Boligområde ved Jyllandsgade og Rolfsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

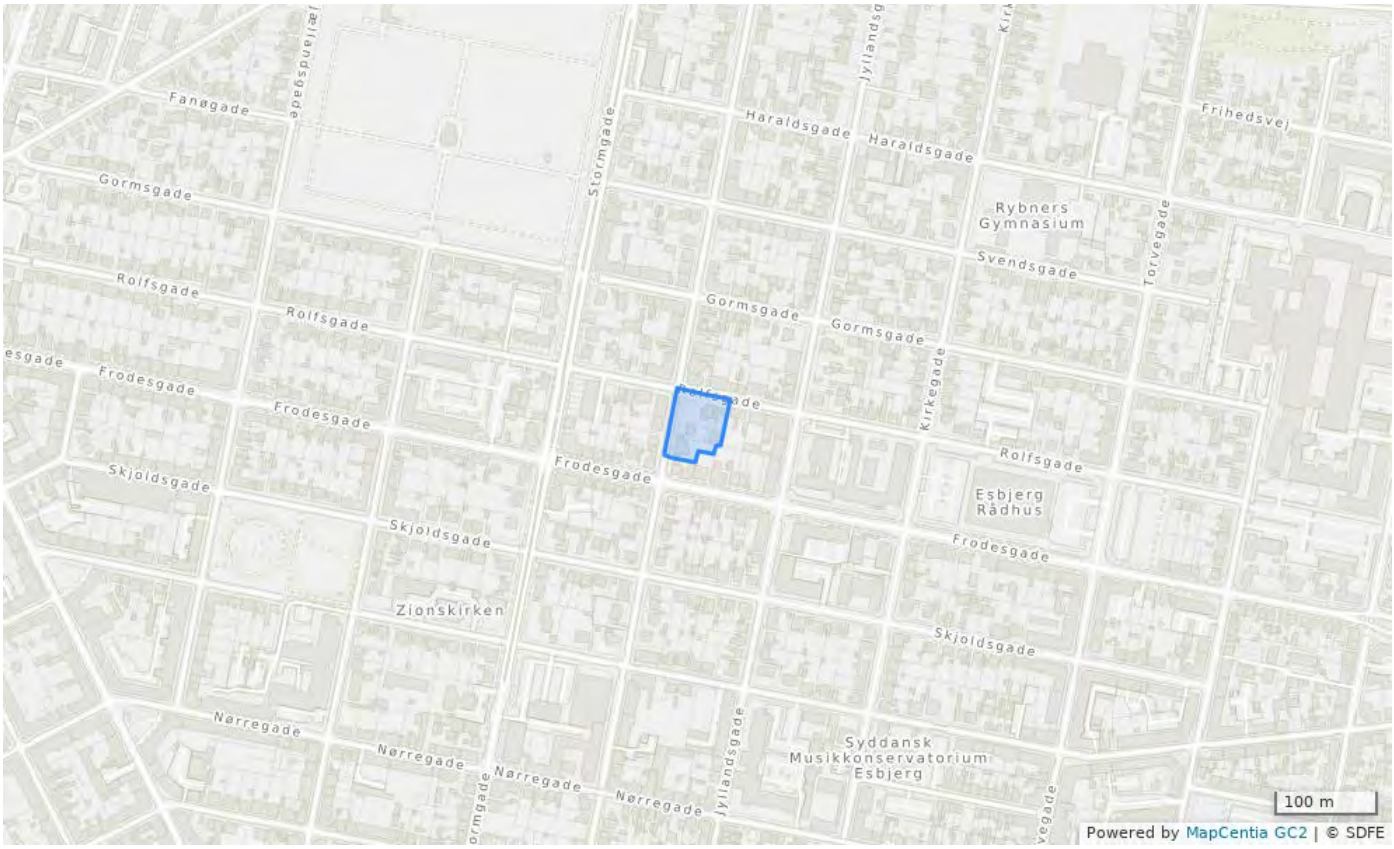
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-380 - Boligområde ved Kronprinsensgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-380
Rammenavn	Boligområde ved Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

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

01-040-390 - Stormgade, Svendsgade og Kronprinsensgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-040-390
Rammenavn	Stormgade, Svendsgade og Kronprinsensgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

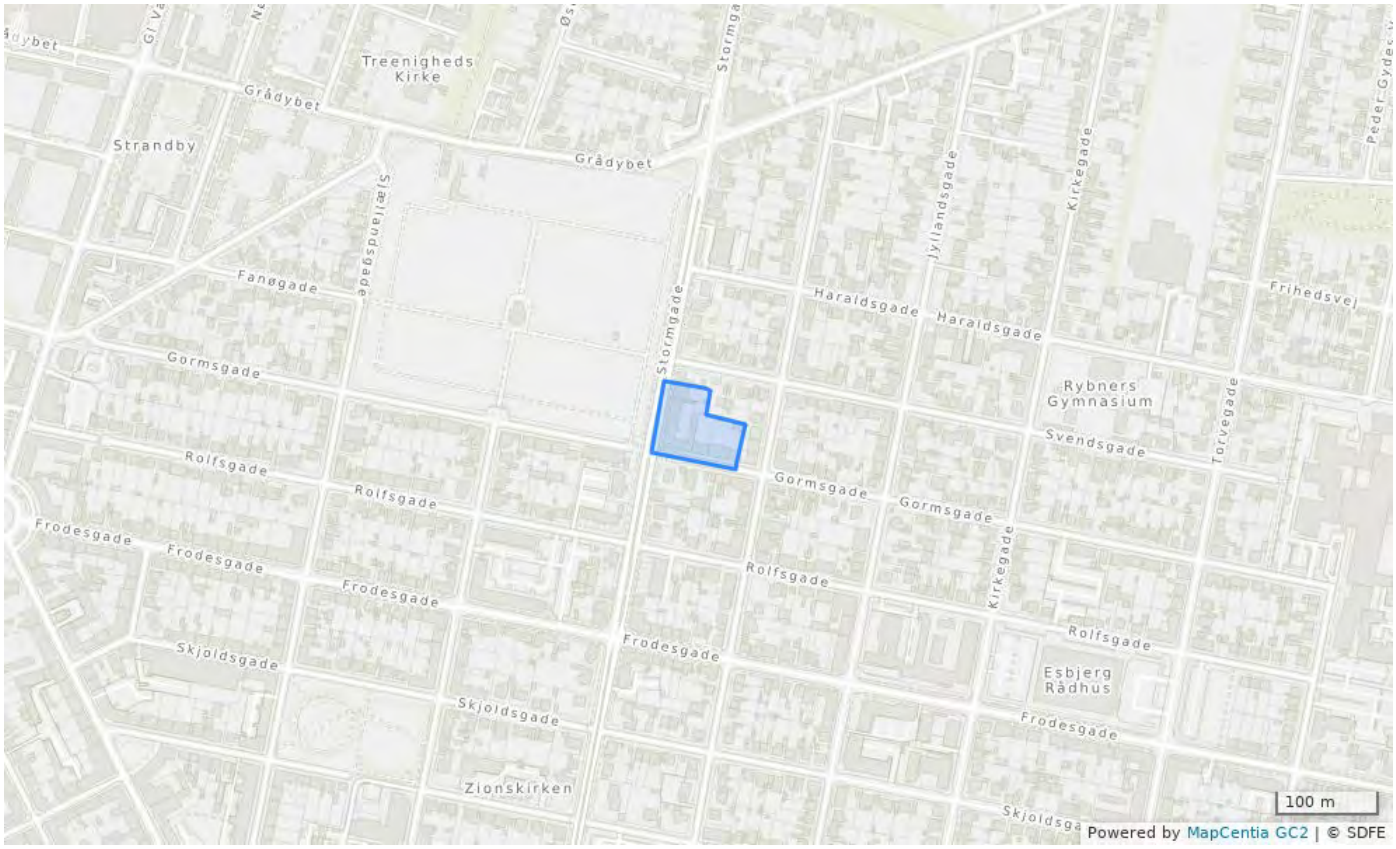
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-391 - Område ved Stormgade og Gormsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-391
Rammenavn	Område ved Stormgade og Gormsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/50 el. 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

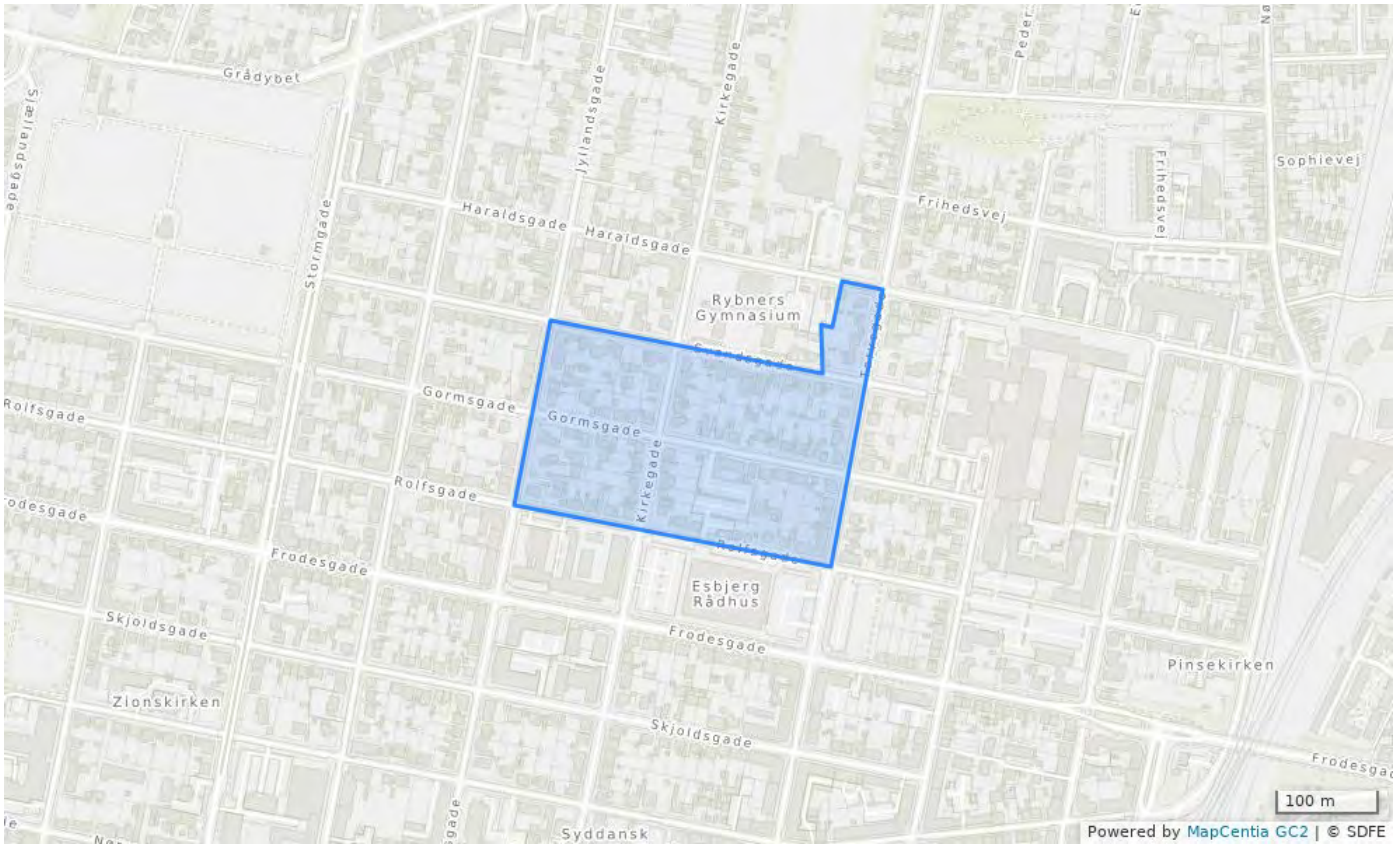
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-040-400 - Område mellem Jyllandsgade og Torvegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-040-400
Rammenavn	Område mellem Jyllandsgade og Torvegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

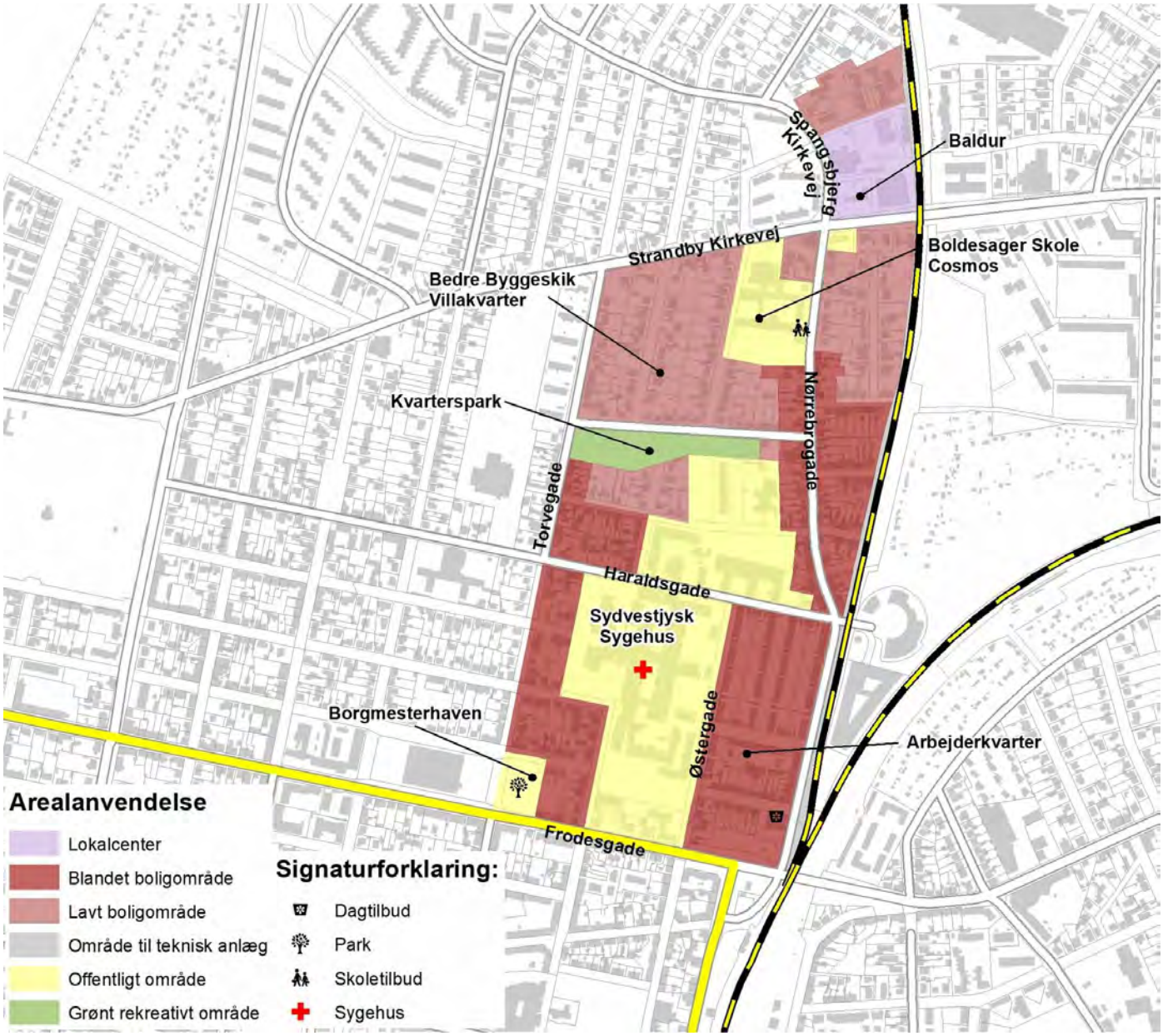
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Boldesager



Boldesager er afgrænset ved jernbanen, Frodesgade mod øst og syd. Strandby Kirkevej og Spangsbjerg Kirkevej mod nord, mens områdets afgrænsning mod vest går i Torvegade. Området har et areal på ca. 41 ha og der er omkring 1.270 indbyggere og ca. 710 husstande.

Historisk baggrund

Boldesager rummer en af de ældste forstadsdannelser i Esbjerg, kvarteret omkring Nørrebrogade. Samtidig rummer området et klassisk arbejderkvarter samt et 'Bedre Byggeskik'-villakvarter bygget omkring 1920.

At Boldesager tidligt blev villaforstad skyldes blandt andet at bydelen var en del af Jerne kommune som i starten af 1900-tallet var et attraktivt alternativ til Esbjerg på grund af den lavere beskatning.

I 1886 grundlægges Boldesager Bryggeri. I 1950erne svinder markedet for hvidtøl gradvis og der satsets i stedet på produktion af mineralvand, som markedsføres under navnet Baldur.

Bydelen rummer desuden Esbjergs sygehus, i dag kaldet Sydvestjysk Sygehus. Sygehusets første bygninger blev opført i 1909 som byens første kommunale sygehus.

Det vidste sig dog hurtigt, at der var behov for meget mere plads, og op gennem 1900-tallet er der sket utallige udvidelser, der alle har sat sit præg på bydelen.

Stedets ånd

I Boldesager finder man fine boliger af forskellig art fra starten af 1900-tallet med kort afstand til alle Esbjerg bys tilbud. Samtidigt rummer bydelen Sydvestjysk Sygehus som er en af kommunens største arbejdspladser. Nord for sygehuset er der en større kvarterspark med legeplads. Boldesager Skole Cosmos og beboerhuset fungerer som samlingspunkt for fællesaktiviteter.

Arealanvendelse

Størstedelen af Boldesager er udlagt til boligområde. Derudover er et stort areal udlagt til sygehus og et mindre område til rekreativt grønt område. Ved Strandby Kirkevej og Spangsbjerg Kirkevej er der desuden udlagt et lokalcenter.

Bystruktur

Bebyggelsen i Boldesager kan groft opdeles i fem områder:

- Det tidlige forstadskvarter omkring Nørrebrogade
- Sygehusområdet
- Arbejderkvarteret
- 'Bedre Byggeskik'-villakvarteret
- Området ved Spangsbjerg Kirkevej (tidl. Baldur)

Området omkring Nørrebrogade er karakteriseret ved den mere eller mindre selvgroede gadeplan. Den tæt bebyggede, let snoede, Nørrebrogade med blinde sideveje står i stærk kontrast til de omkringliggende kvarterers snorlige gader.

Sygehusområdet danner en enklave for sig selv, både i struktur og form, idet det ligger som en ø, der bryder med den stramme gadestruktur.

Mellem Nørrebrogade og Østergade ligger en række arbejderboliger bygget i 1920'erne, og på den anden side af hospitalet ligger villakvarteret fra samme periode. Begge områder indordner sig Esbjerg Indre bys struktur med de snorlige gader og karréstrukturen.

Arkitektur og facader

Boldesager er i sin arkitektur klassisk inden for de fire områder. Således er det tidlige forstadskvarter omkring Nørrebrogade præget af mindre 1-1½ etages byhuse, i sygehusområdet ser man arkitektur fra forskellige perioder helt fra anlæggelsen til bygninger der ikke er mere end 10 år gamle. Arbejderkvarteret er karakteriseret af etageboliger i røde mursten og med store grønne baggårde, som en reaktion mod de tæt bebyggede og uhumske baggårde man på opførelsestidspunktet fandt i Indre by. Villakvarteret, der primært er bygget omkring 1920, er

præget af 'Bedre Byggeskik'-villaer og større murermester-villaer.

Nørrebrogade

Sygehuset

Villakvarteret

Arbejderkvarteret

Pejlemærker

Sygehuset og Boldesager Skole danner begge med deres størrelse klare pejlemærker i bydelen og er lette at orientere sig efter.

Bevaringsværdige sammenhænge

Boldesager er en af de ældste forstæder til Esbjerg, og har som sådan flere fine bevaringsværdige sammenhænge.

Arbejderkvarteret grønne baggårde

Kvartersparken

Private grønne haver

Rekreative og grønne områder

Boldesager har et enkelt rekreativt grønt område nord for sygehuset, der fungerer som kvarterspark for området, overfor rådhuset ligger der et lille offentligt grønt område kaldet borgmesterhaven. Her er der rum for leg, afslapning og tilfældige møder naboer i mellem. Bydelen har samtidig mange private og halvprivate grønne områder i form af store haver, grønne boligveje og baggårde.

Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede veje Frodesgade og Strandby Kirkevej løber i kanten af området og trafikken herfra er ikke dominerende i området. Internt i Boldesager benyttes primært Nørrebrogade, Haraldsgade og Spangsbjerg Kirkevej.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området. Desuden er området beliggende i gåafstand til Esbjerg Banegård og midtbyens mange tilbud.

01-050-010 - Blandet bebyggelse mellem Torvegade og Edelsvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-010
Rammenavn	Blandet bebyggelse mellem Torvegade og Edelsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

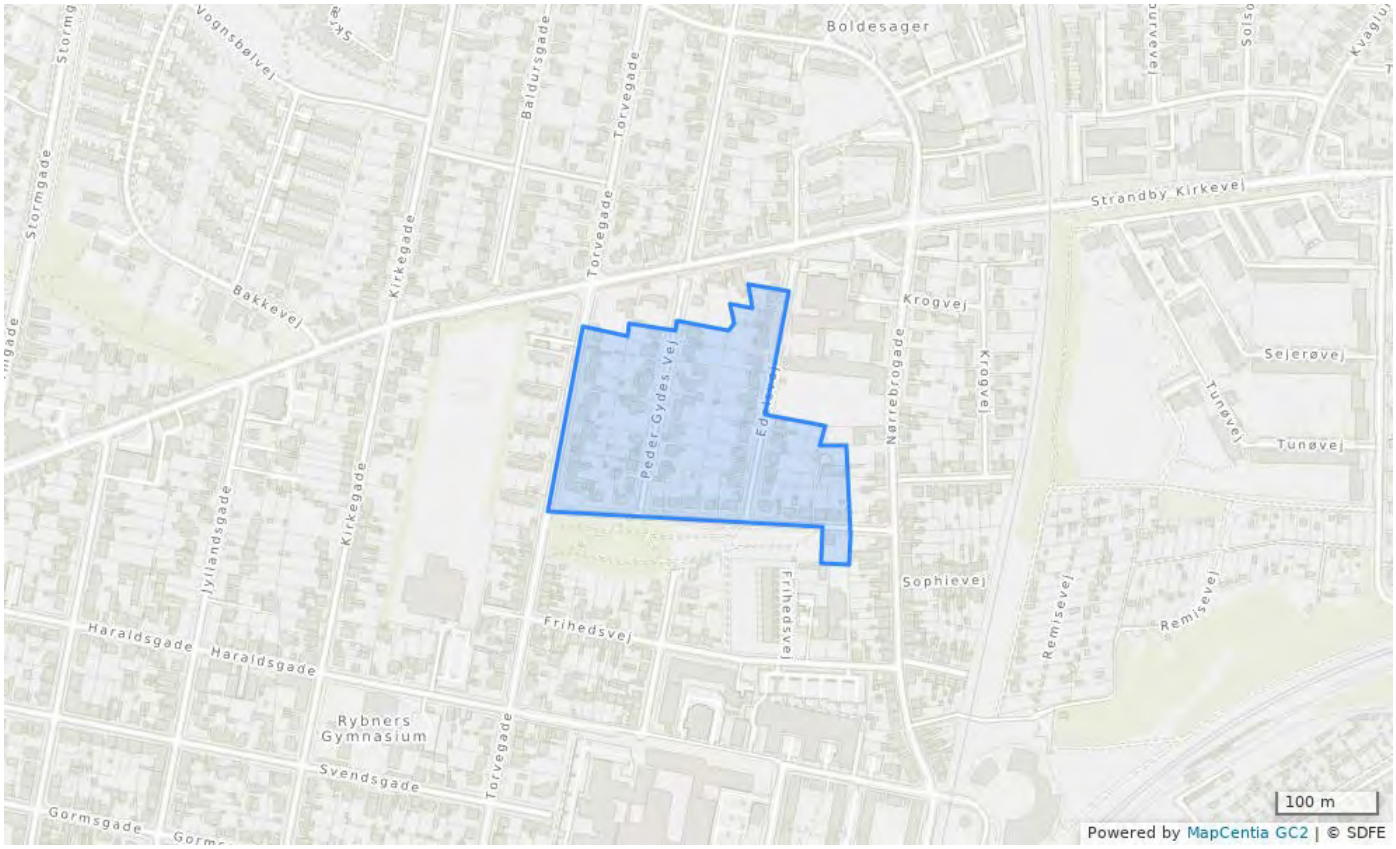
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-020 - Boliger ved Birkedals Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-020
Rammenavn	Boliger ved Birkedals Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

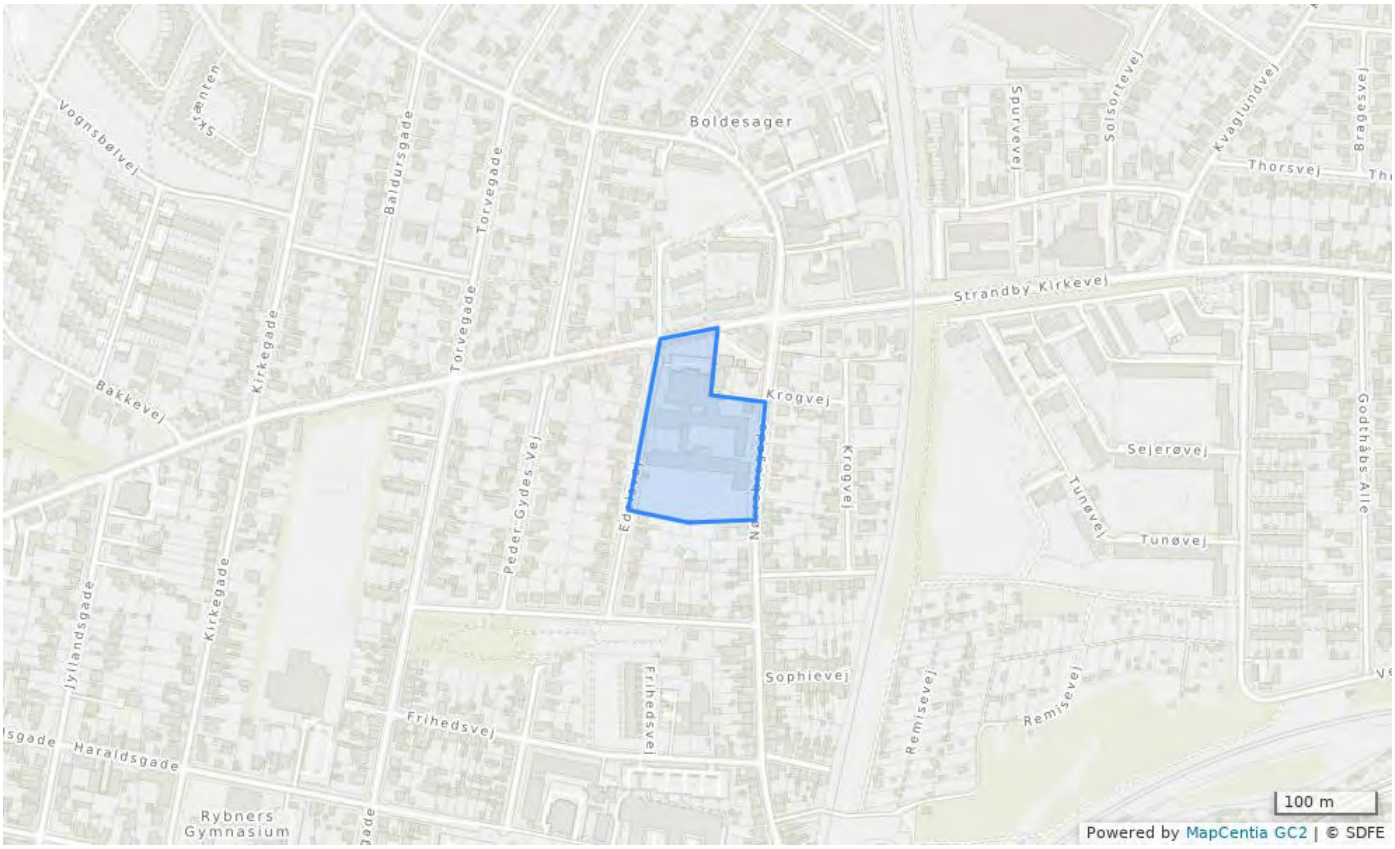
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-030 - Boldesager skole



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-030
Rammenavn	Boldesager skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

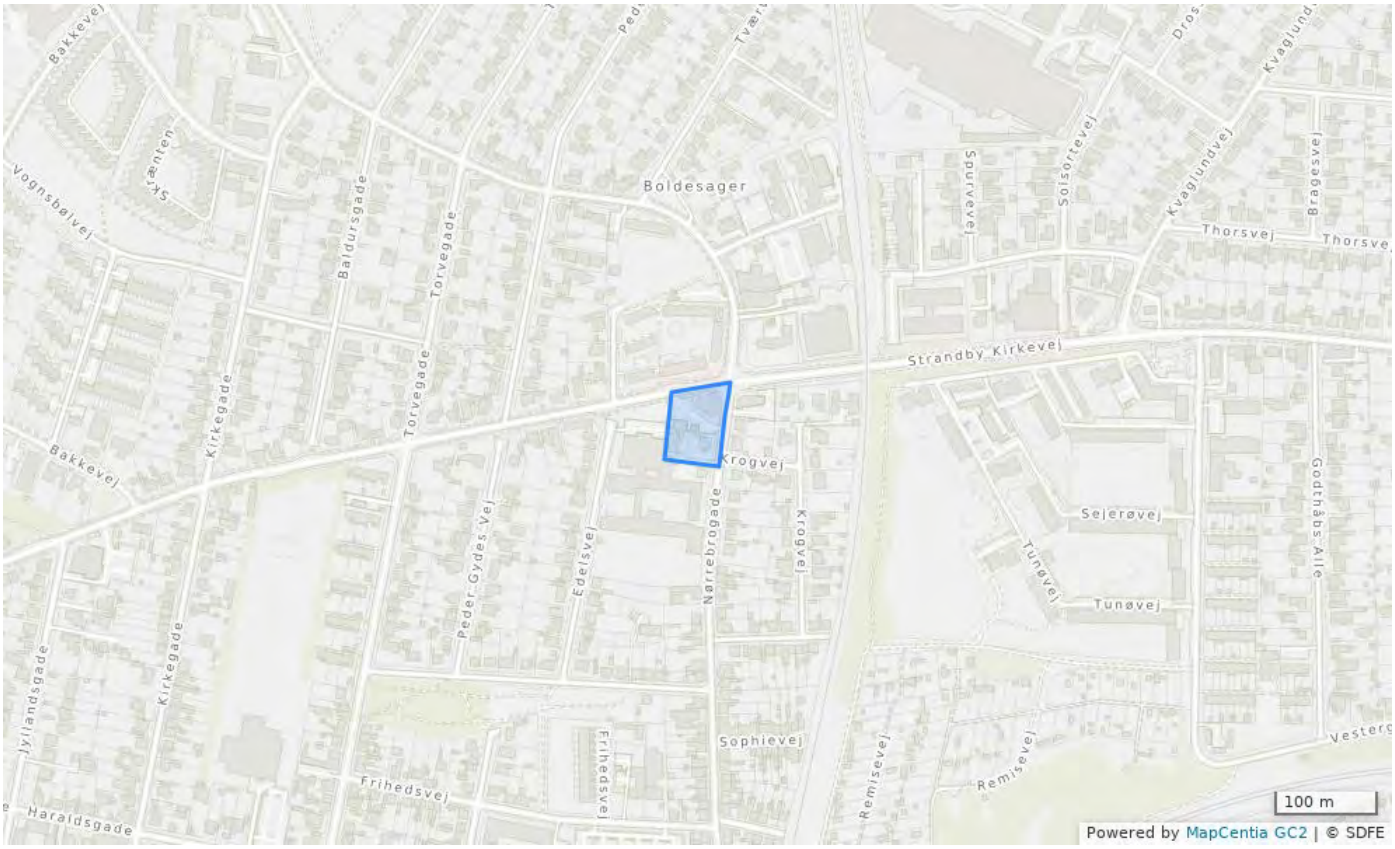
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-040 - Blandet bebyggelse ved Nørrebrogade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-040
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Nørrebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

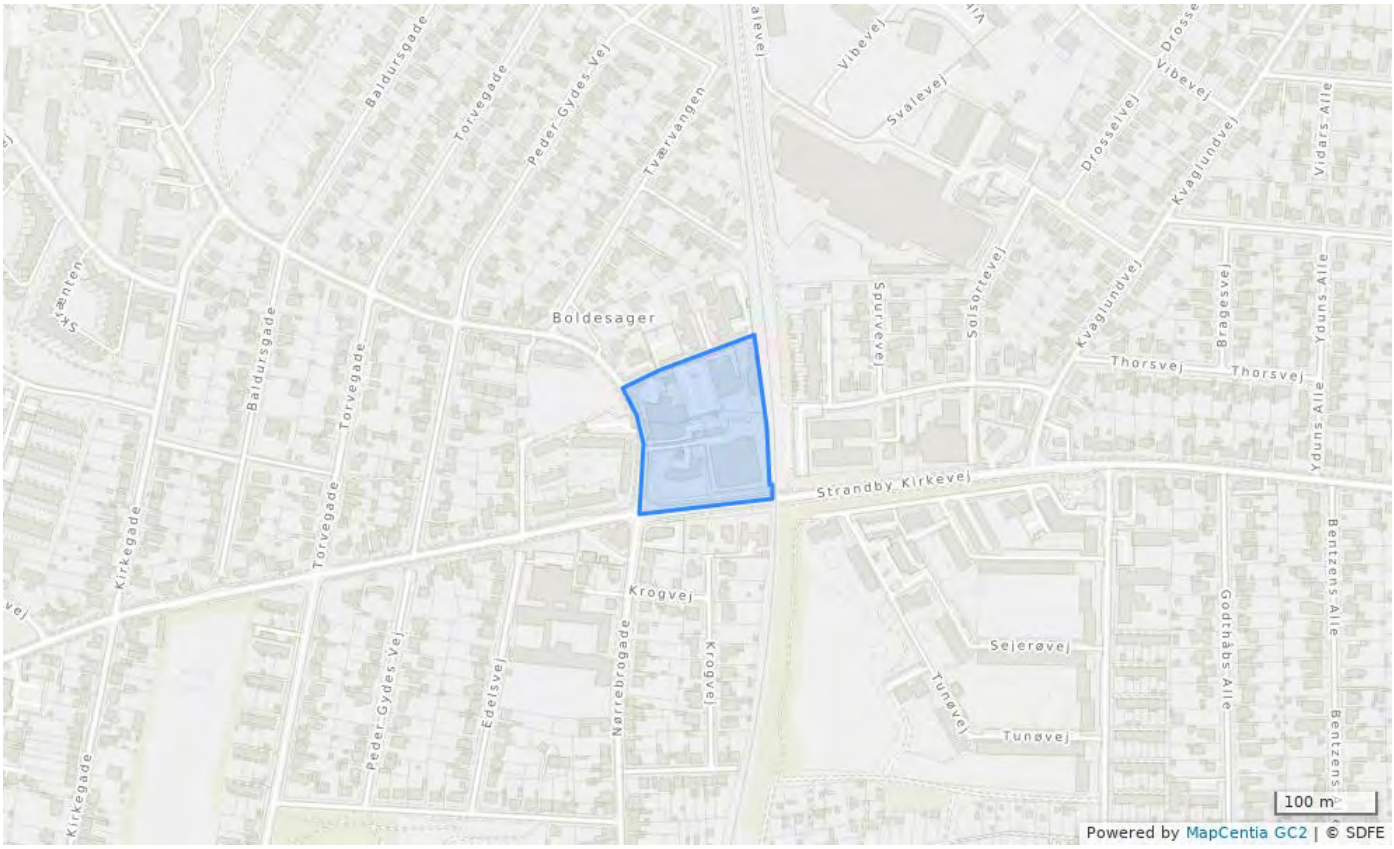
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-050 - Blandet bebyggelse ved Marievej



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-050
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Marievej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

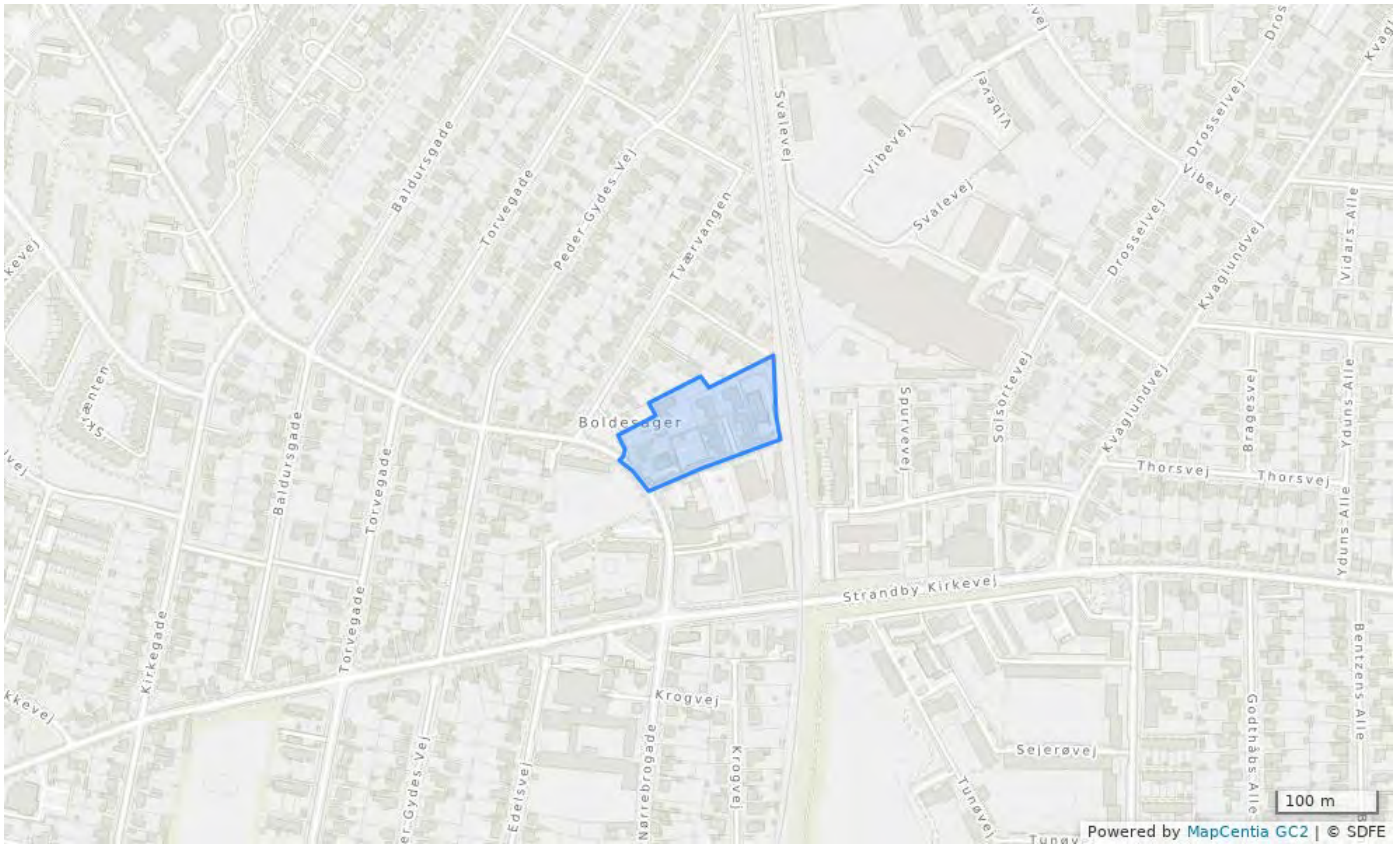
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-051 - Boligområde ved Spangsbjerg KIrkevej og Marievej



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-051
Rammenavn	Boligområde ved Spangsbjerg KIrkevej og Marievej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

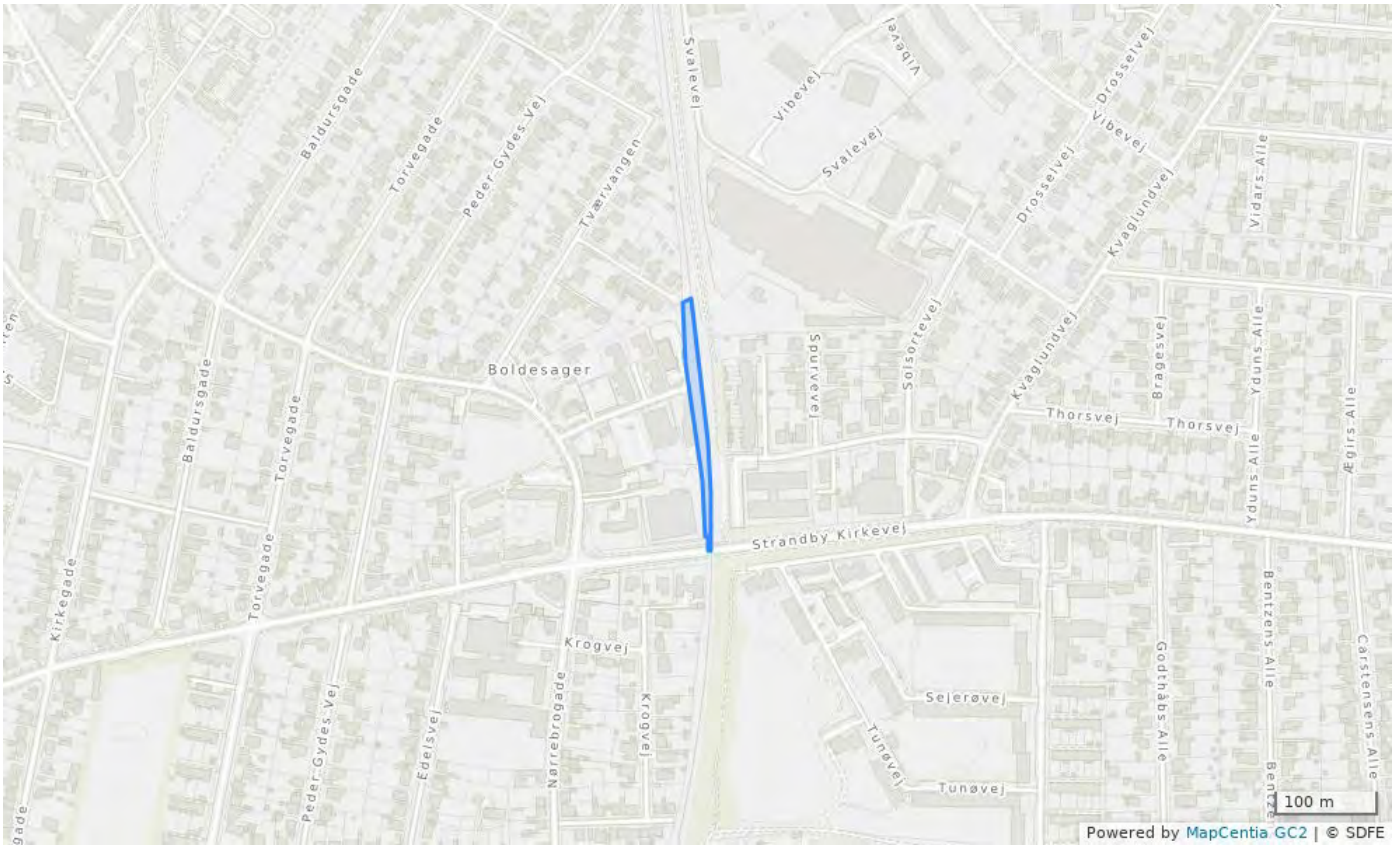
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-053 - Baneterræn ved Spangsbjerg Kirkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-053
Rammenavn	Baneterræn ved Spangsbjerg Kirkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

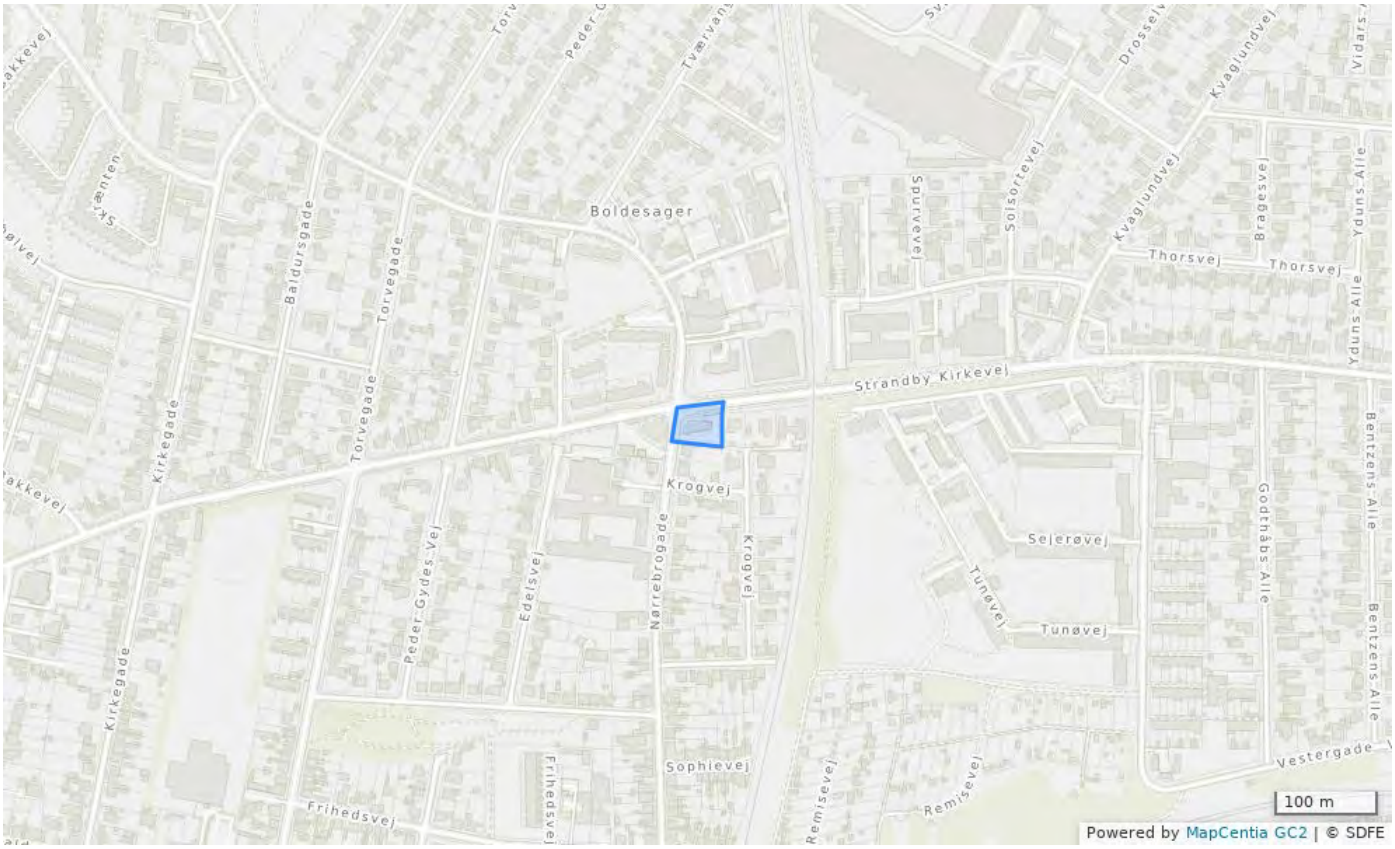
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-060 - Den Apostolske Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-060
Rammenavn	Den Apostolske Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-070 - Boliger langs Nørrebrogade

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-070
Rammenavn	Boliger langs Nørrebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-080 - Park ved Birkedals Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-080
Rammenavn	Park ved Birkedals Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-090 - Boliger ved Frihedsvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-090
Rammenavn	Boliger ved Frihedsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

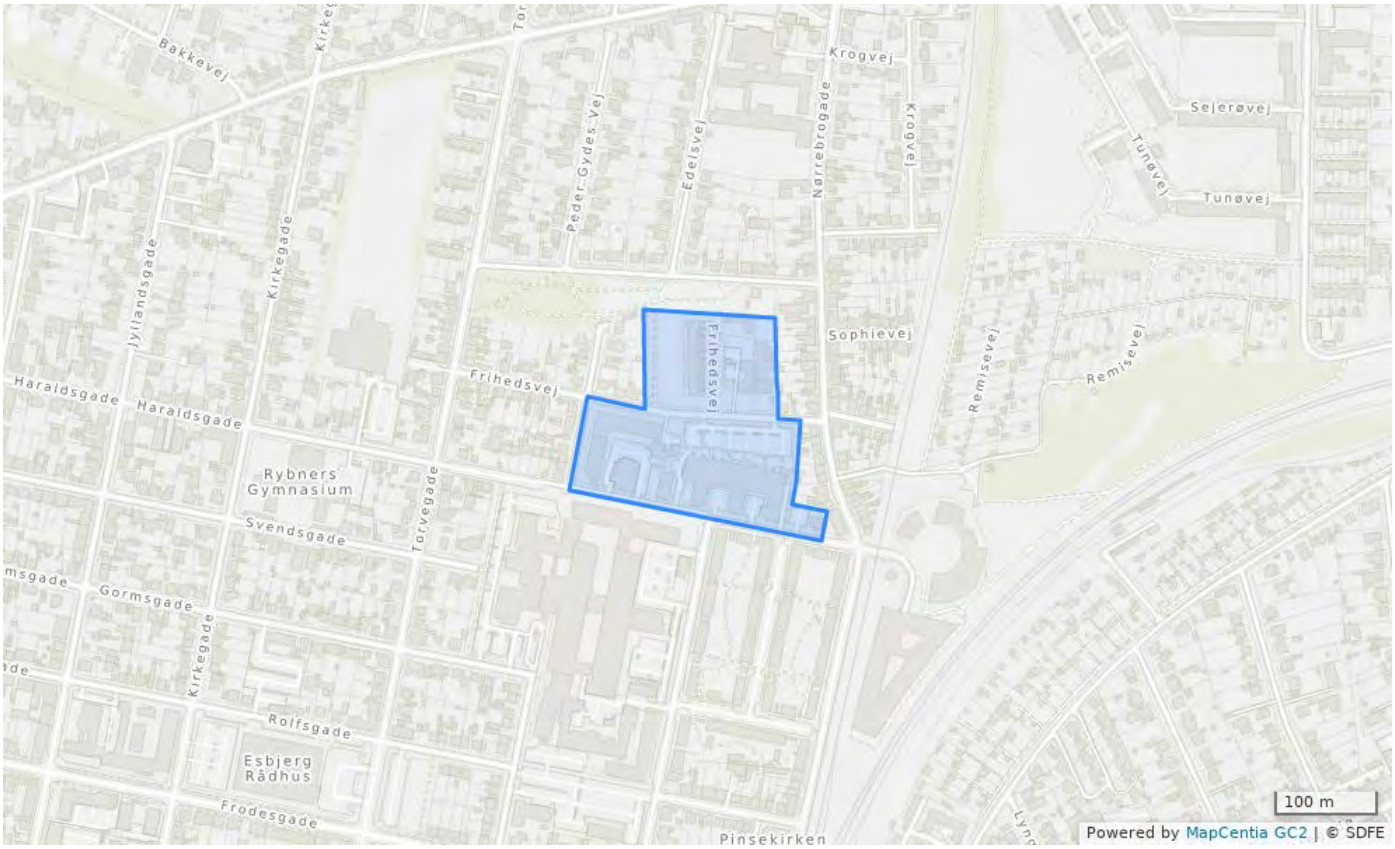
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-100 - Laboratorier ved Centralsygehuset



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-100
Rammenavn	Laboratorier ved Centralsygehuset
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

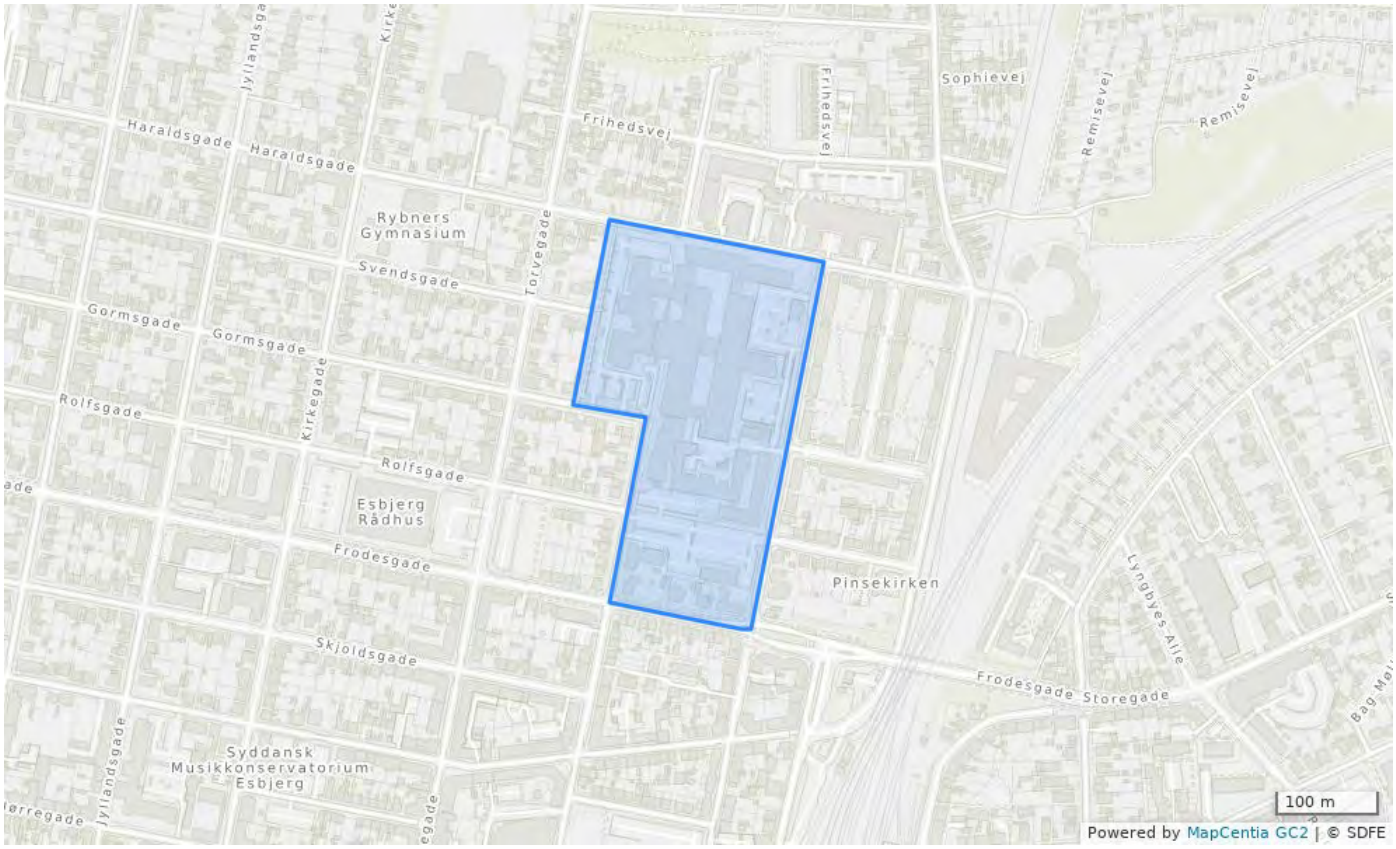
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-110 - Sygehusområdet



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-110
Rammenavn	Sygehusområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 200 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

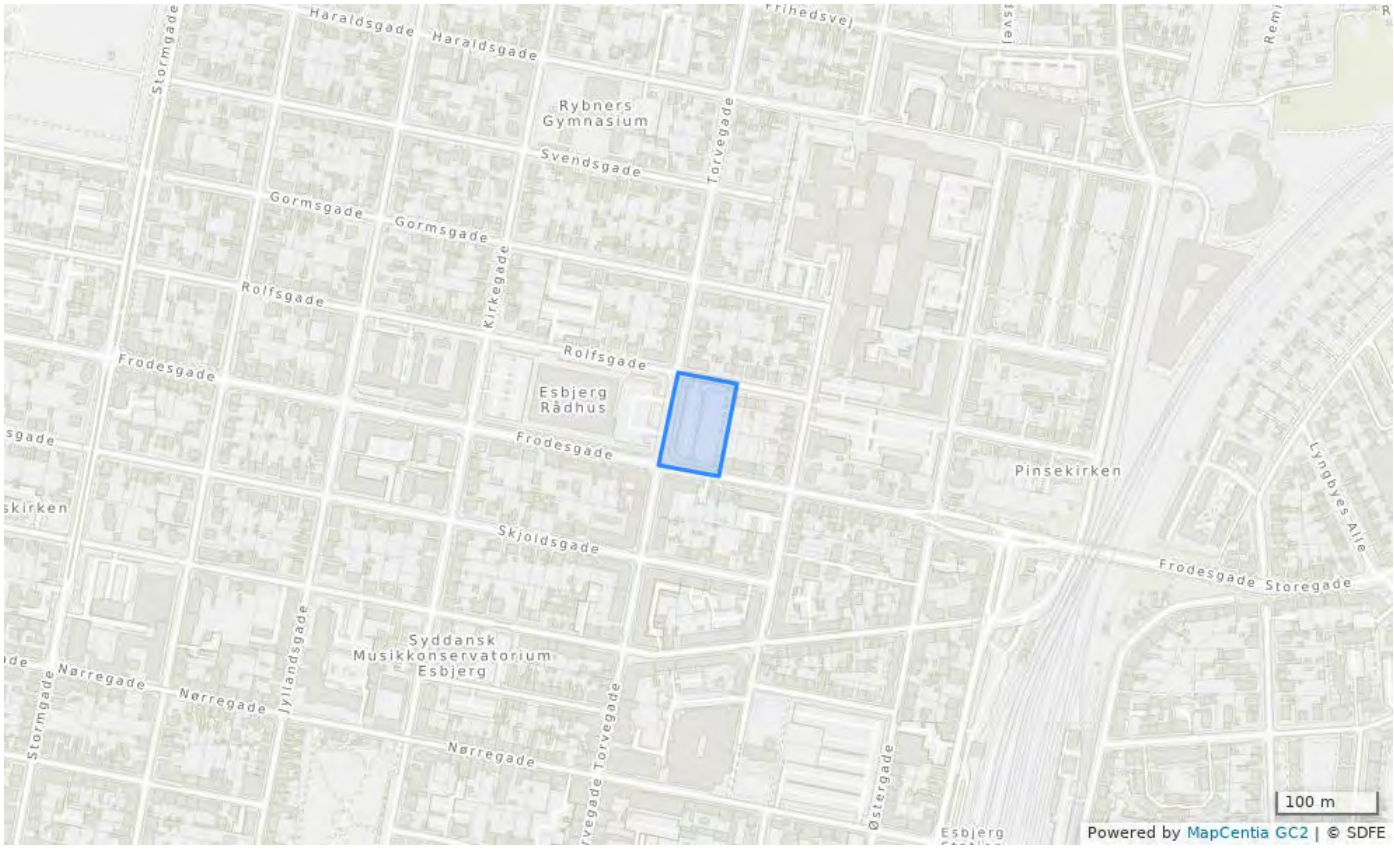
Sygehus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sygehus.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-120 - Borgmesterhaven



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-120
Rammenavn	Borgmesterhaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

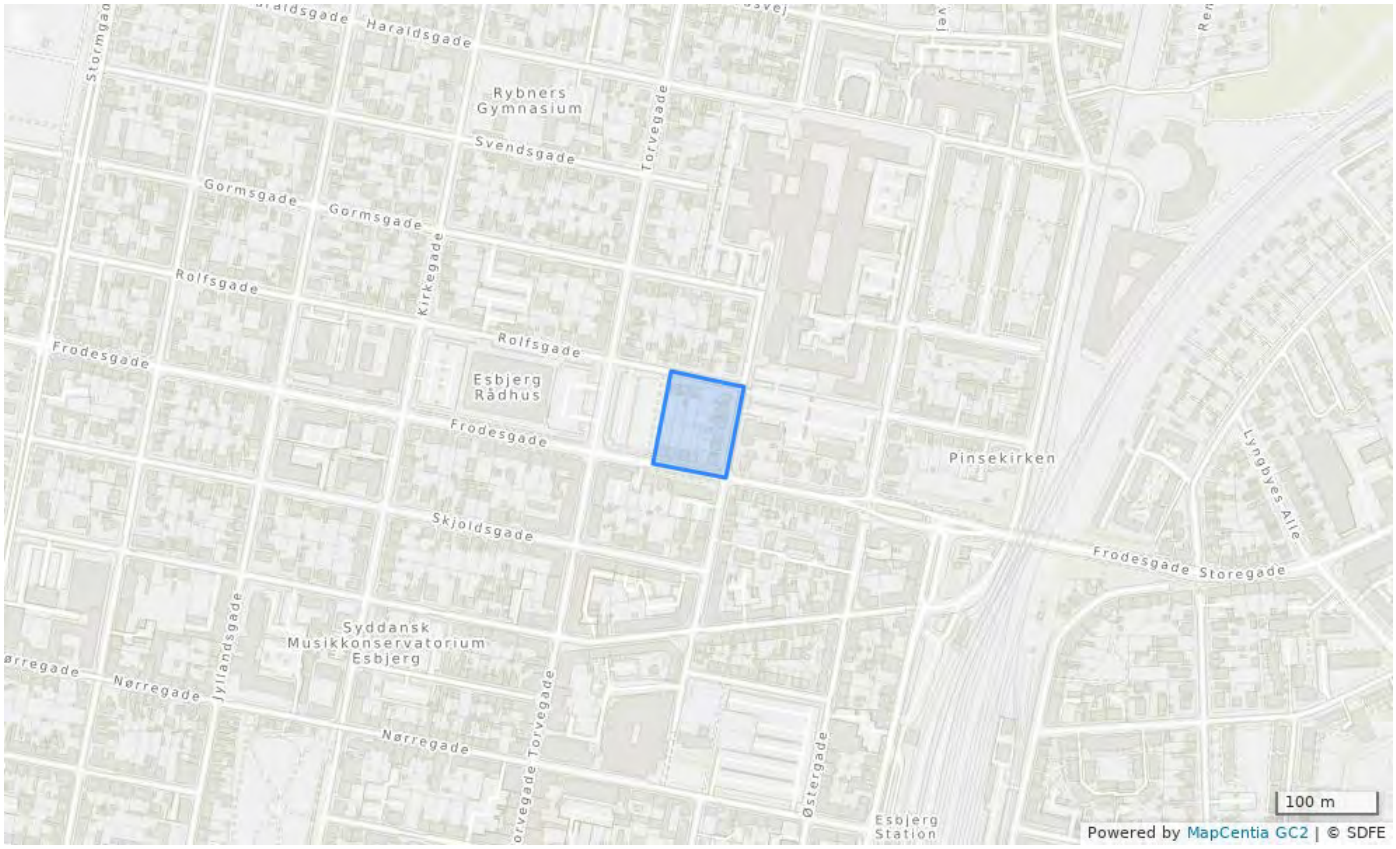
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-121 - Karréen vest for Borgmesterhaven



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-121
Rammenavn	Karréen vest for Borgmesterhaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-130 - Etageboliger i Østergade

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-130
Rammenavn	Etageboliger i Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

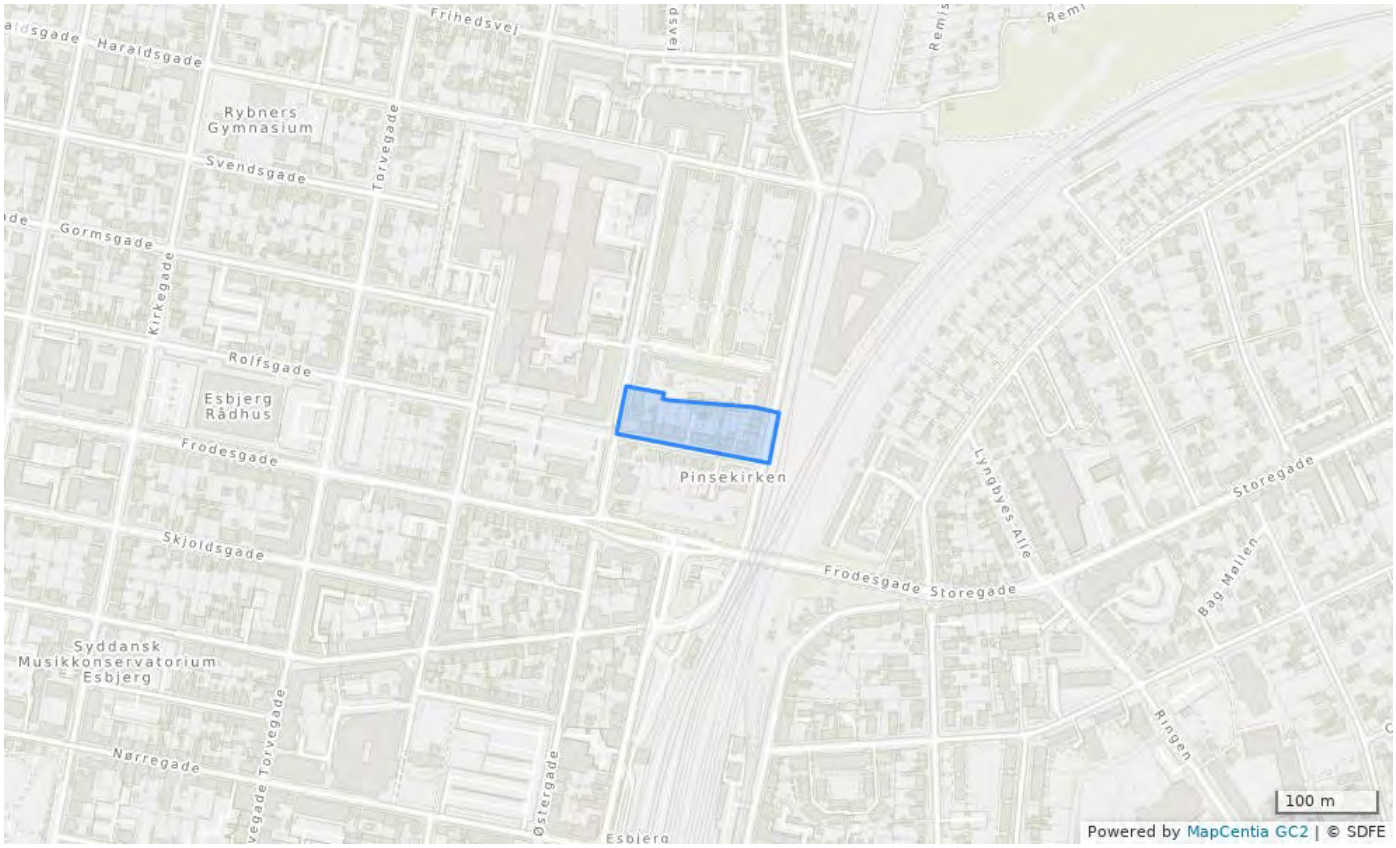
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-131 - Nørrebrogade, Bjarkesgade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-131
Rammenavn	Nørrebrogade, Bjarkesgade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

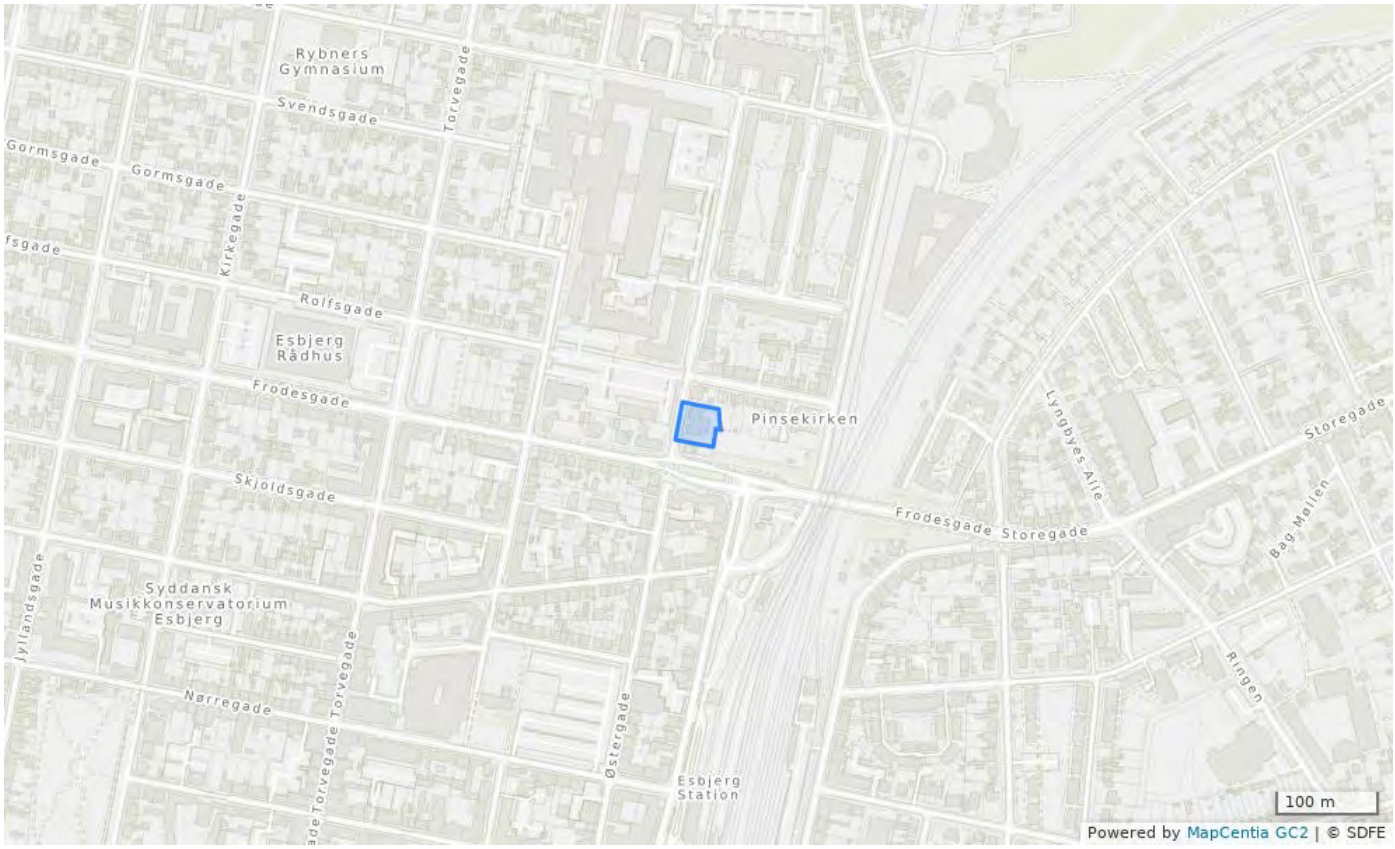
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-140 - Boliger ved sygehusområdet



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-140
Rammenavn	Boliger ved sygehusområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Sygehus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sygehus.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-141 - Bjarkesgade, Nørrebrogade og Frodesgade

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-141
Rammenavn	Bjarkesgade, Nørrebrogade og Frodesgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

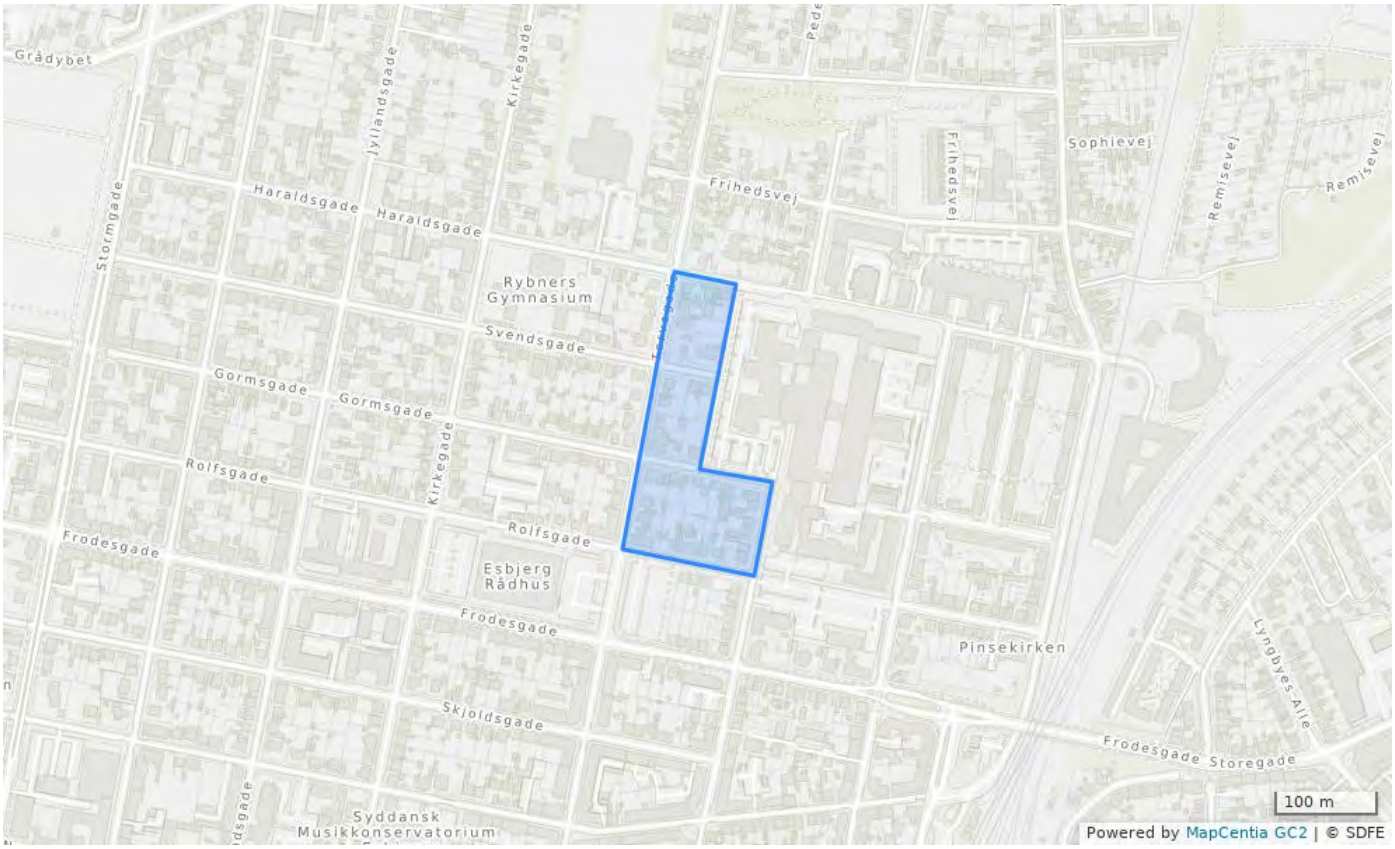
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-150 - Harraldsgade, Torvegade og Rolfsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-150
Rammenavn	Harraldsgade, Torvegade og Rolfsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med villaer	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med åbne villabebyggelser. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-160 - Boliger ved Lunde Allé

Bestemmelser

Rammenummer	01-050-160
Rammenavn	Boliger ved Lunde Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

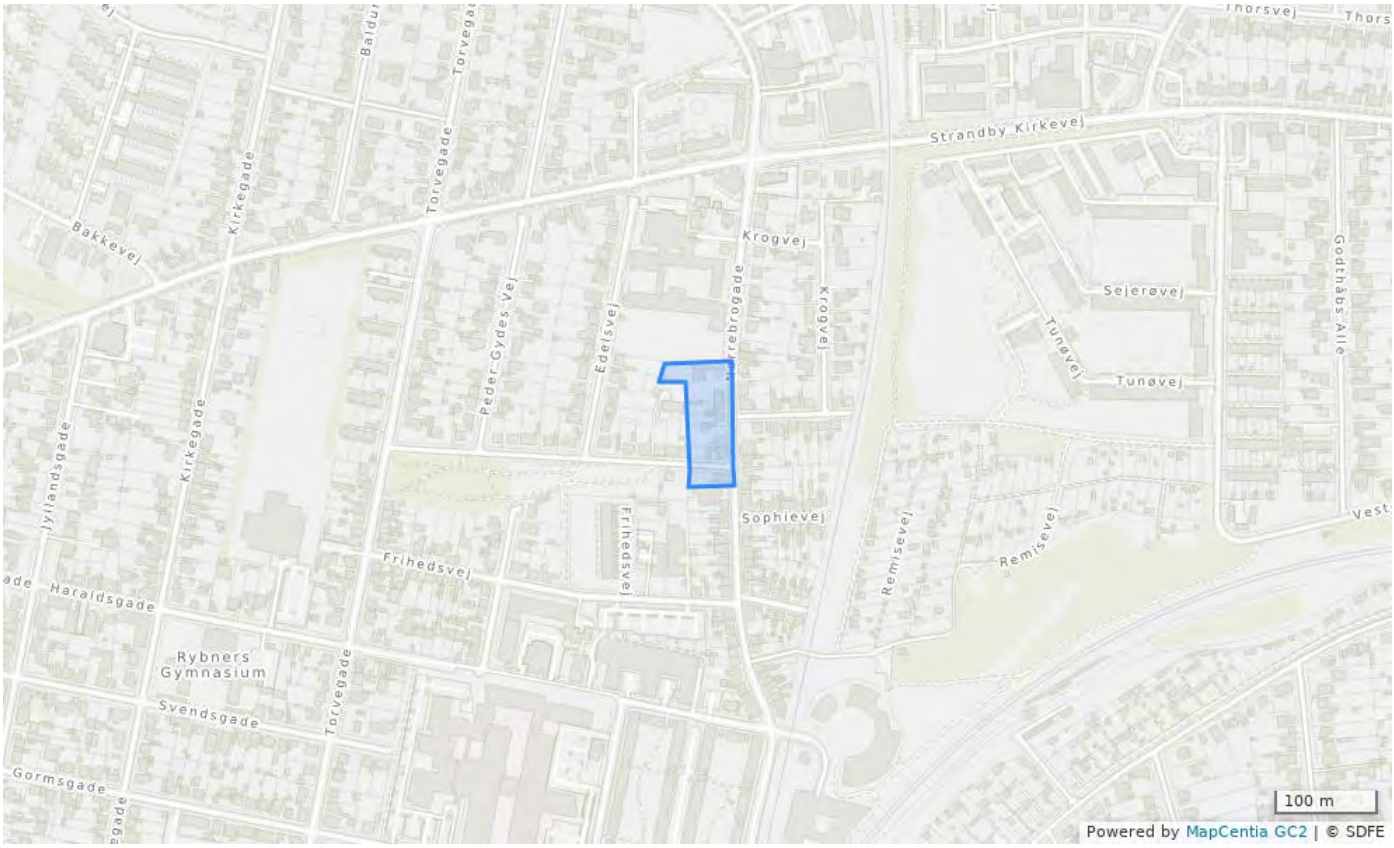
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-050-170 - Område ved Nørrebrogade udfor Hygge Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-170
Rammenavn	Område ved Nørrebrogade udfor Hygge Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

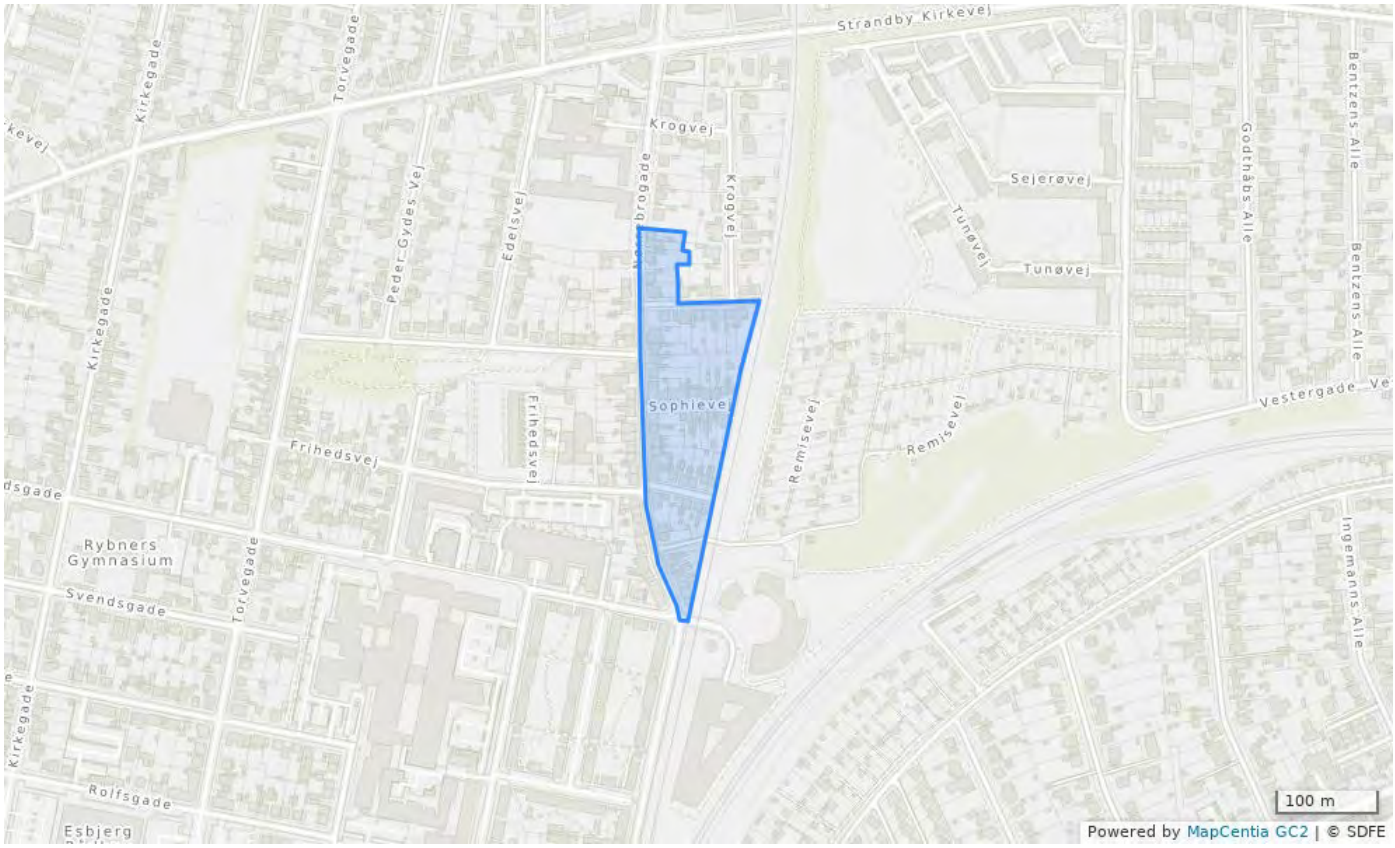
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-050-180 - Område mellem Nørrebrogade og Remisevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-180
Rammenavn	Område mellem Nørrebrogade og Remisevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

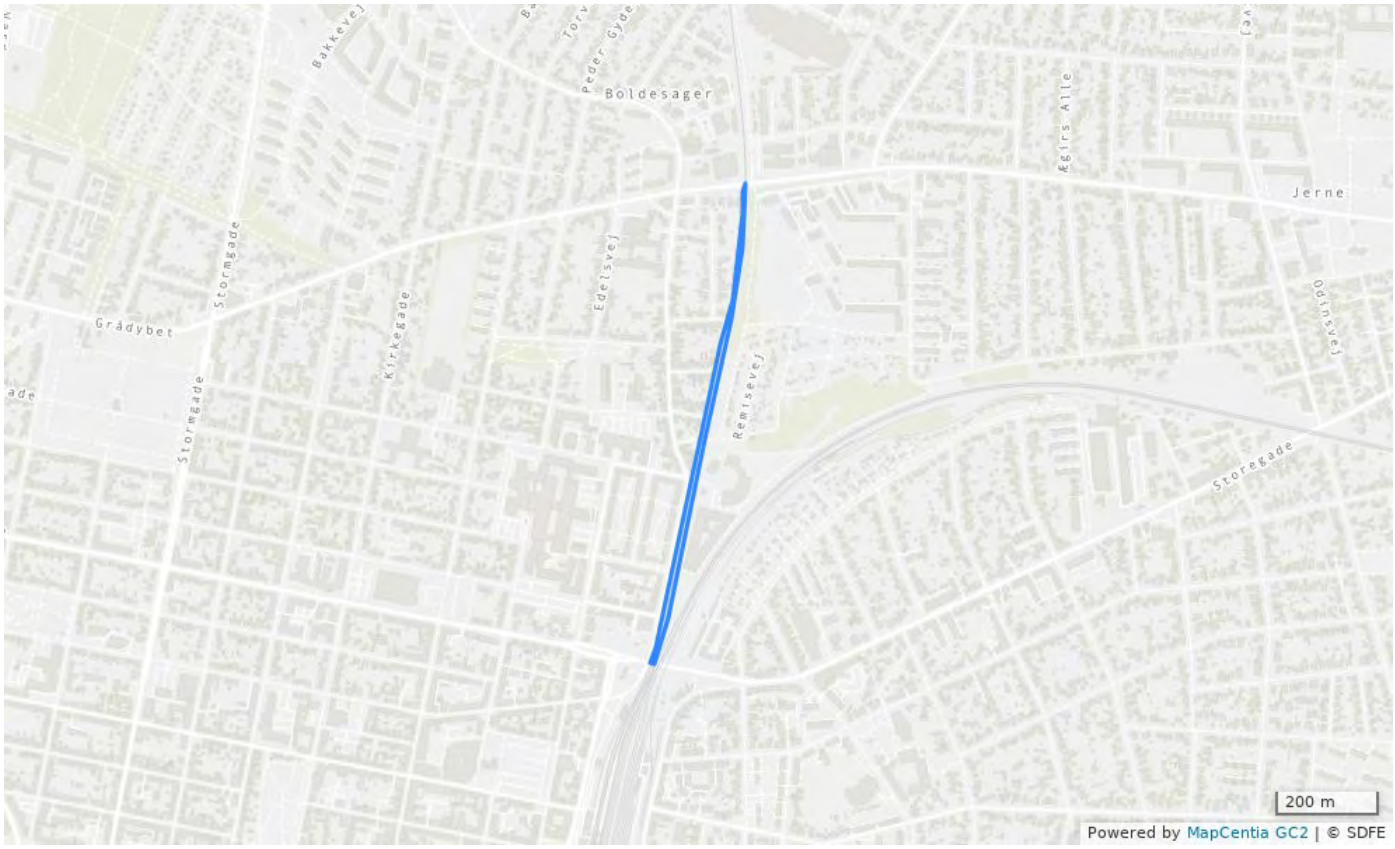
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-190 - Baneterræn langs Nørrebrogade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-190
Rammenavn	Baneterræn langs Nørrebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

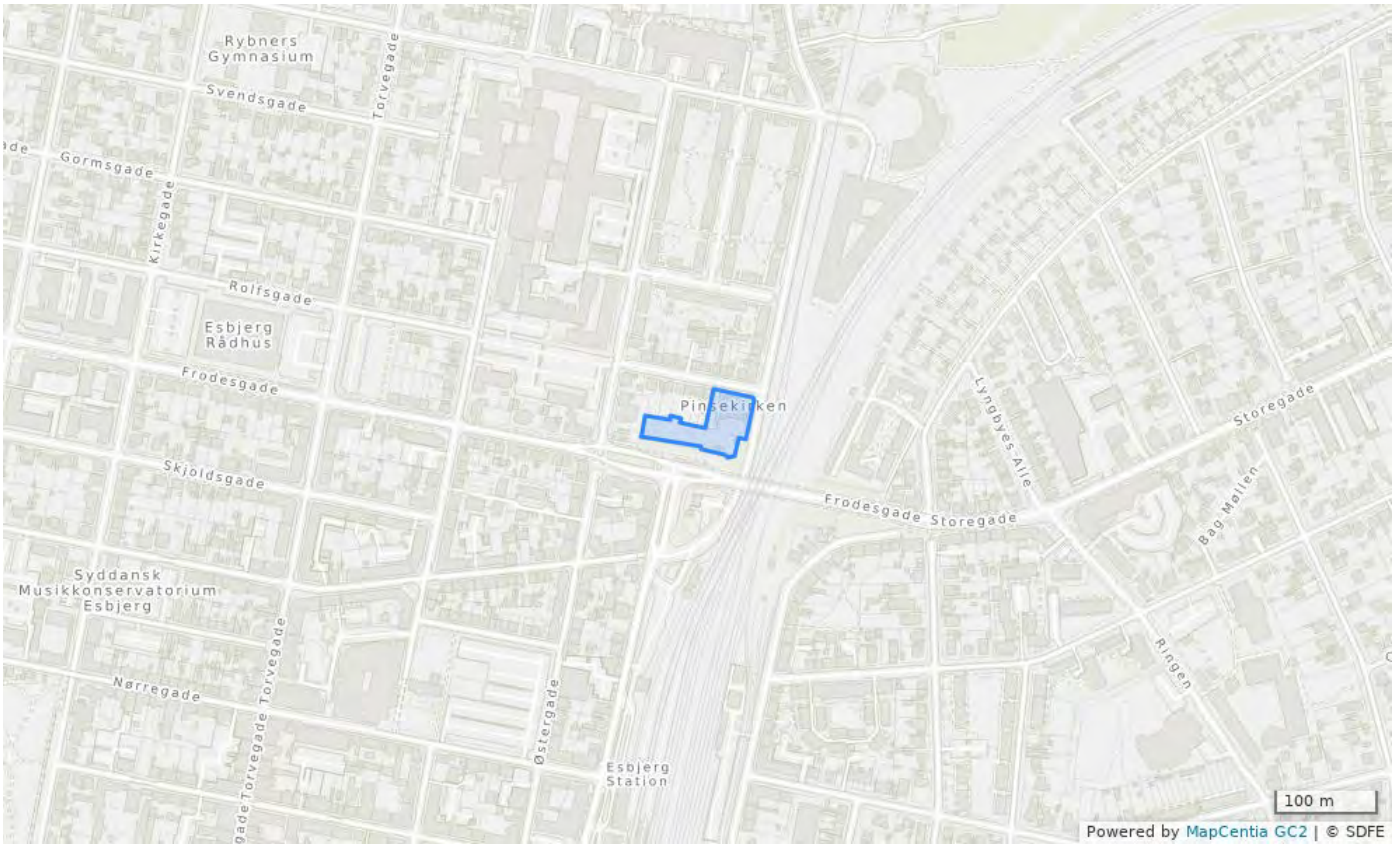
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-050-200 - Område ved Bjarkesgade og Nørrebrogade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-200
Rammenavn	Område ved Bjarkesgade og Nørrebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

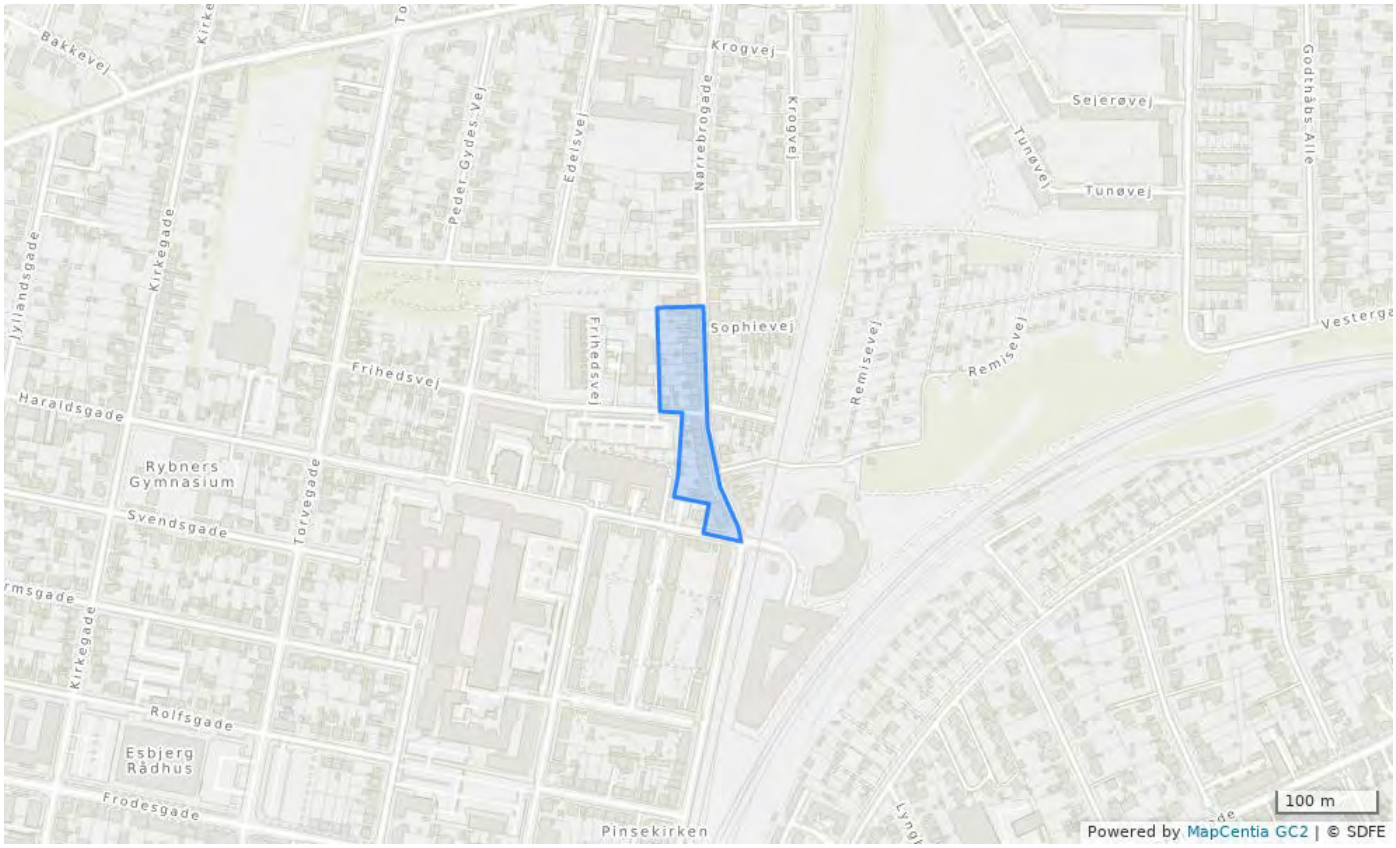
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-210 - Område ved Nørrebrogade og Harraldsgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-210
Rammenavn	Område ved Nørrebrogade og Harraldsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

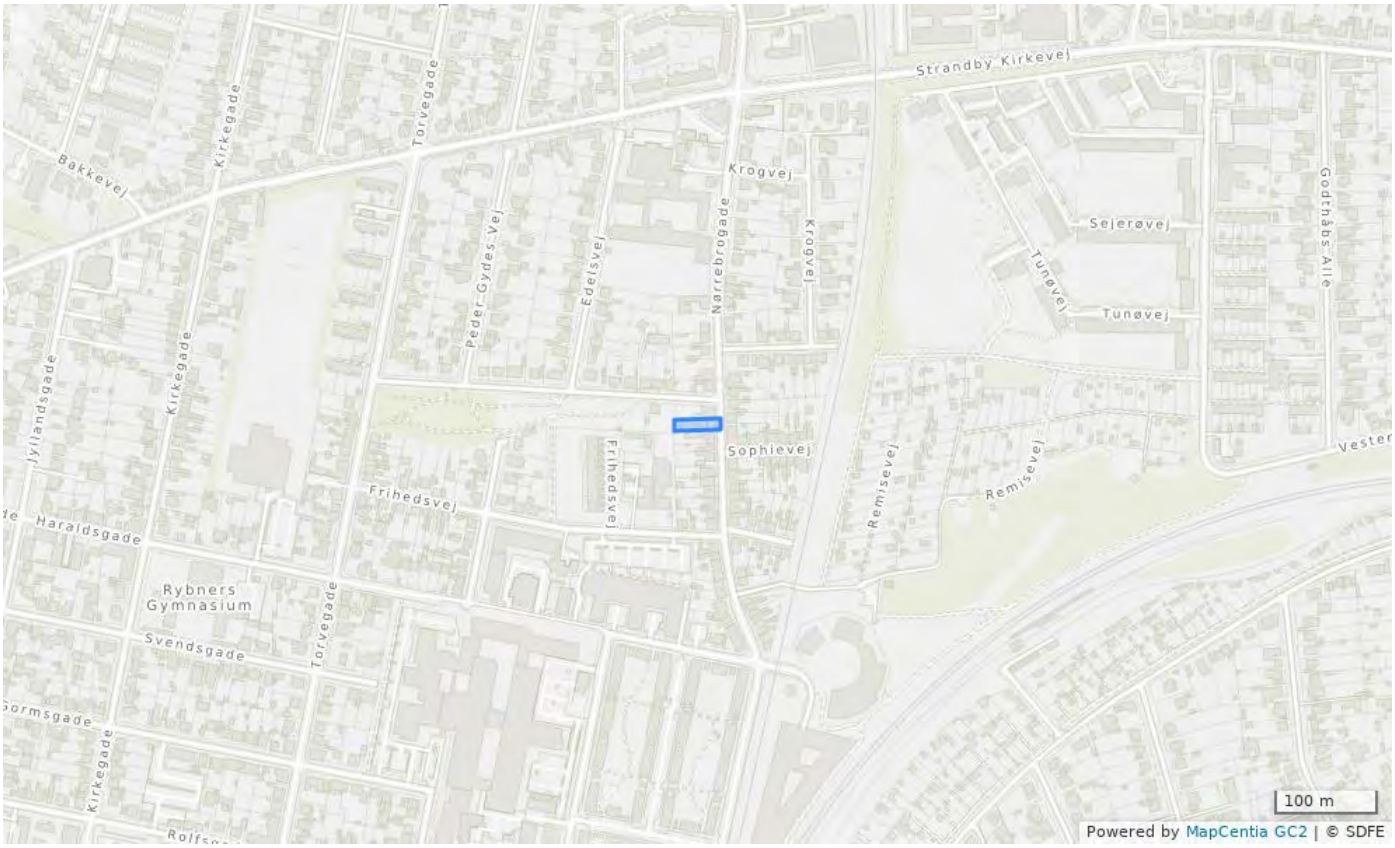
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-050-220 - Område mellem Birkedals Alle og Sofievej



Bestemmelser

Rammenummer	01-050-220
Rammenavn	Område mellem Birkedals Alle og Sofievej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger med tæt-lave og etagehuse	Anvendelsen fastlægges til centerboliger med tæt-lave og etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

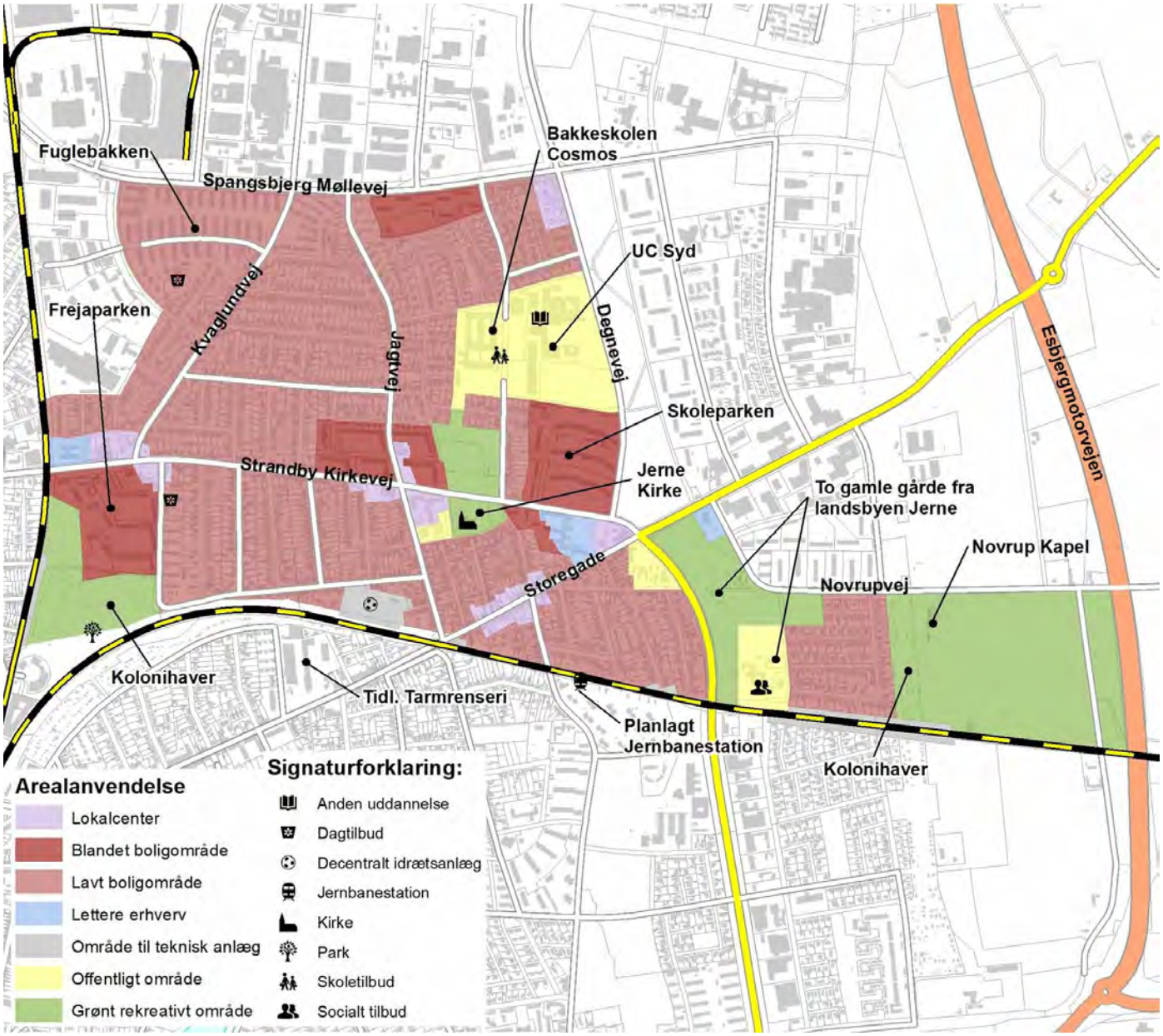
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Jerne



Jerne er afgrænset mod nord af henholdsvis Spangsbjerg Møllevej og Novrupvej, og mod øst af henholdsvis Degnevej og Motorvejen. Mod vest afgrænses området af jernbanens nordgående spor samt Vibevej og mod syd af jernbanens østgående spor. Området udgør et areal på ca. 246 HA og der er omkring 6.210 indbyggere og ca. 3.180 husstande.

Historisk baggrund

Esbjerg var oprindeligt under Jerne sogn og Jerne har dermed en fortid som sognecentrum både kirkeligt og administrativt. Landsbyen Jerne, som lå et stykke øst for kirken, er nu stort set væk med kun to små gårde bevaret.

I nyere tid, efter 1850, begyndte sognets bønder at anlægge nye fællesforetagender så som mølle og forsamlingshus, og i løbet af 1890'erne begyndte både købmandshandler og håndværkerhuse at skyde op langs Storegade. Jerne var således en spirende stationsbylignende bebyggelse da Esbjerg by for alvor begyndte at vokse.

Det er svært at sige hvornår, Jerne blev en forstad til Esbjerg, men en af de første begivenheder, der trak i den retning

var anlægget af tarmrenseriet (det senere DAT Schaub) ved Storegade i 1892. Det medførte at mange arbejdere bosatte sig i Jerne, hvor der blev bygget mange småhuse omkring århundredeskiftet.

Området nord/vest for den oprindelige landsby har en fortid som gartneriområde, og først i tiden op til og under anden verdenskrig begyndte jorden at blive udstykket til haveforeninger. Haverne var i starten, i langt de fleste tilfælde, udelukkende nyttehaver, men efterhånden som havefolket kom til at eje den jord de havde haven på, fik de også ret til at bebygge parcellen. Efterhånden udviklede området sig til det parcelhuskvarter det er i dag.

▼ Eksisterende gård fra den oprindelige Jerne landsby

Stedets ånd

I Jerne finder man mange forskellige typer af boligområder med både meget bymæssige gader og mere grønne og rolige villaveje. Desuden ligger en af Esbjergs største uddannelsesinstitutioner i området, UC Syd.

Arealanvendelse

Størstedelen af Jerne er udlagt til boligområde. Derudover er der centerområder med butikker langs Storegade og Strandby Kirkevej. Enkelte områder er desuden udlagt til offentlige institutioner og grønne byområder.

Bystruktur

Den mest bymæssige del af Jerne er koncentreret omkring Storegade og har en nærmest stationsbylignende struktur, hvor Storegade er hovedgaden, mens sidegaderne på begge sider rummer byhuse og villaer i en-to etager. Her er kro, kirke, og indkøbsmuligheder, der understøtter fornemmelsen af en mindre stationsby frem for en forstadsbebyggelse.

Den vestlige og nordlige del af bydelen bærer, med sin meget blandede bebyggelse, præg af oprindeligt at have været planlagt som kolonihaver. Den oprindelige udstykningsplan for kolonihaveparcellerne kan stadig i dag aflæses i bydelens vejstruktur. Området har desuden stadig en meget åben og grøn karakter med mange vej- og allétræer.

Udover parcelhuse og villaer, er der desuden flere samlede boligkomplekser i området med både etage- og tæt-lave boliger. Områderne ligger som mere eller mindre lukkede enklaver med store grønne fællesområder.

Området omkring Storegade

Arkitektur og facader

I området omkring Storegade findes arkitektur som normalt forbindes med mindre stationsbyer fra omkring 1900. Her er byhuse i op til tre etager, et enkelt med et tårn der på sin vis markerer centrum i Jerne by. Stilen har historicistisk præg og flere af byhusene er prydet med fine detaljer i murværket.

Det store område, hvor der oprindeligt var kolonihaver, er bebygget over en længere årrække og er derfor meget forskellig i arkitekturen fra hus til hus. Her er både 'Bedre Byggeskik', arkitekttegnede huse, og typehuse fra flere forskellige perioder.

Villa- og parcelhuskvarteret

Endelig er der de større planlagte boligkomplekser både etage- og rækkehuse som blev bygget fra 1950erne og 20 år frem. Bebyggelserne fremstår som arkitektoniske helheder og er meget homogene i deres udtryk. Dette står i stor kontrast til de omkringliggende villakvarterer.

▾ Etageboligbyggerier

Pejlemærker

Flere bygninger eller bebyggelser virker som pejlemærker i området som følge af deres arkitektur og/eller volumen, og er med til at lette orienteringen i området.

Jerne kirke er, som noget af det ældste bebyggelse i området, et vigtigt pejlemærke både i det fysiske miljø, som følge af arkitekturen, og mentalt, fordi kirken simpelthen "altid" har været i området.

I den østlige del ligger etageboligbyggerierne Frejaparken og i den vestlige del ligger Skoleparken, som markerer sig med deres størrelse og markante arkitektur og planløsning også som pejlemærker i bydelen. I den nordlige del af boligområdet ligger rækkehusklyngen Fuglebakken.

Endelig fungerer de to institutionsbyggerier Bakkeskolen Cosmos og UC Syd som pejlemærker både via deres omfang og funktion. I det østlige område findes Novrup Kapel som et kendt pejlemærke.

▴ Jerne kirke ▴ Skoleparken ▴ Frejaparken ▴ UCSyd ▴ Bakkeskolen

Bevaringsværdige sammenhænge

Området omkring Storegade og sidegaderne udgør en bevaringsværdi sammenhæng med mange fine byhuse og arkitekttegnede villaer. Det er det ældste tilbageværende del af Jerne by, og det er også her den tidligere landsby lå.

▴ Eksempler på rekreative og grønne områder i Jerne

Rekreative og grønne områder

Jerne har et større grønt område i det østlige hjørne, der danner en del af en af Esbjergs store grønne kiler. Området danner en grøn oase i bydelen og forbinder området med resten af Esbjergs rekreative netværk.

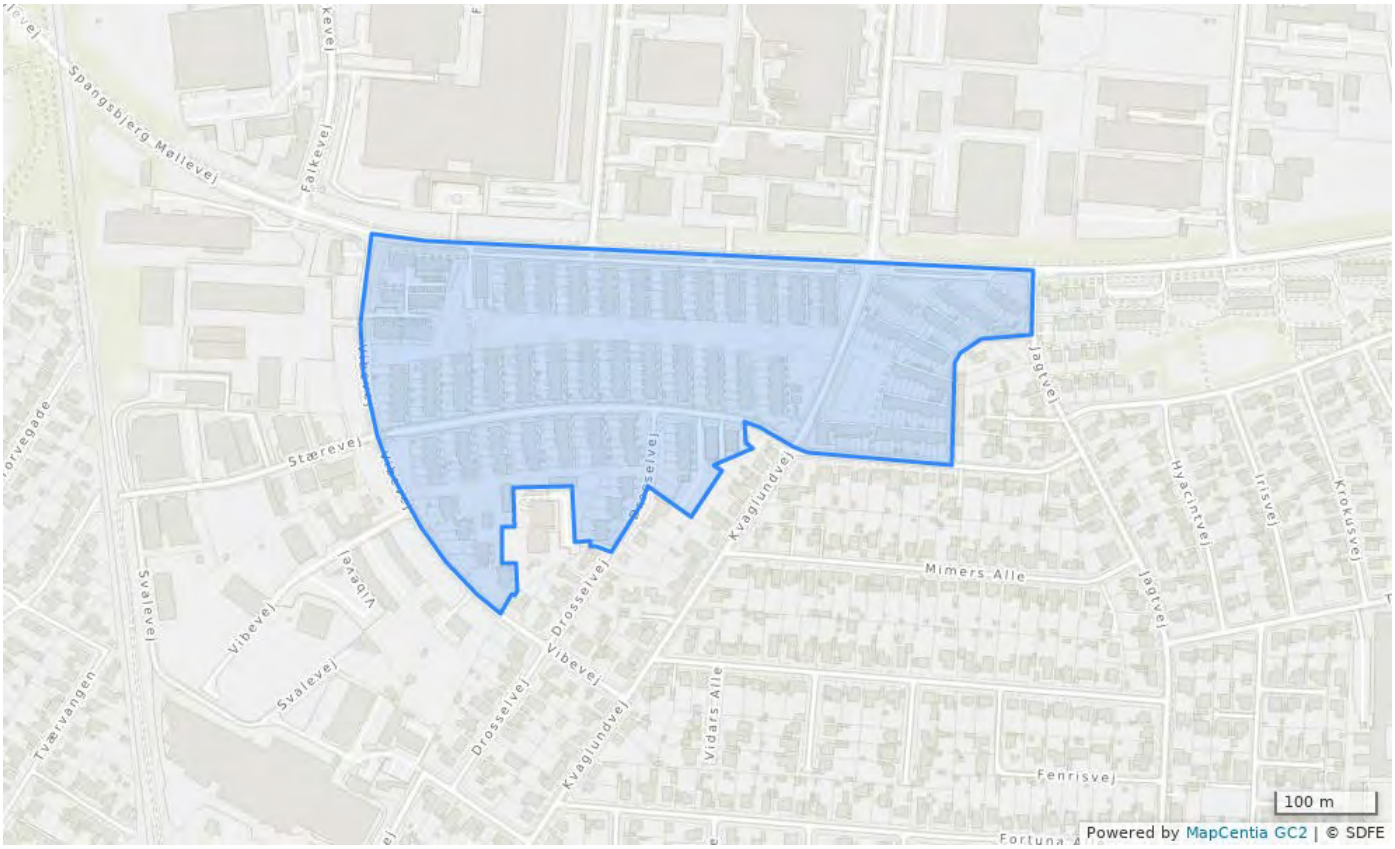
Villa- og parcelhuskvartererne fremstår grønne med private haver, allé træer og grønne rabatter mange steder. Dog er der ikke mange kvartersparker, opholdslommer eller legepladser i forbindelse hermed. Disse finder man dog i forbindelse med de større planlagte boligbyggerier.

Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede veje igennem Jerne er de gennemgående veje Storegade, Strandby Kirkevej og Spangsbjerg Møllevej, som benyttes af mange til at komme på tværs af Esbjergs bydele. Desuden er vejene Kvaglundvej, Jagtvej, Degnevej og væsentlige forbindelser. I den østlige kant af området løber motorvejen.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området, plus en planlagt jernbanestation i den sydlige del af Jerne.

01-060-010 - Fuglebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-010
Rammenavn	Fuglebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

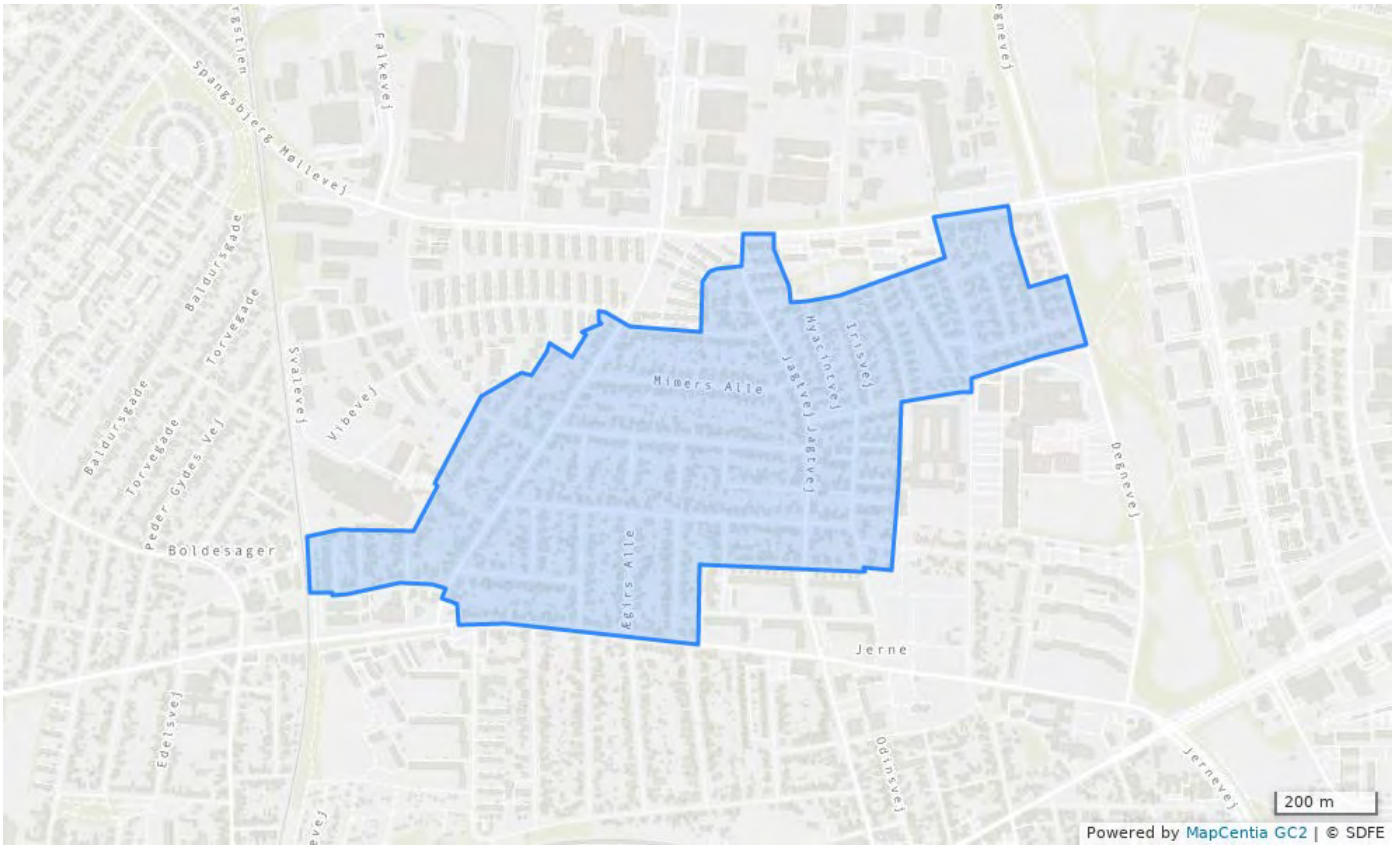
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-020 - Boligområde ved Jagtvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-020
Rammenavn	Boligområde ved Jagtvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

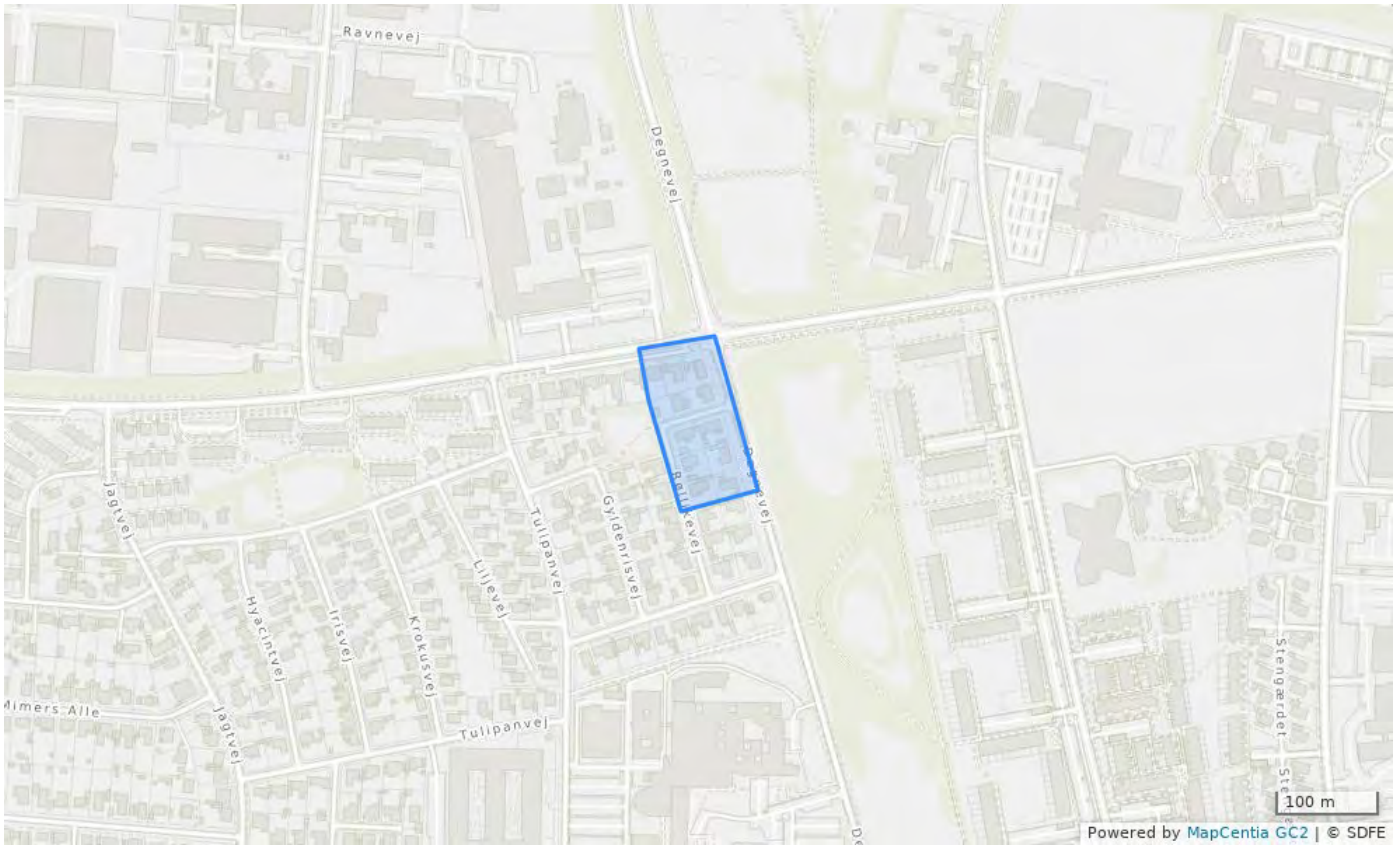
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-021 - Centerområde Degnevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-021
Rammenavn	Centerområde Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

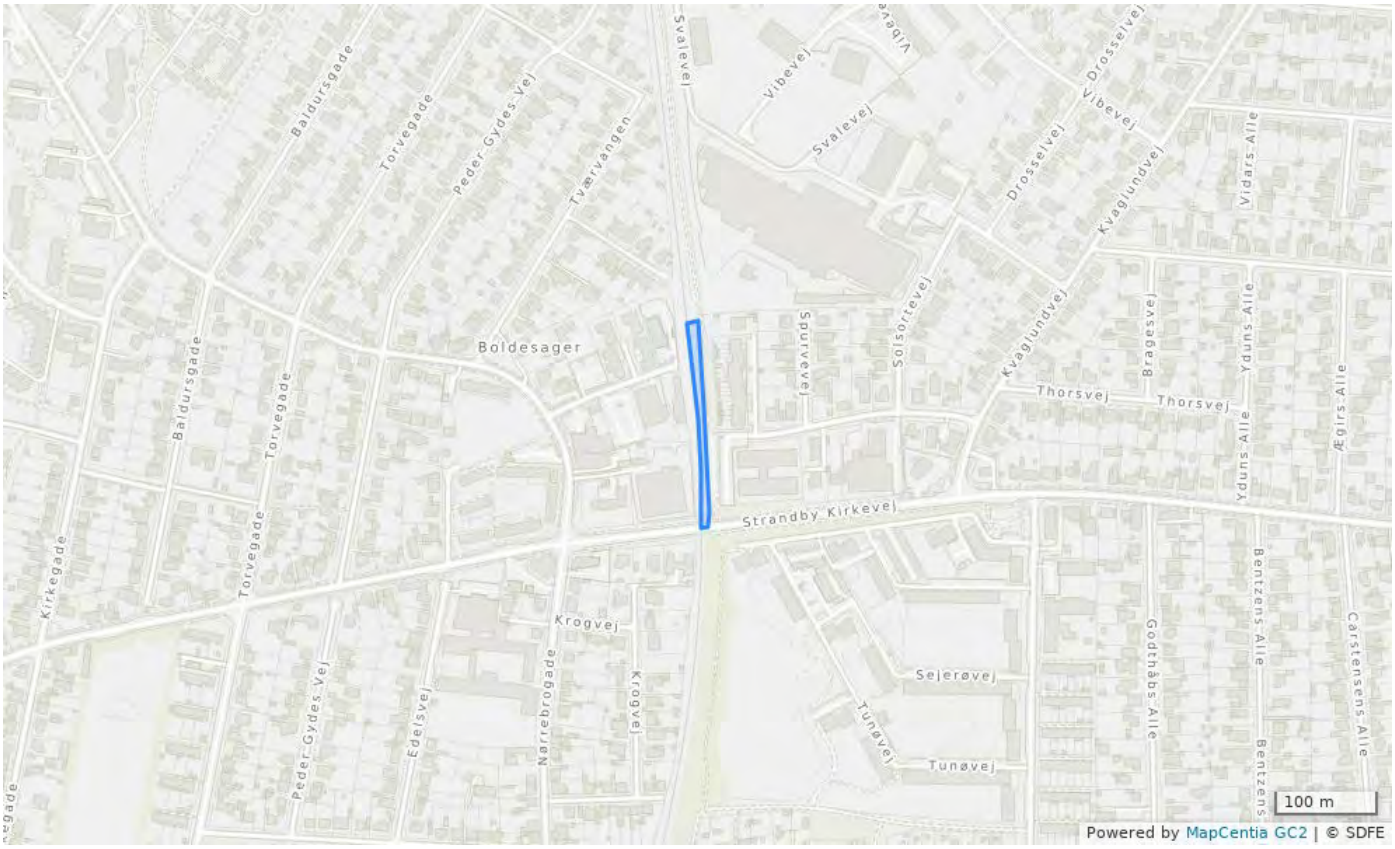
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-022 - Baneterræn ved Niels Lambertsens Vej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-022
Rammenavn	Baneterræn ved Niels Lambertsens Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-030 - Etageboliger ved Spangsbjerg Møllevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-030
Rammenavn	Etageboliger ved Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

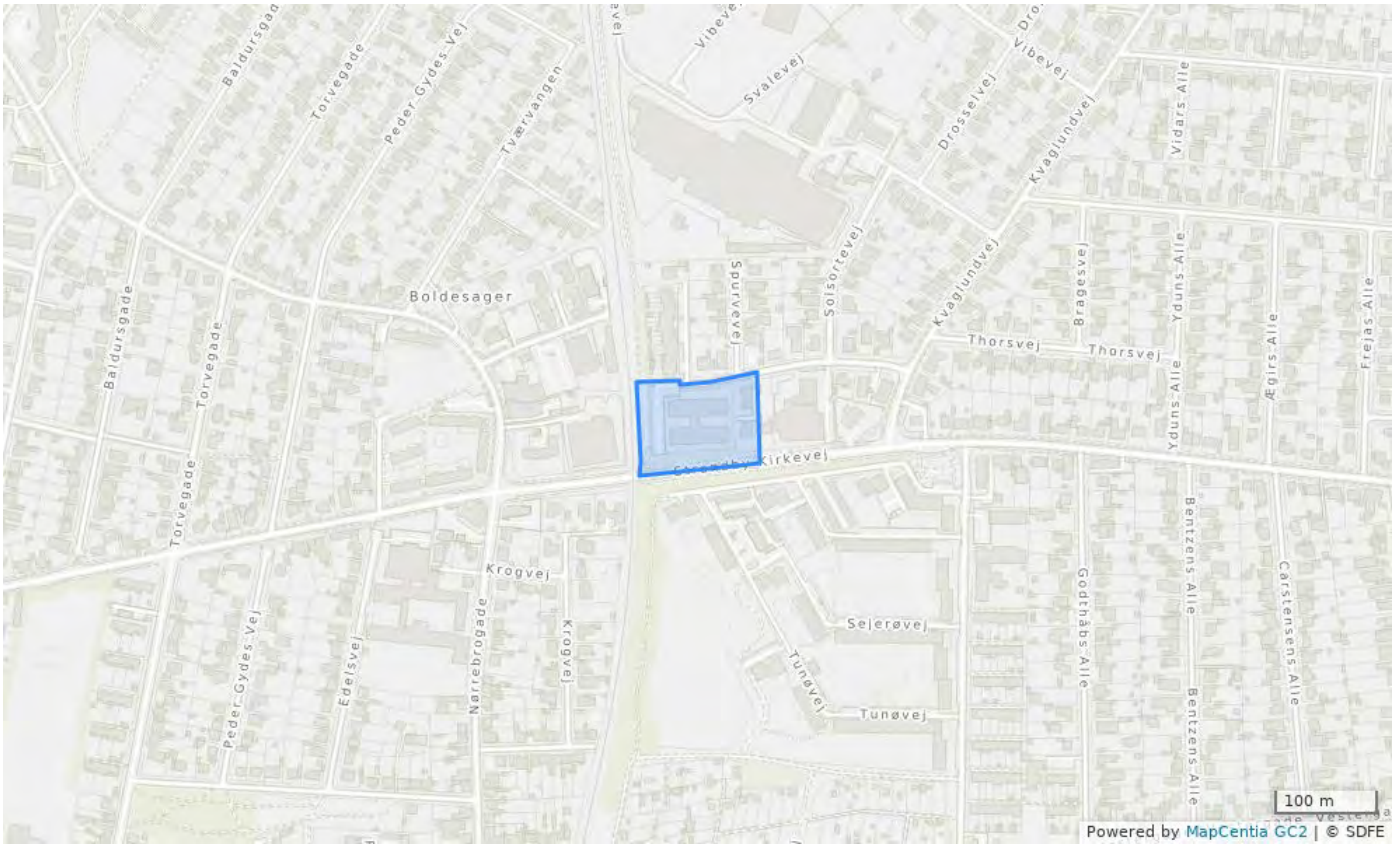
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-040 - Område ved Jernbanen og Strandby Kirkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-040
Rammenavn	Område ved Jernbanen og Strandby Kirkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

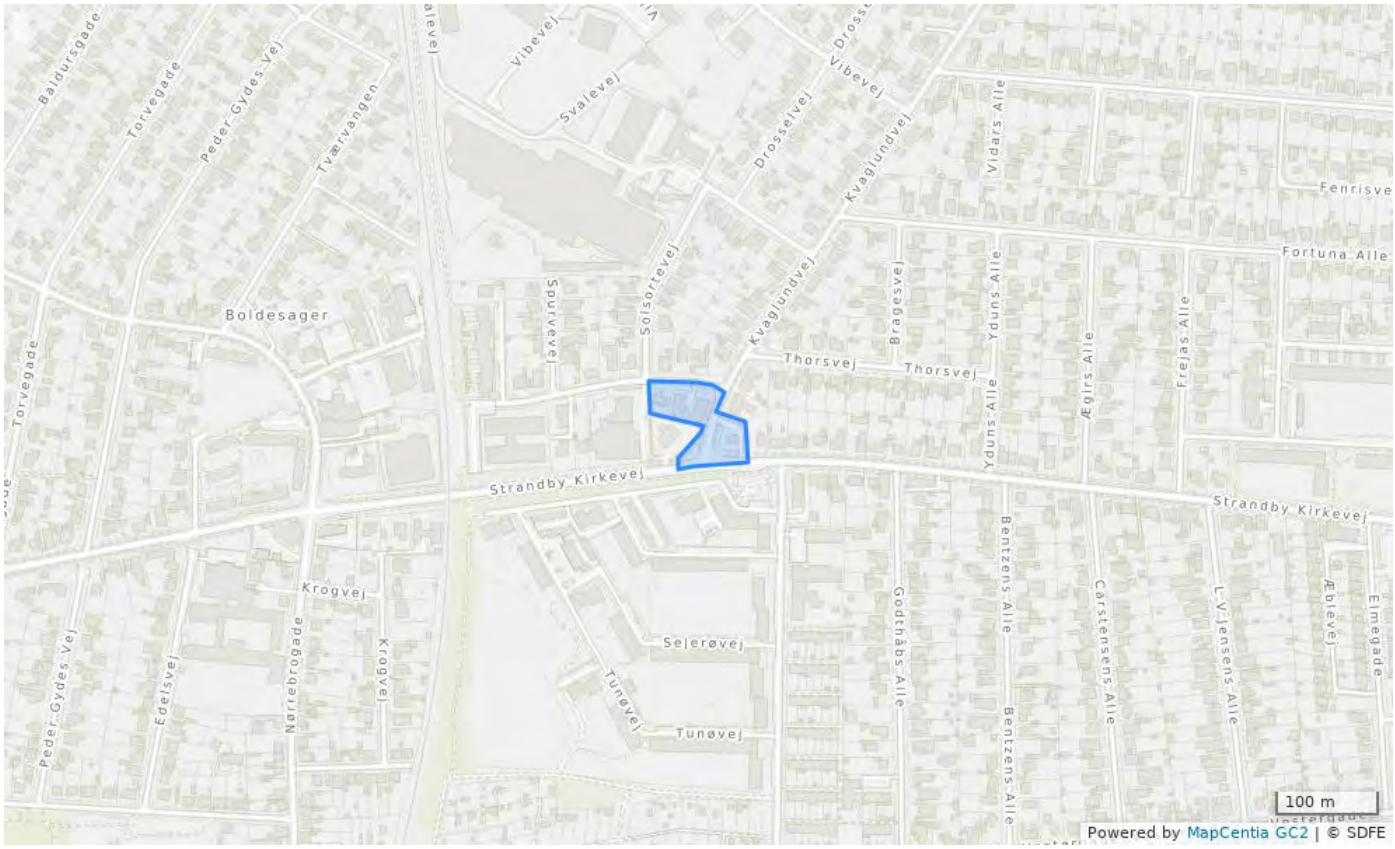
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-041 - Centerområde ved Kvaglundvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-041
Rammenavn	Centerområde ved Kvaglundvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

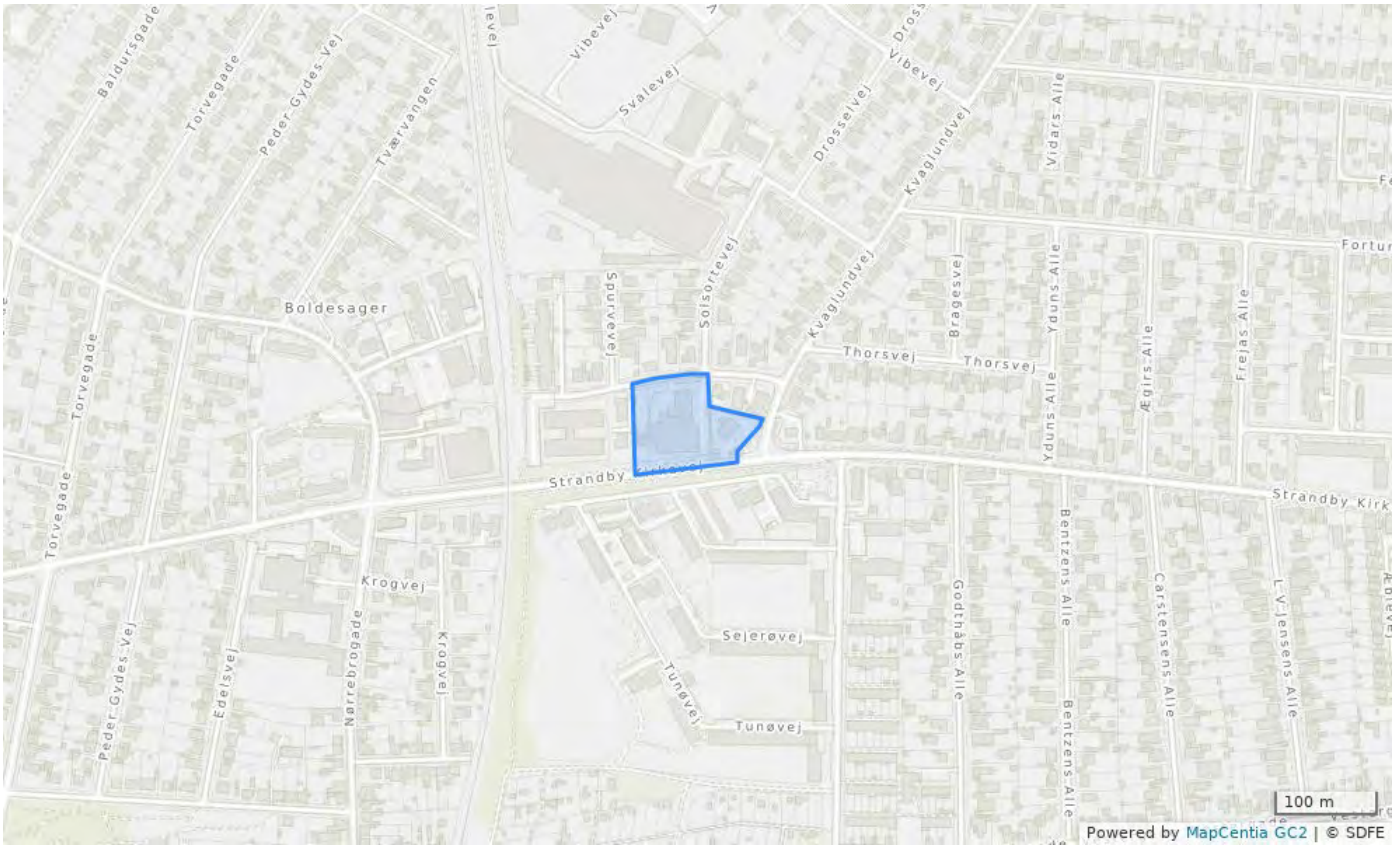
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-042 - Centerområde ved Niels Lambertsensvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-042
Rammenavn	Centerområde ved Niels Lambertsensvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 65	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 65 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

	○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-050 - Etageboliger ved Amagervej

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-050
Rammenavn	Etageboliger ved Amagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

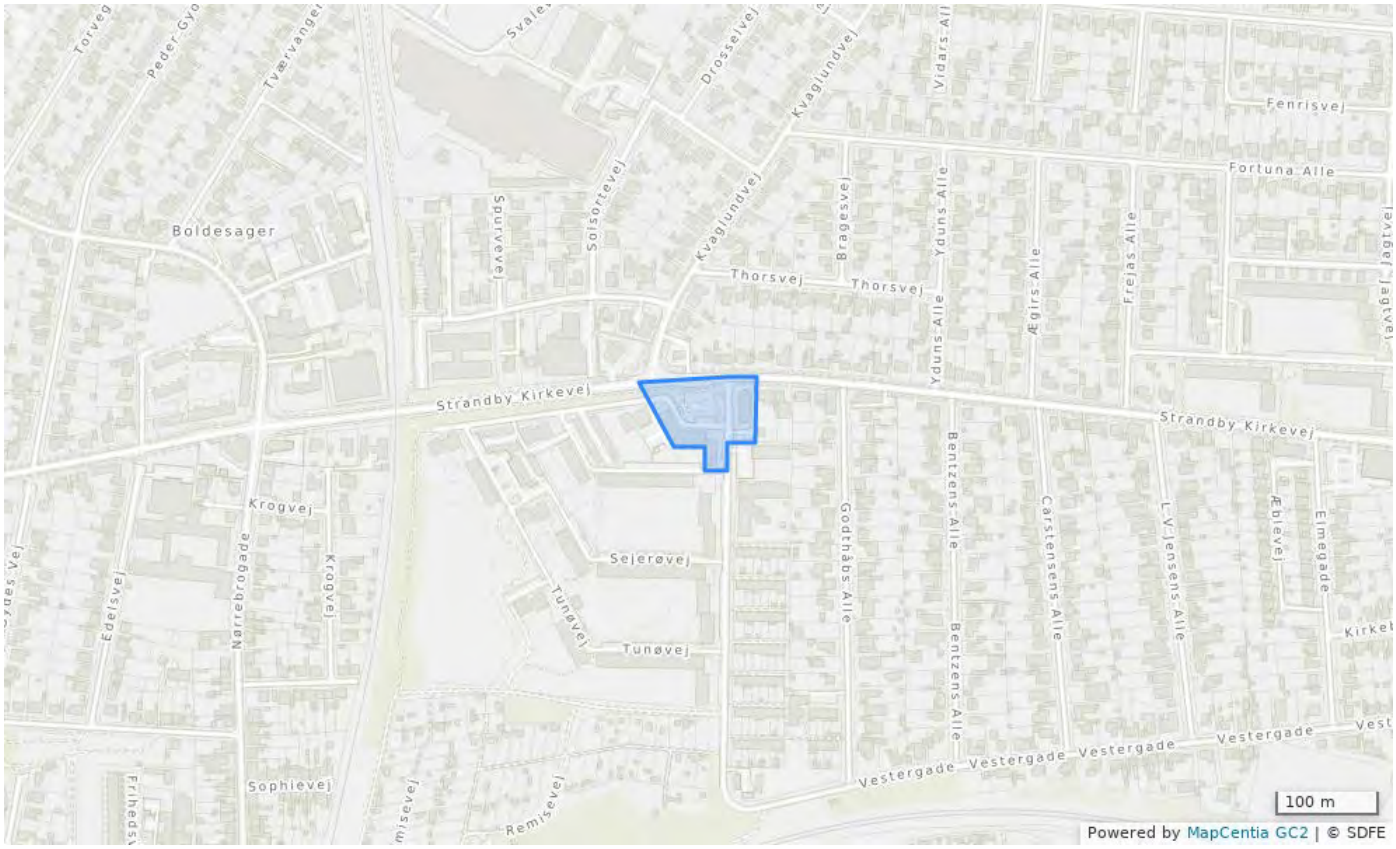
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-060-051 - Centerområde Frejaparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-051
Rammenavn	Centerområde Frejaparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

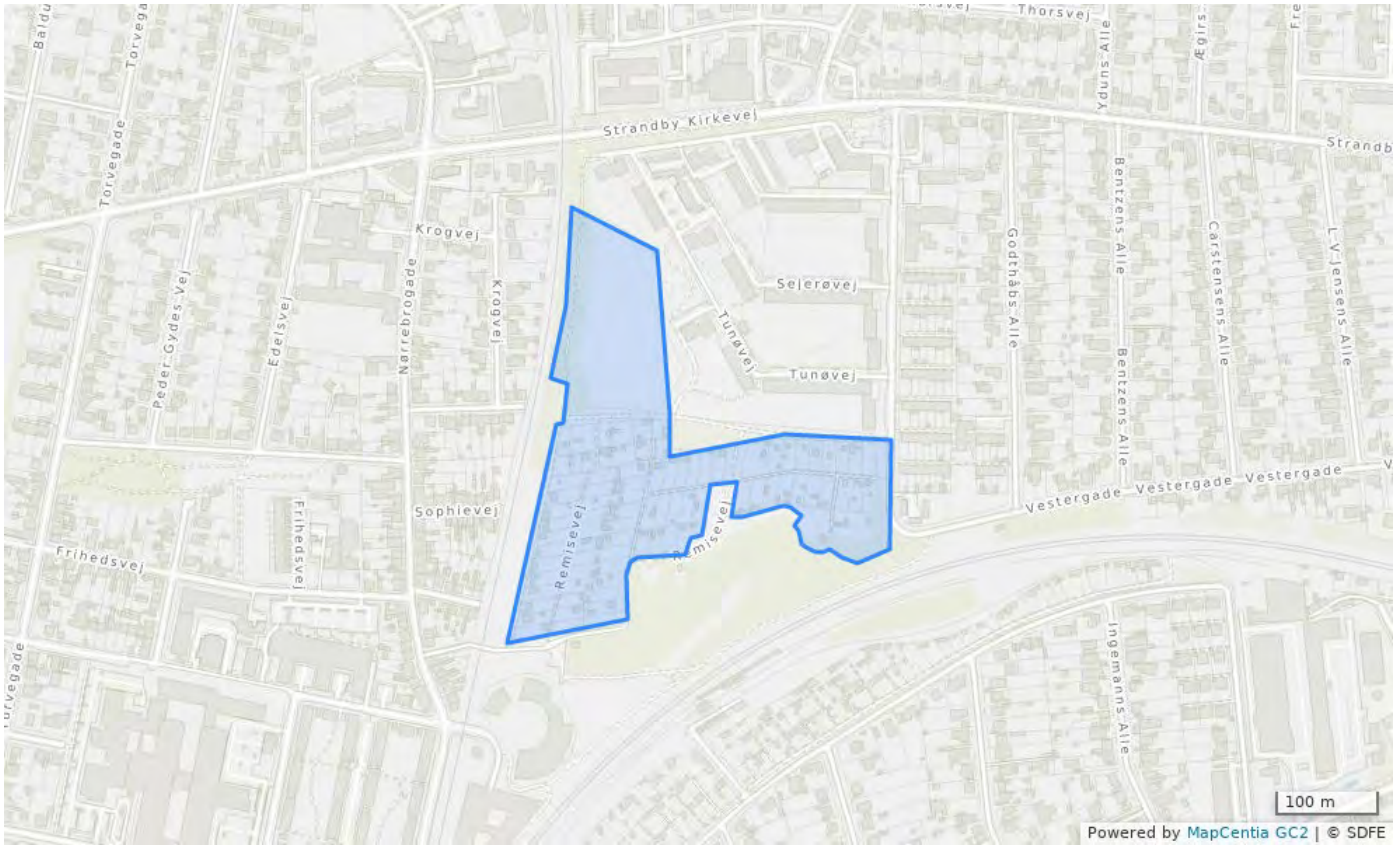
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-060 - Kolonihaver ved Remisen



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-060
Rammenavn	Kolonihaver ved Remisen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-061 - Baneterræn langs Remissevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-061
Rammenavn	Baneterræn langs Remissevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-062 - Natur ved Remisen

Bestemmelser

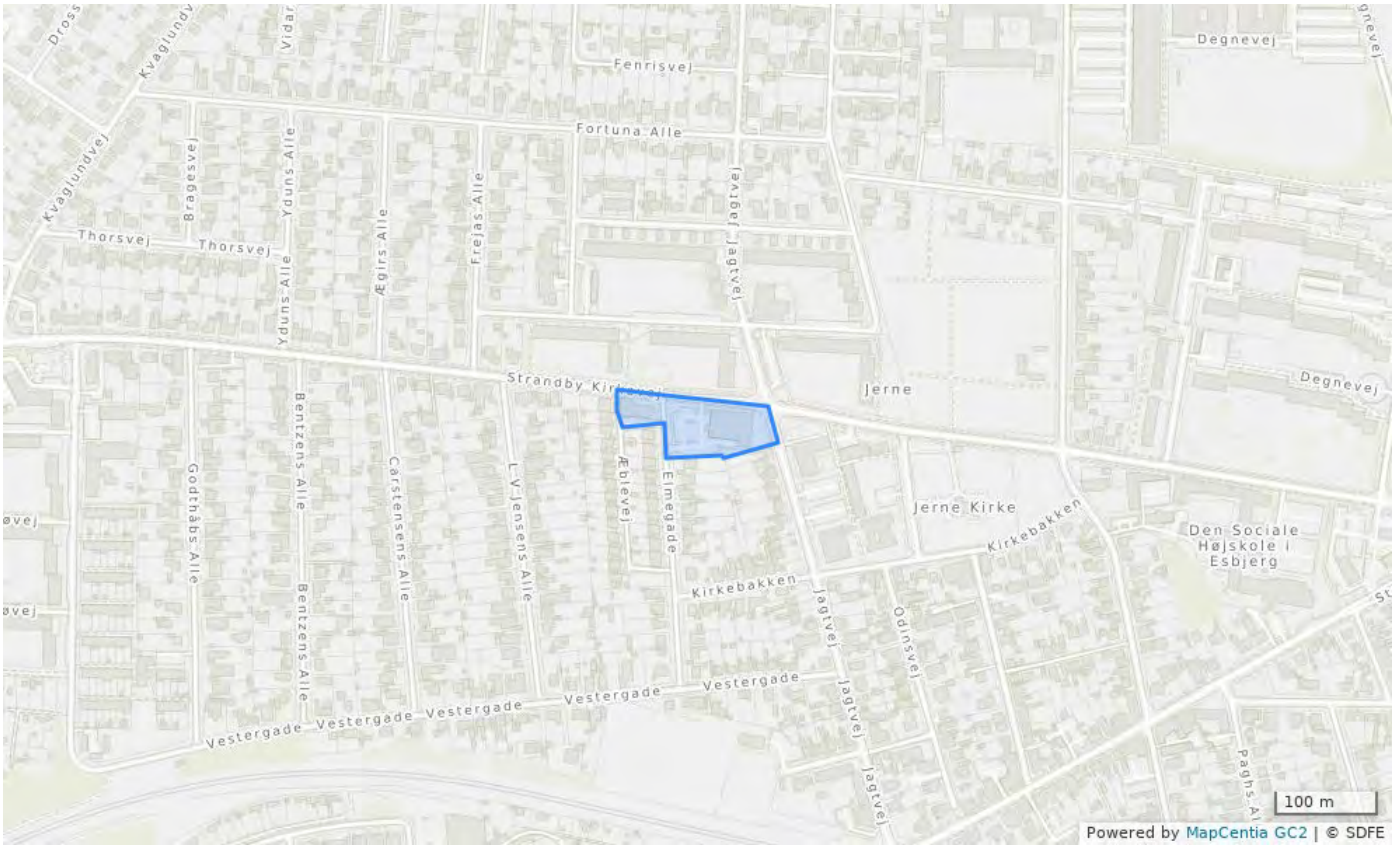
Rammenummer	01-060-062
Rammenavn	Natur ved Remisen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-070 - Centerområde ved Strandby Kirkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-070
Rammenavn	Centerområde ved Strandby Kirkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

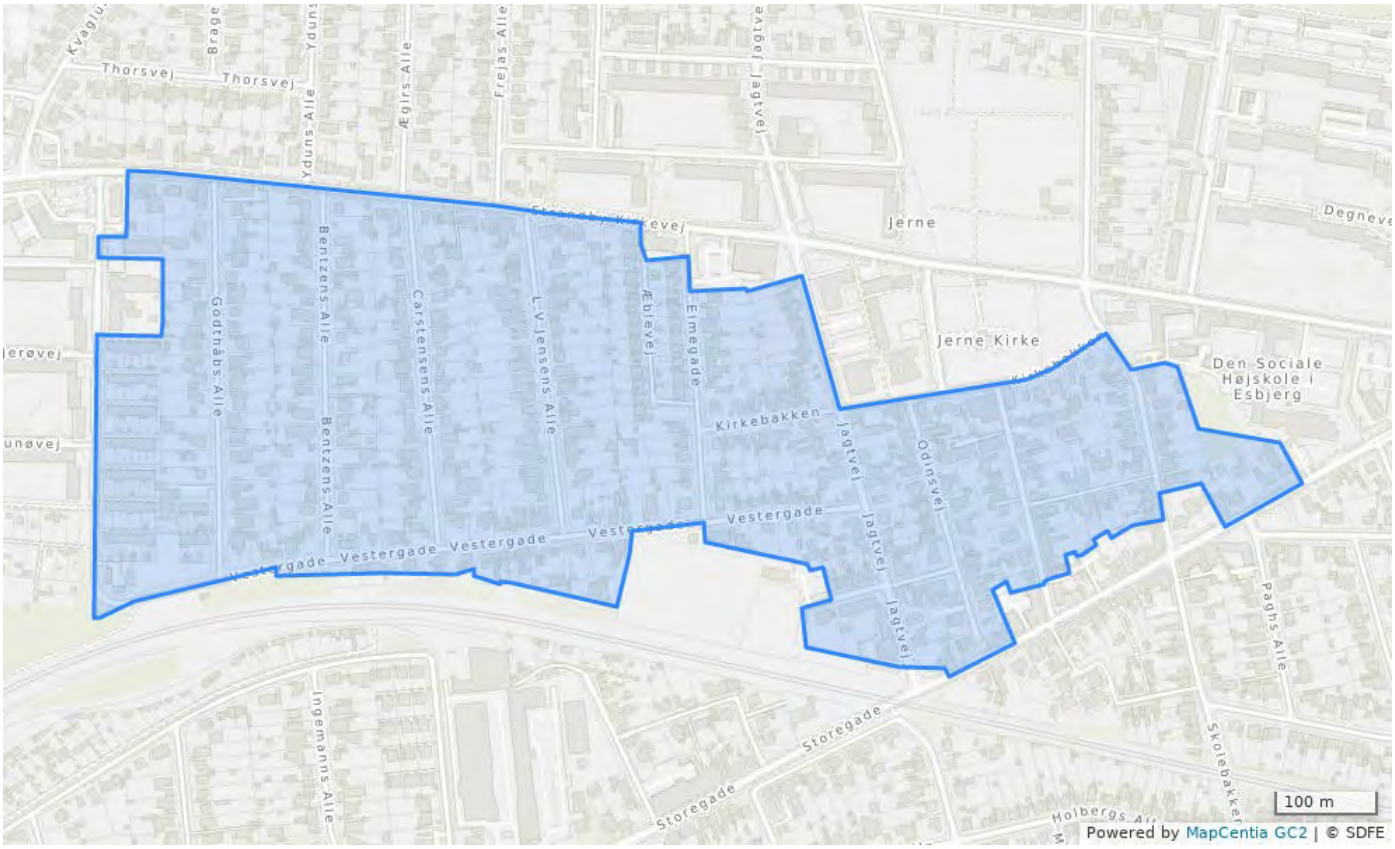
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-080 - Boligområde ved L.V. Jensens Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-080
Rammenavn	Boligområde ved L.V. Jensens Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-090 - Etageboliger ved Jagtvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-090
Rammenavn	Etageboliger ved Jagtvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

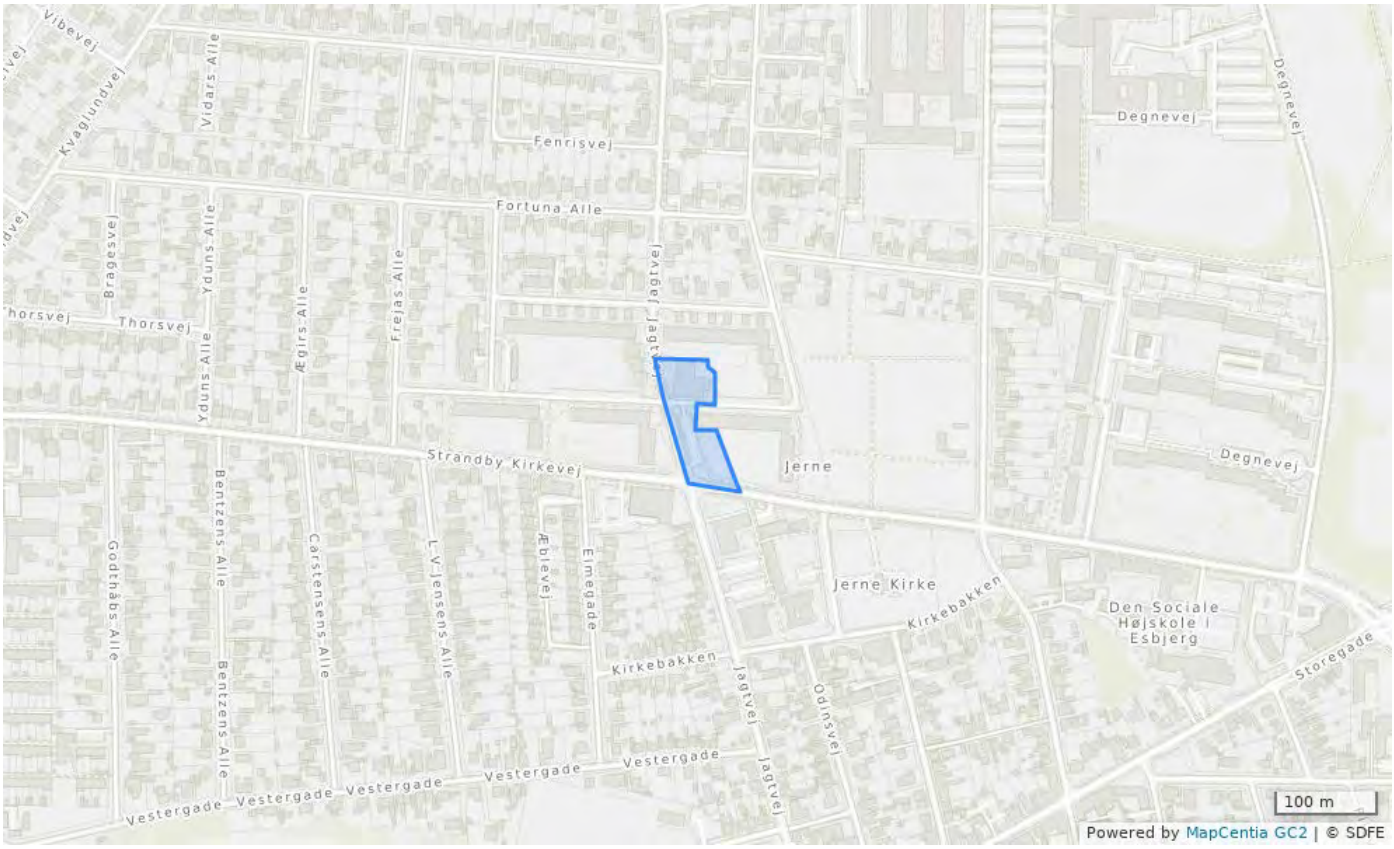
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-091 - Jerne centerområde ved Jagtvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-091
Rammenavn	Jerne centerområde ved Jagtvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

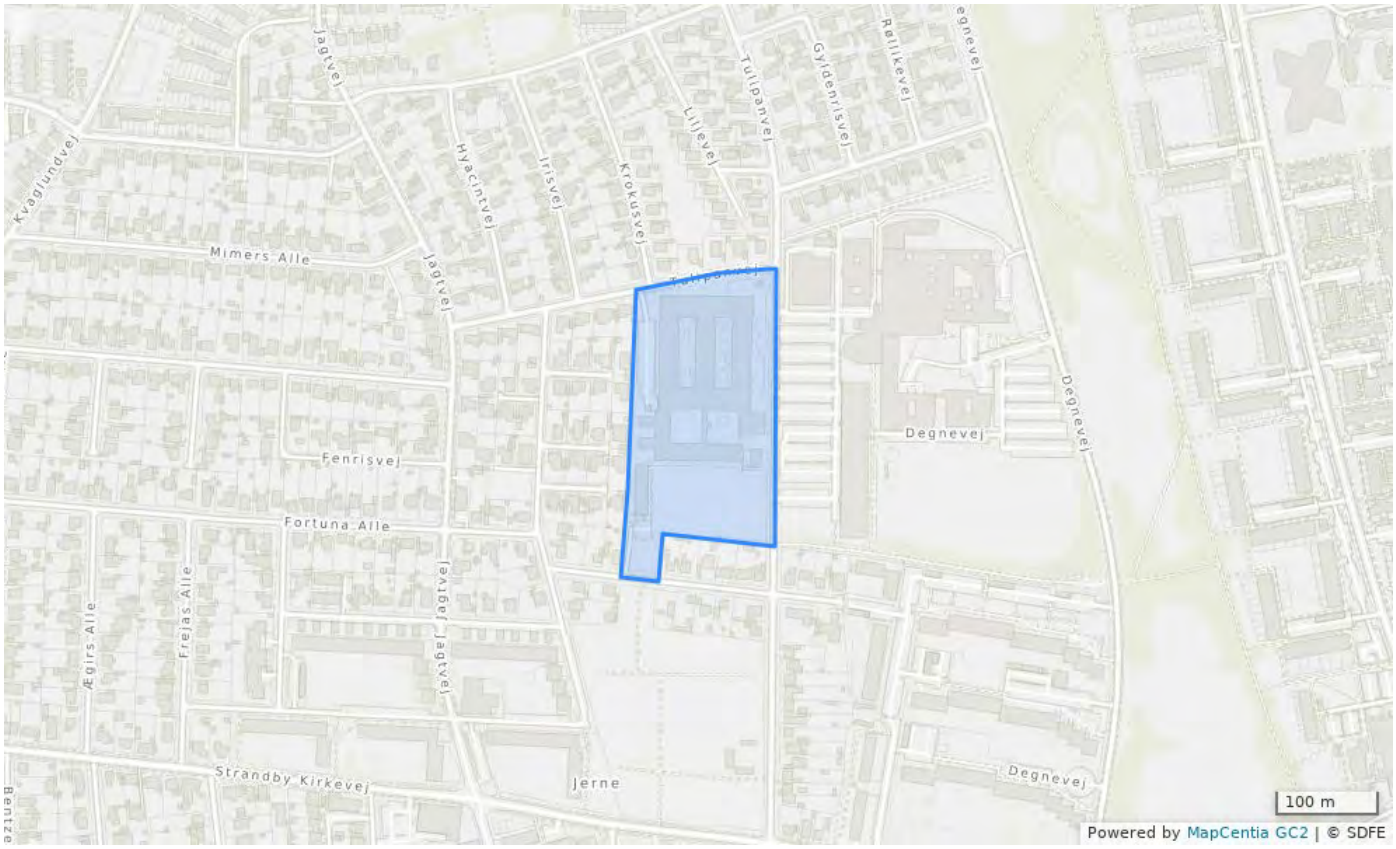
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-100 - Bakkeskolen



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-100
Rammenavn	Bakkeskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-101 - Uddannelsesområde ved Skolebakken

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-101
Rammenavn	Uddannelsesområde ved Skolebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-110 - Boliger ved Fortuna Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-110
Rammenavn	Boliger ved Fortuna Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-120 - Jerne kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-120
Rammenavn	Jerne kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

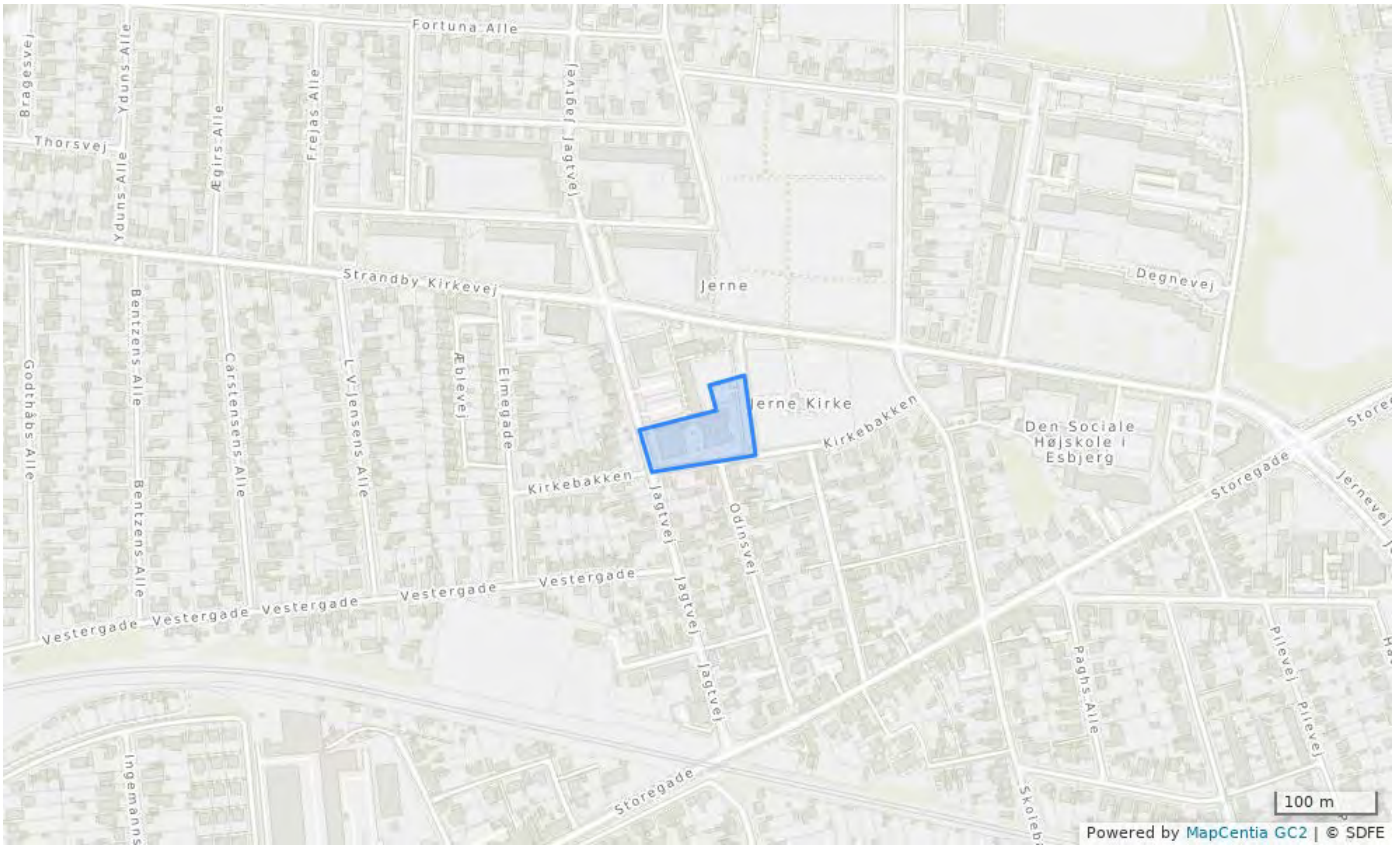
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-121 - Område vest for Møllebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-121
Rammenavn	Område vest for Møllebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-130 - Jerne centerområde

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-130
Rammenavn	Jerne centerområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-140 - Jerne boldklubs boldbaner

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-140
Rammenavn	Jerne boldklubs boldbaner
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-150 - Område mellem Strandby Kirkevej og Storegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-150
Rammenavn	Område mellem Strandby Kirkevej og Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv uden boliger med mulighed for at etablere serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, sundhedserhverv, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritids- og oplevelseserhverv, fritidskulturelle tilbud og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

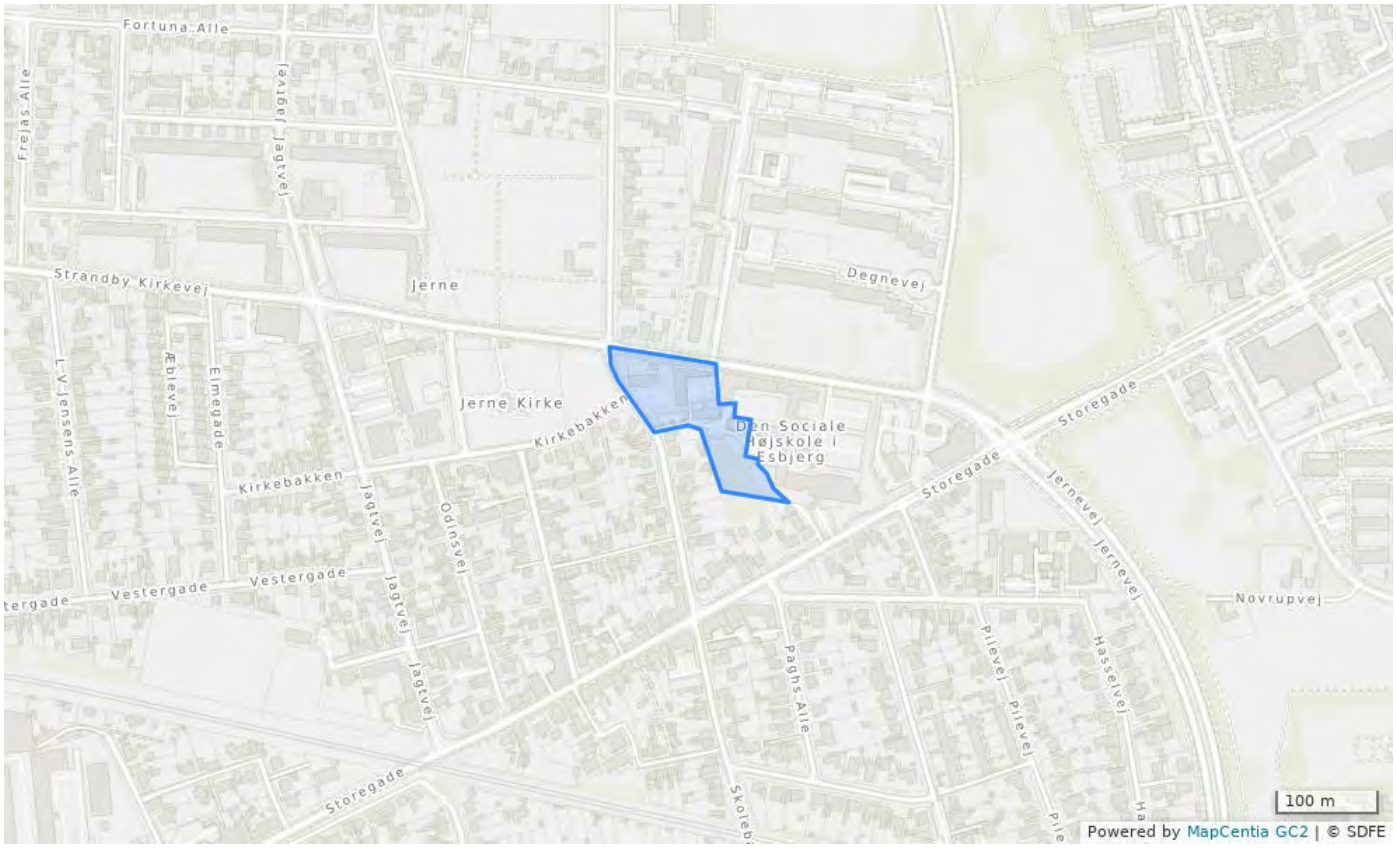
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-151 - Område med Jernes gamle medborgerhus



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-151
Rammenavn	Område med Jernes gamle medborgerhus
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv

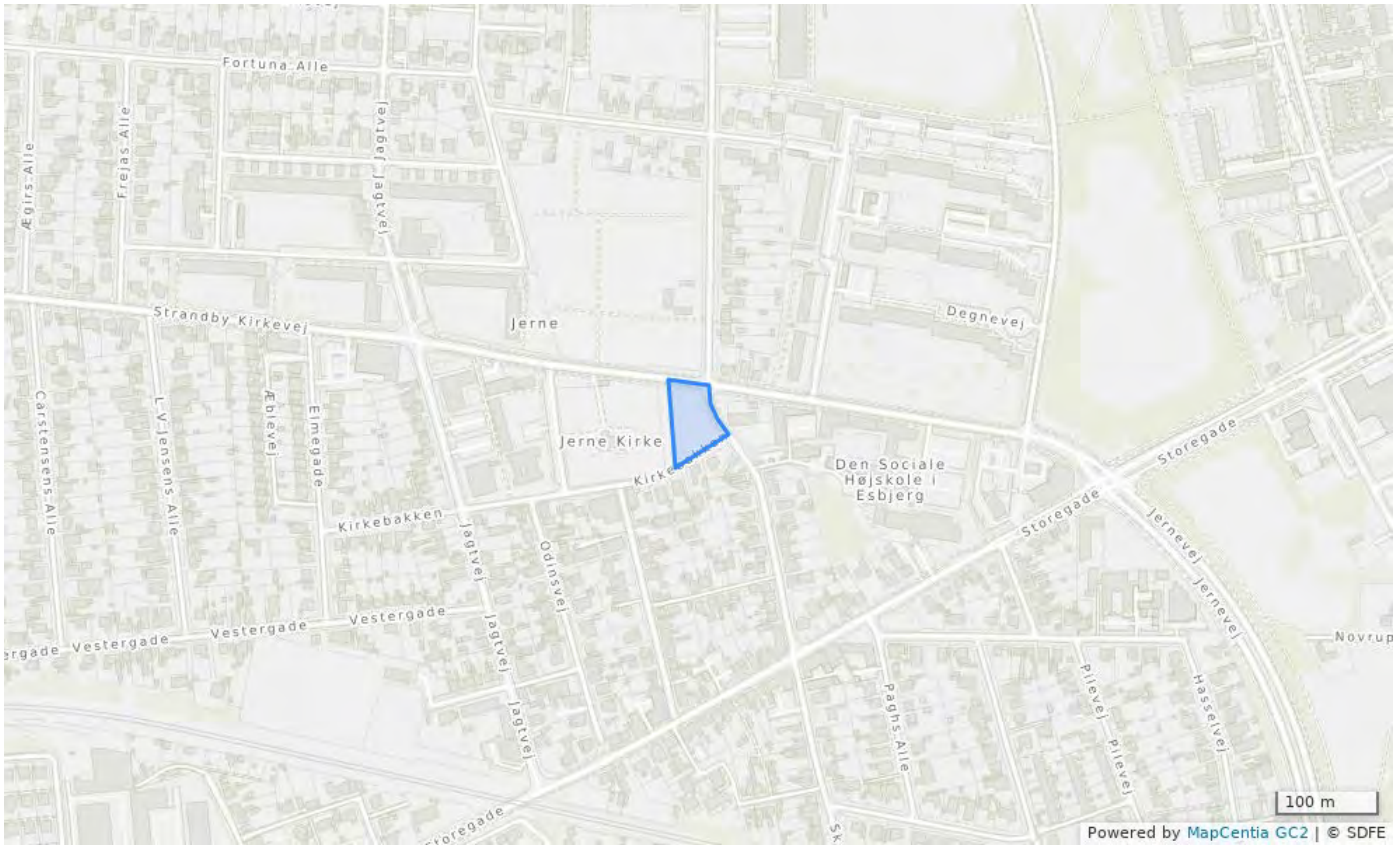
trafik	trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-152 - Grønt område øst for Jerne Kirke



Bestemmelser

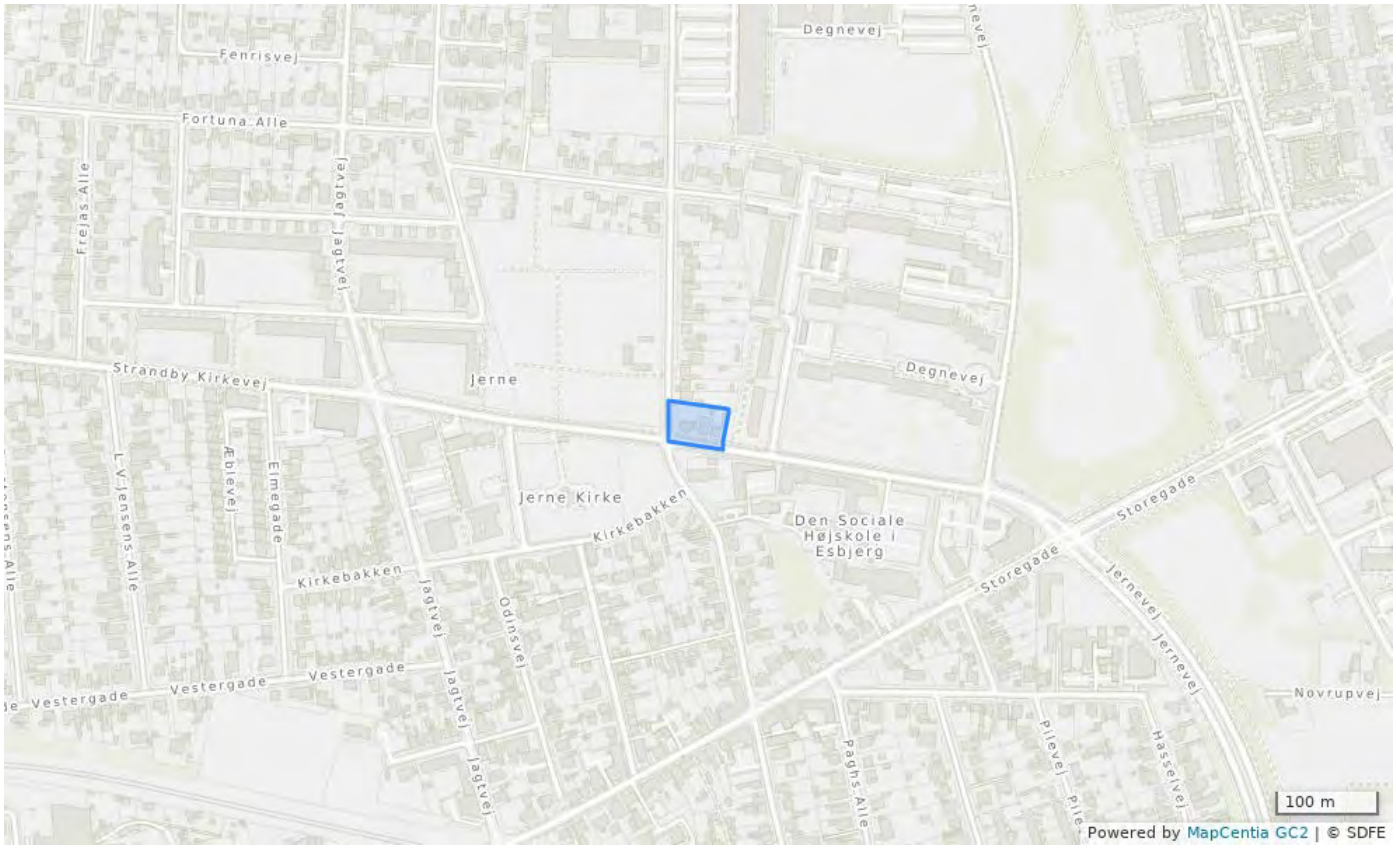
Rammenummer	01-060-152
Rammenavn	Grønt område øst for Jerne Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-160 - Blandet bebyggelse ved Skolebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-160
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Skolebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

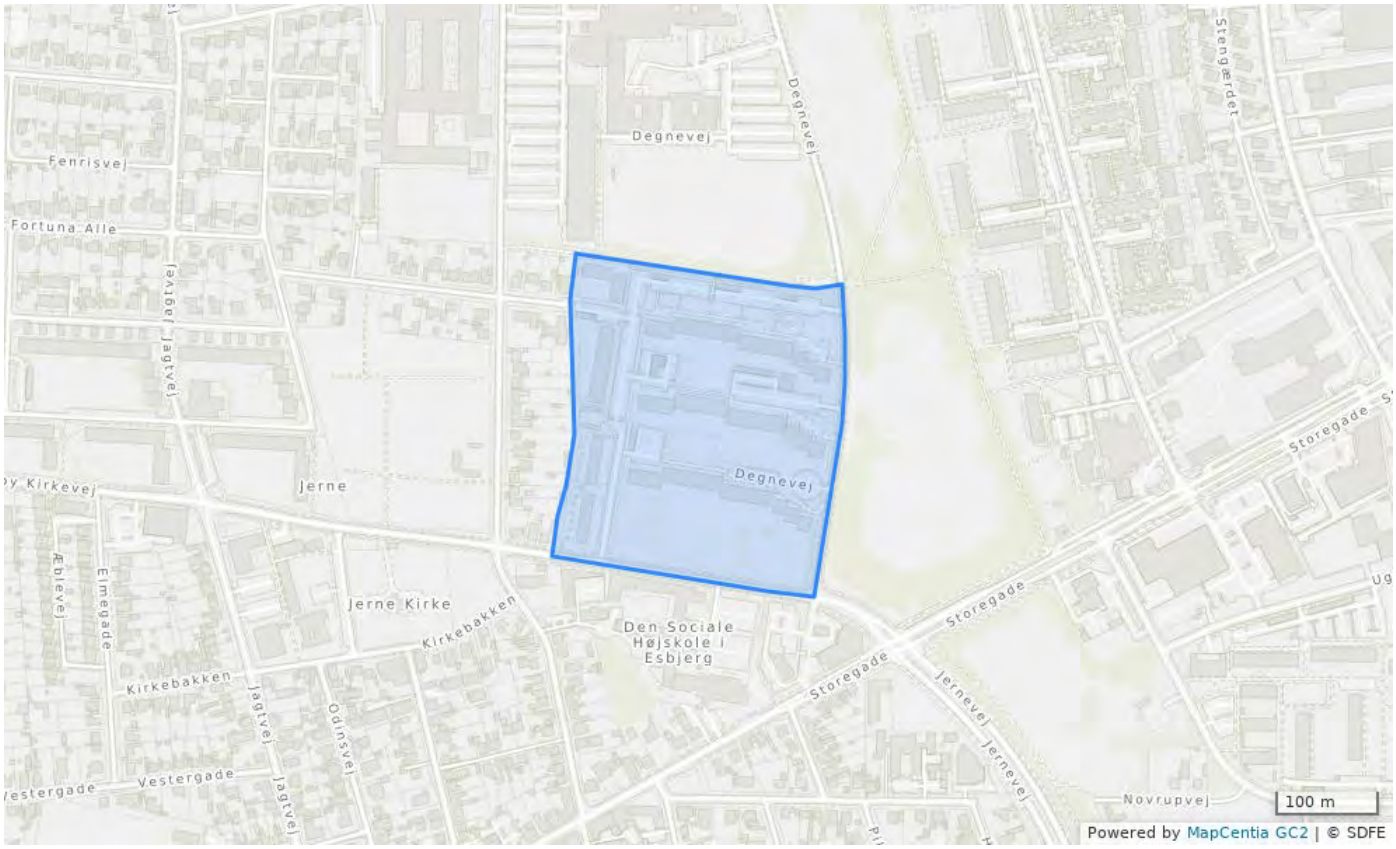
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-170 - Skoleparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-170
Rammenavn	Skoleparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-180 - Blandet bebyggelse ved Storegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-180
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-190 - Blandet bebyggelse ved Mellemvangs Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-190
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Mellemvangs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

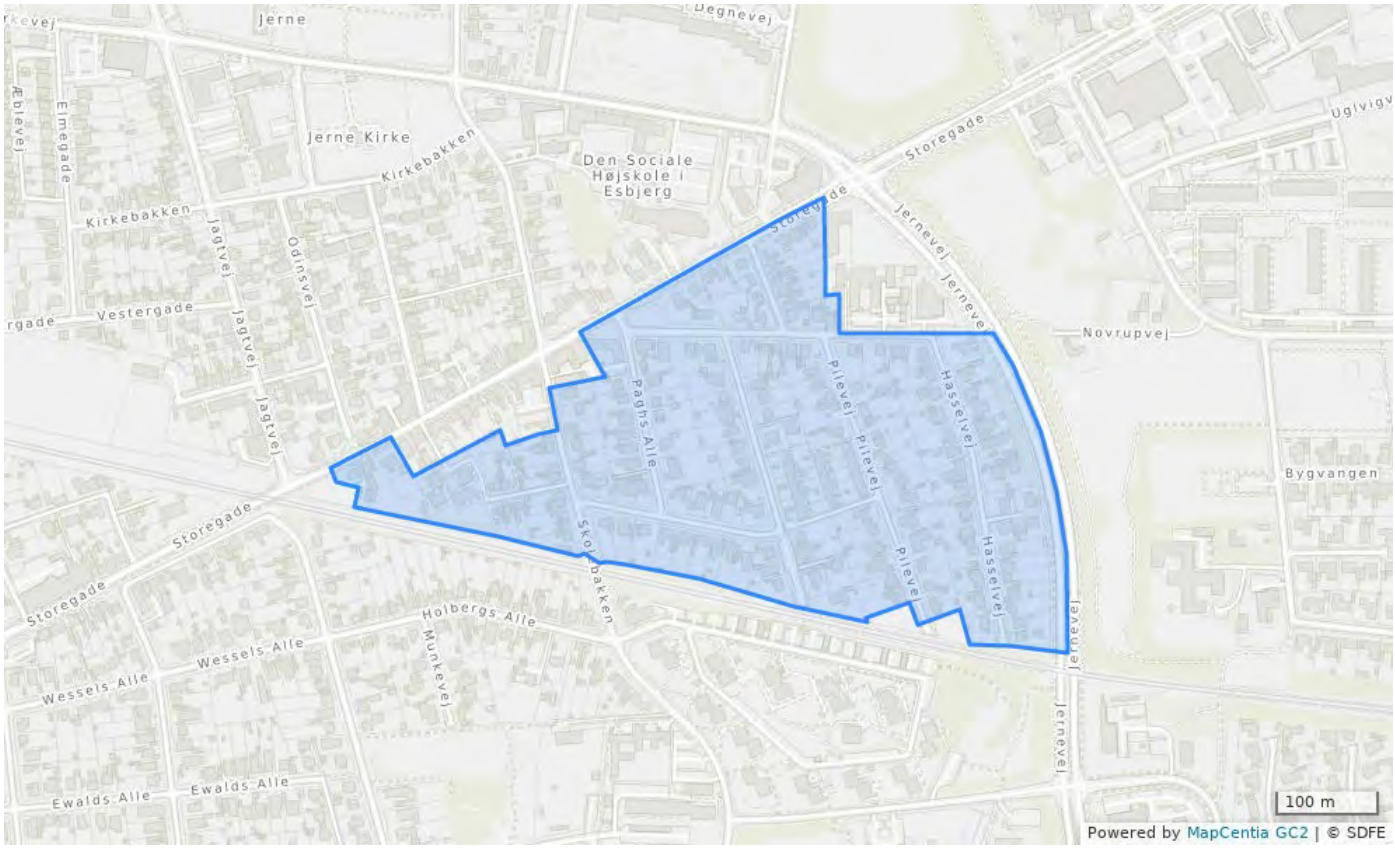
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-200 - Boligområde ved Gl. Novrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-200
Rammenavn	Boligområde ved Gl. Novrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

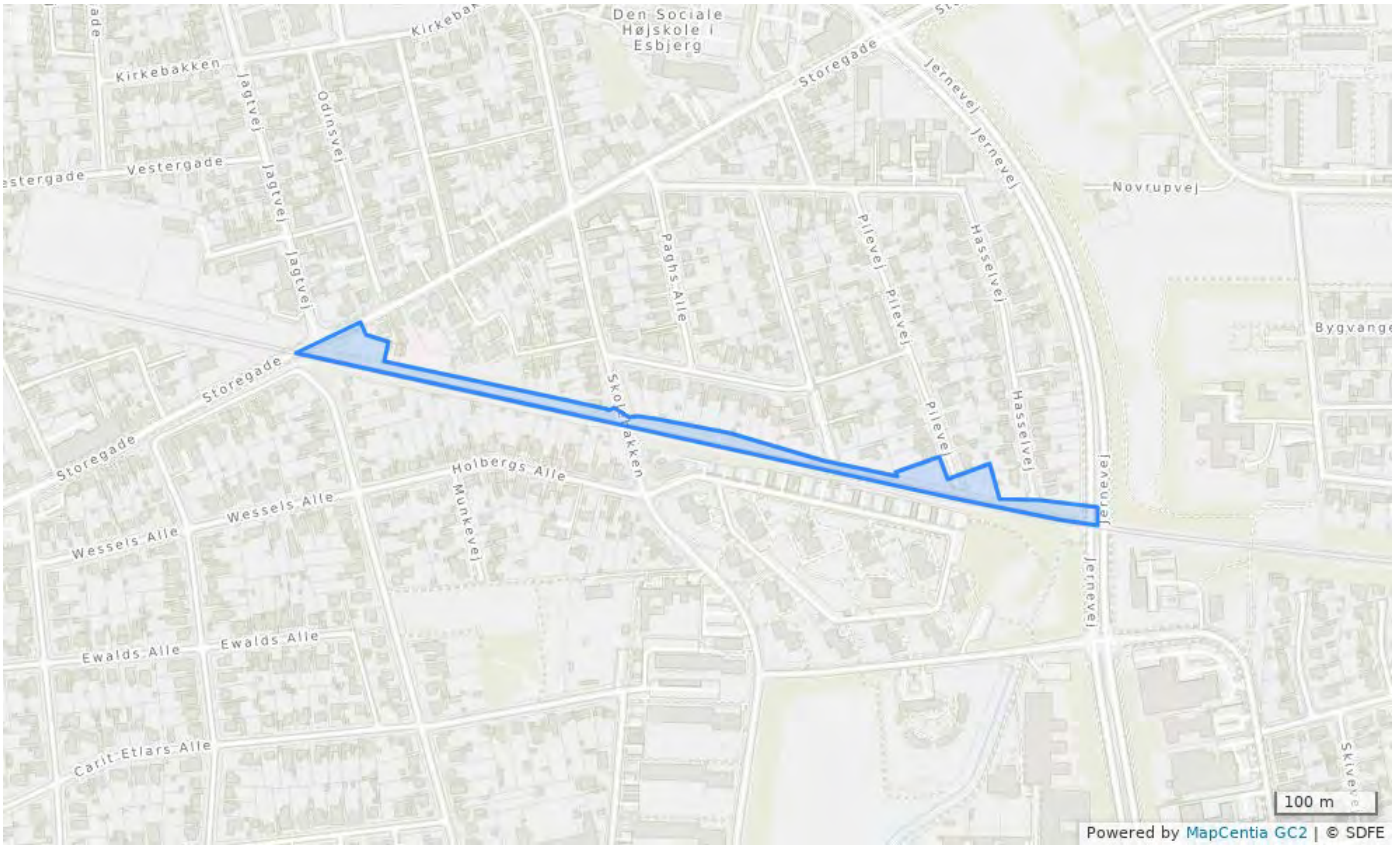
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-201 - Baneterræn langs Mellemvangs Allé



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-201
Rammenavn	Baneterræn langs Mellemvangs Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

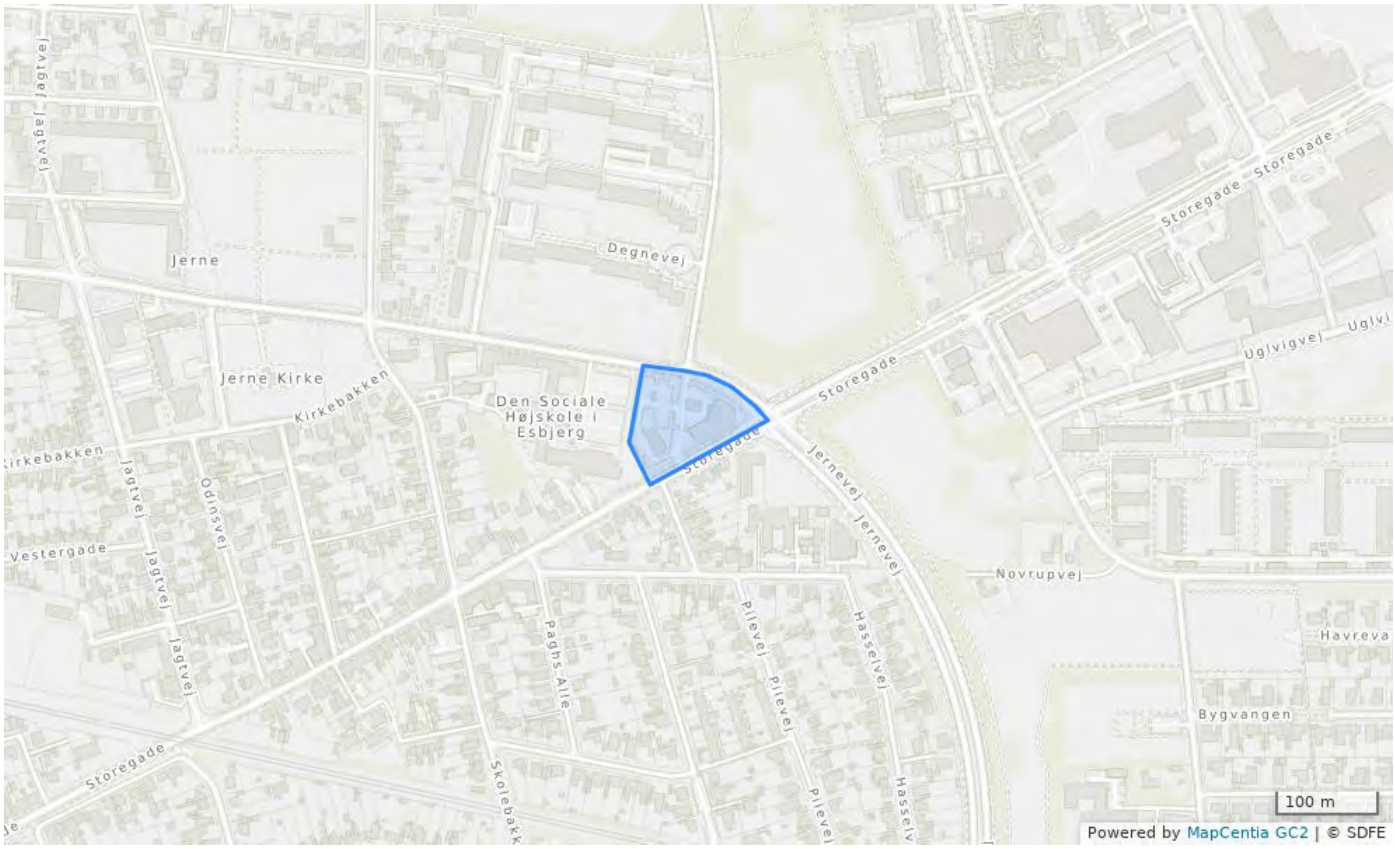
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-210 - Centerområde ved Jerne skole



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-210
Rammenavn	Centerområde ved Jerne skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

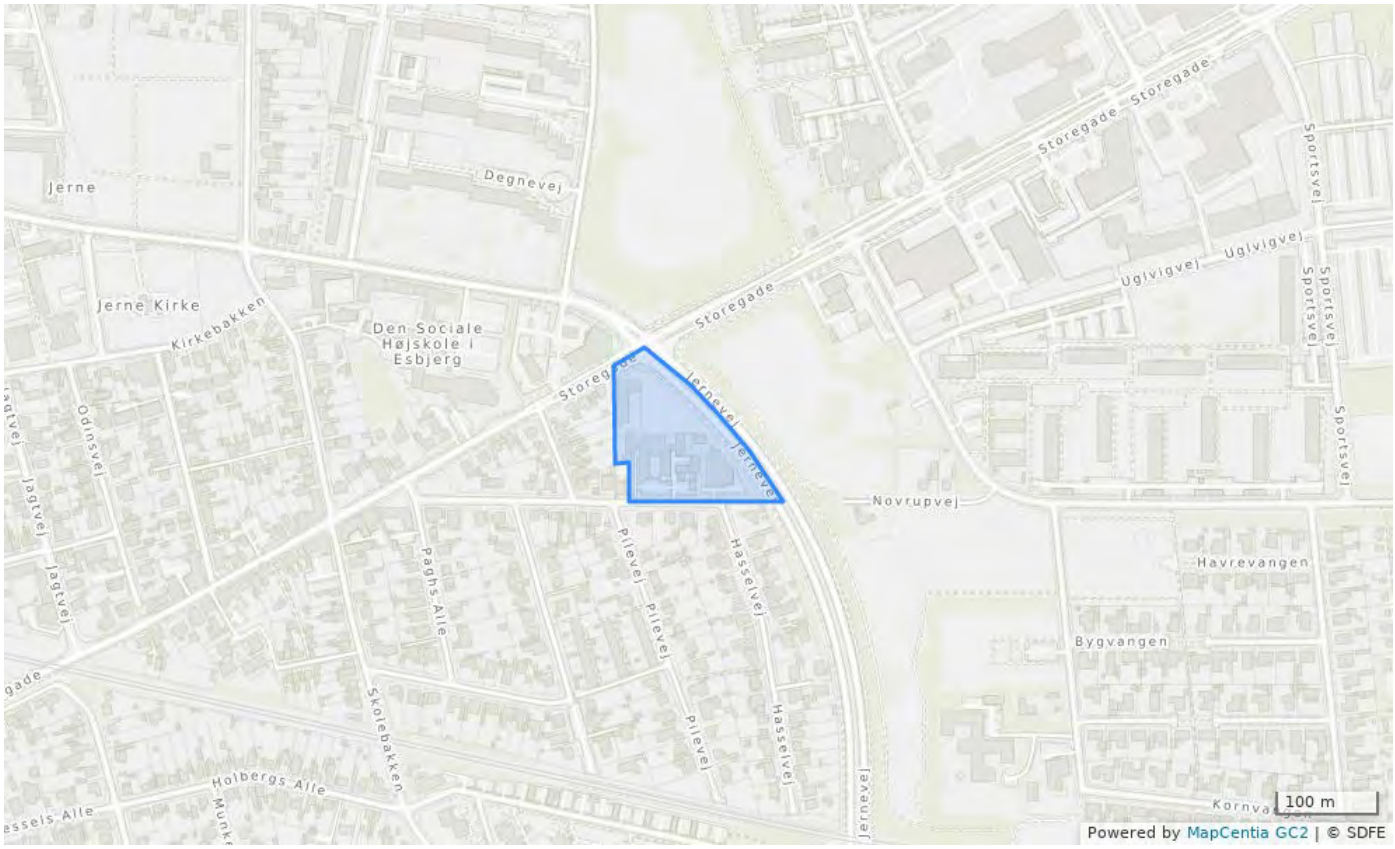
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-220 - Bieringhus



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-220
Rammenavn	Bieringhus
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-230 - Grønt område ved Novrupvej

Bestemmelser

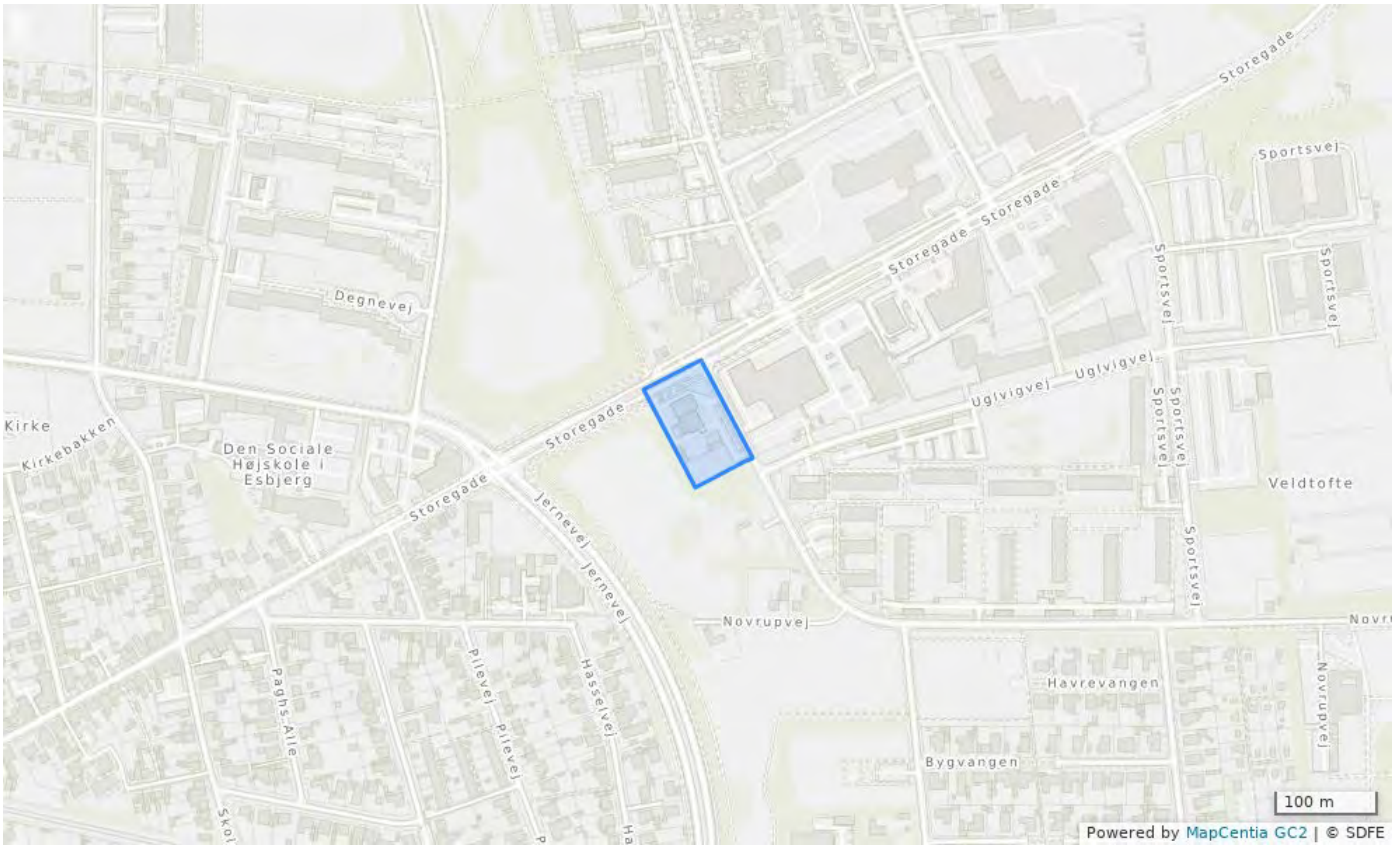
Rammenummer	01-060-230
Rammenavn	Grønt område ved Novrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-240 - Erhverv ved Novrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-240
Rammenavn	Erhverv ved Novrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-250 - Område ved Kornvangen

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-250
Rammenavn	Område ved Kornvangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-260 - Boligområde ved Kornvangen

Bestemmelser

Rammenummer	01-060-260
Rammenavn	Boligområde ved Kornvangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

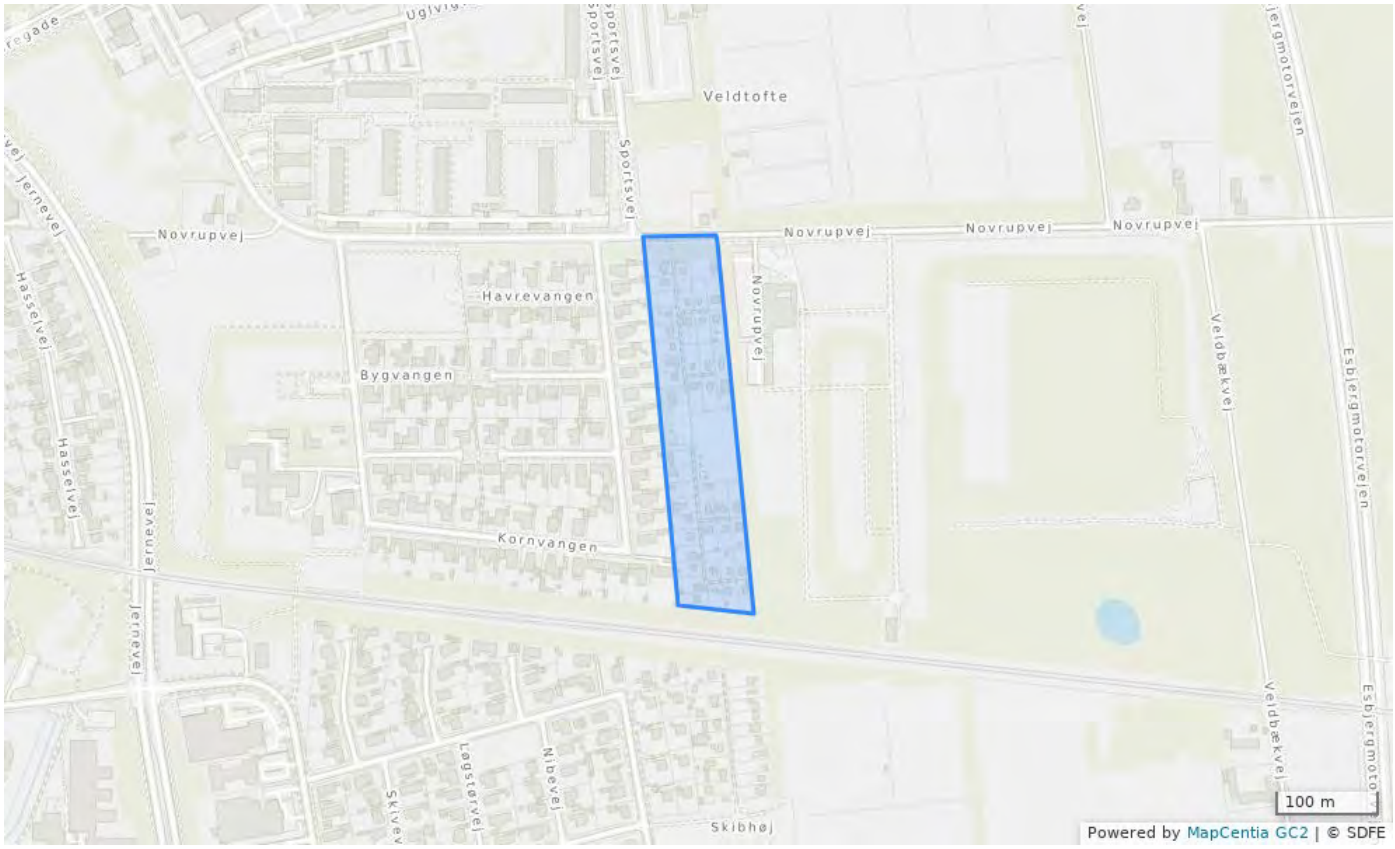
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-060-270 - Kolonihaver i Veltofte



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-270
Rammenavn	Kolonihaver i Veltofte
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-280 - Novrup Kirkegård

Bestemmelser

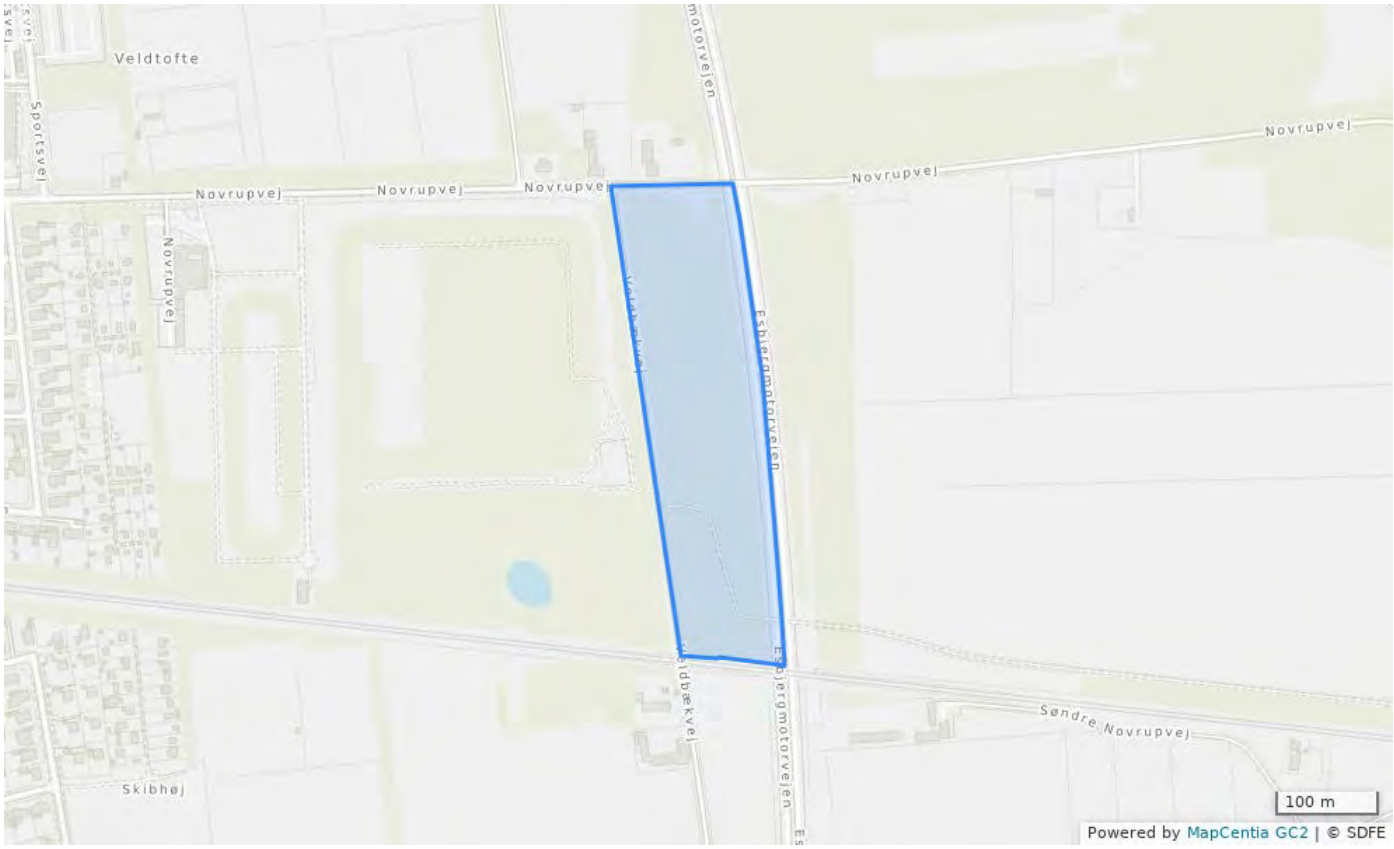
Rammenummer	01-060-280
Rammenavn	Novrup Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-060-290 - Del af Østskoven ved Veldbækvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-290
Rammenavn	Del af Østskoven ved Veldbækvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

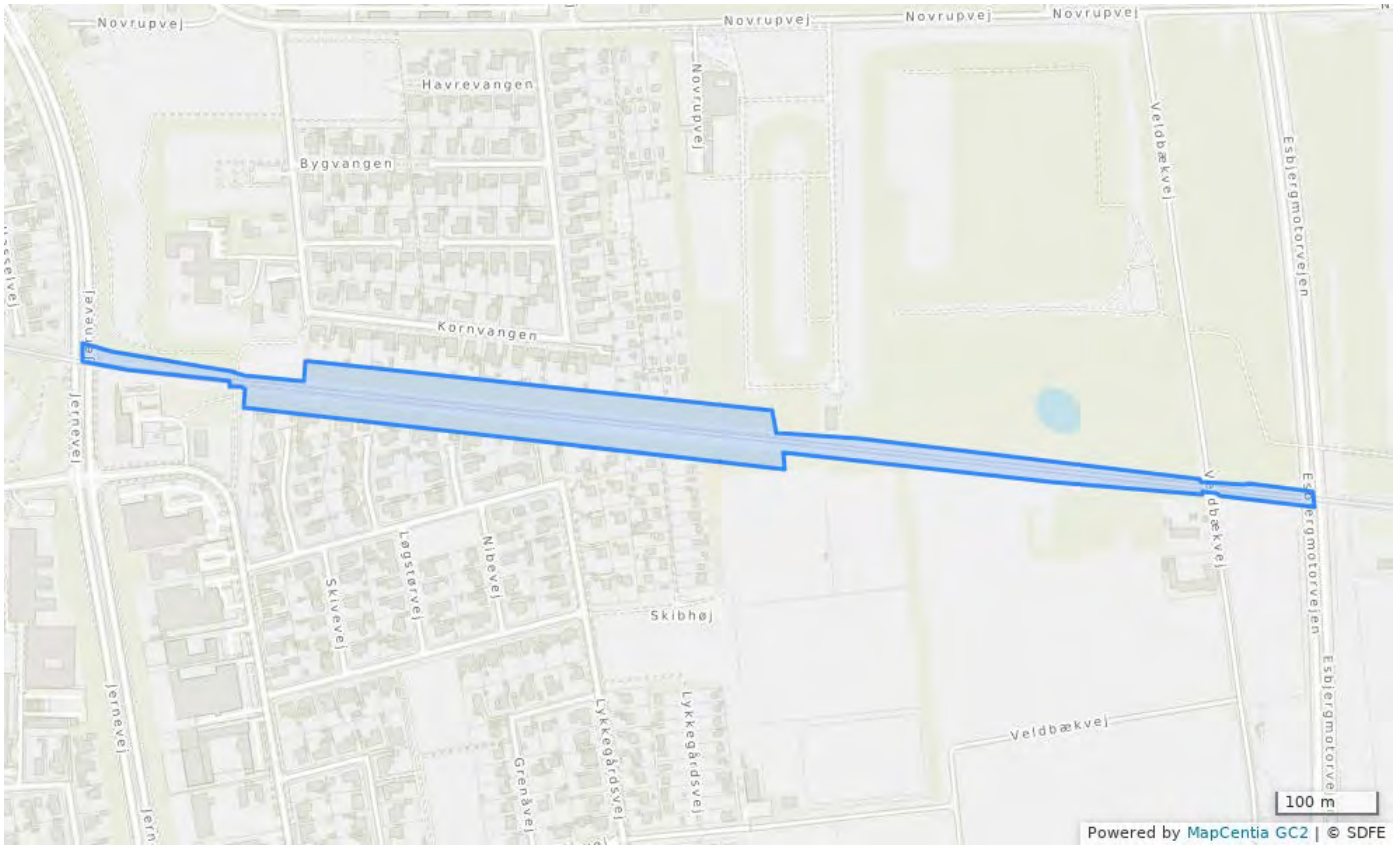
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-060-300 - Baneterræn Jerne Øst



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-300
Rammenavn	Baneterræn Jerne Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

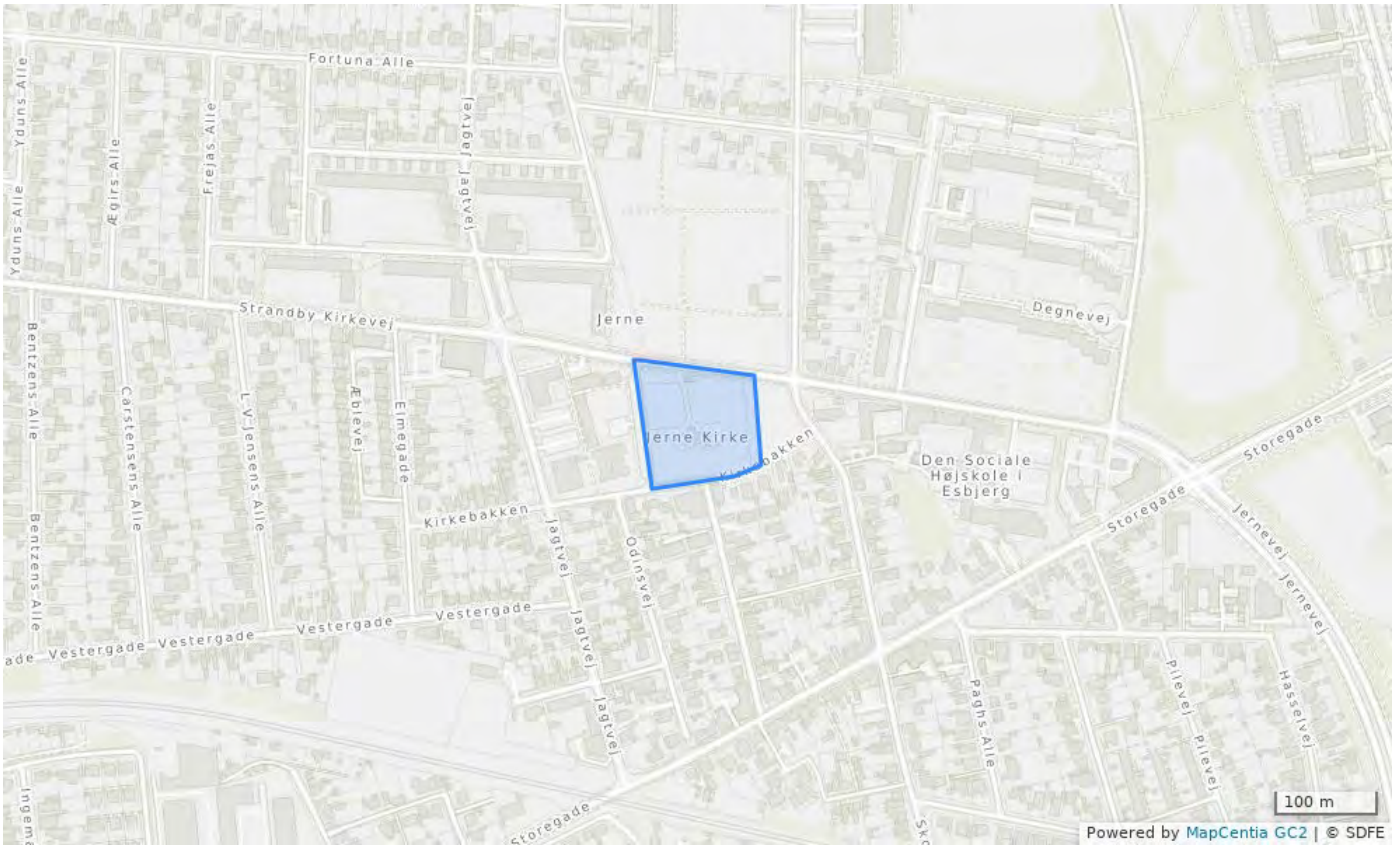
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-060-310 - Jerne Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	01-060-310
Rammenavn	Jerne Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

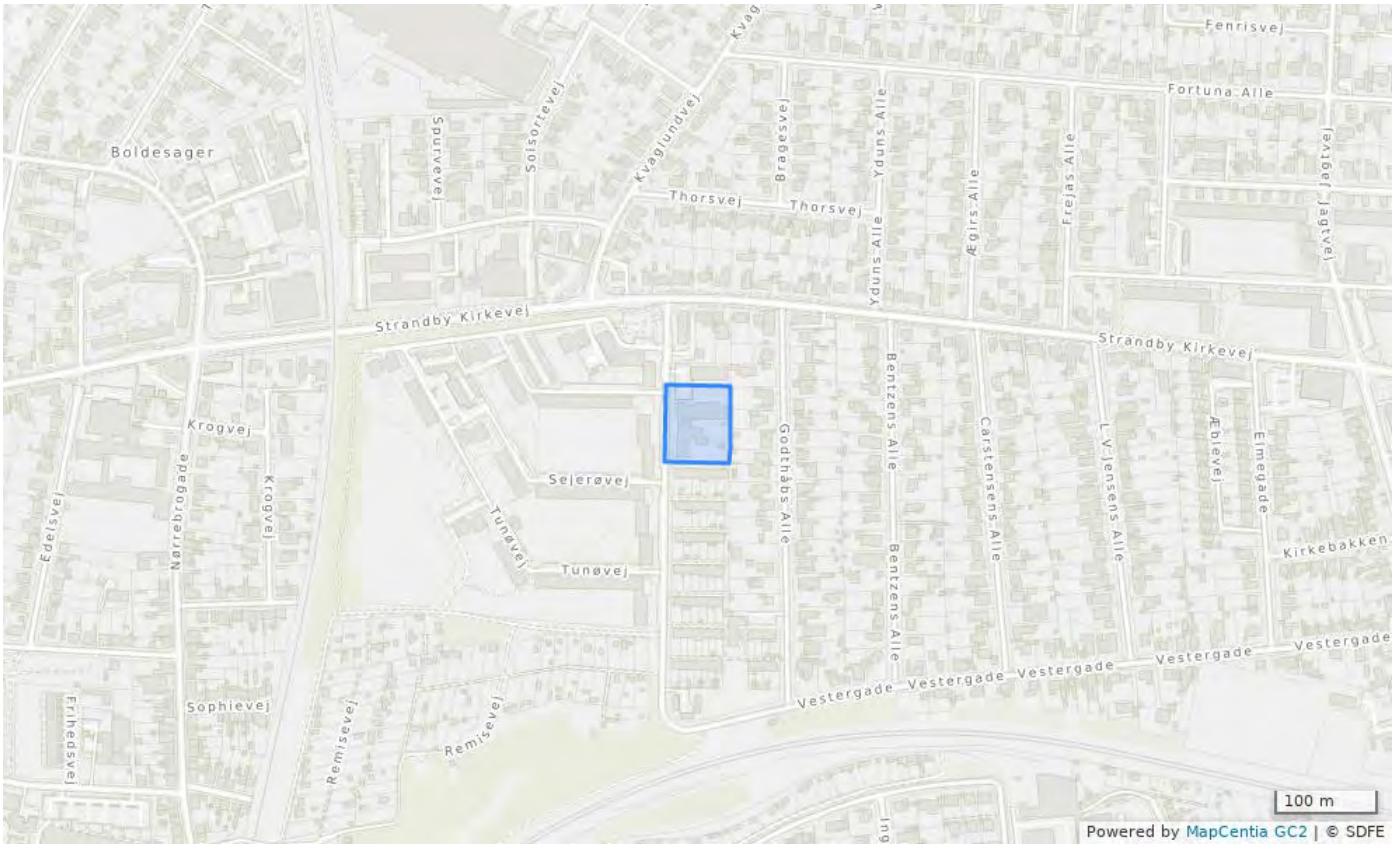
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-060-320 - Område mellem langelandsvej og Godthåbs Alle


Fenrisvej
Fortuna Alle
Boldesager
Thorsvej
Strandby Kirkevej
Krogvej
Sejerøvej
Tunøvej
Godthåbs Alle
Bentzens Alle
Carstensens Alle
L. Vilensens Alle
Ægirs Alle
Frejas Alle
Ydunsvej
Ydunsvej
Ydunsvej

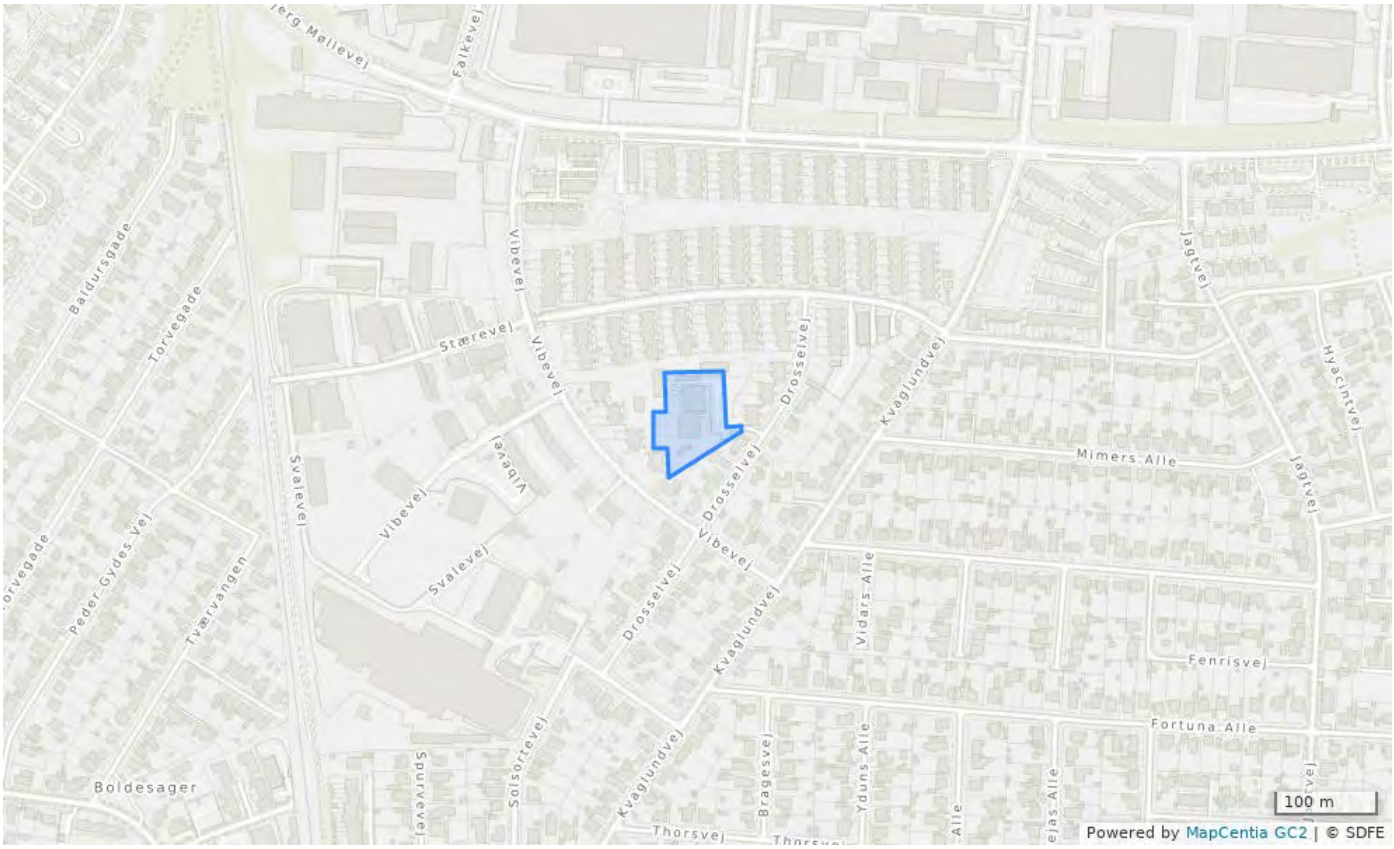
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-060-330 - Område ved Fuglebakken og Drosselvej



Bestemmelser

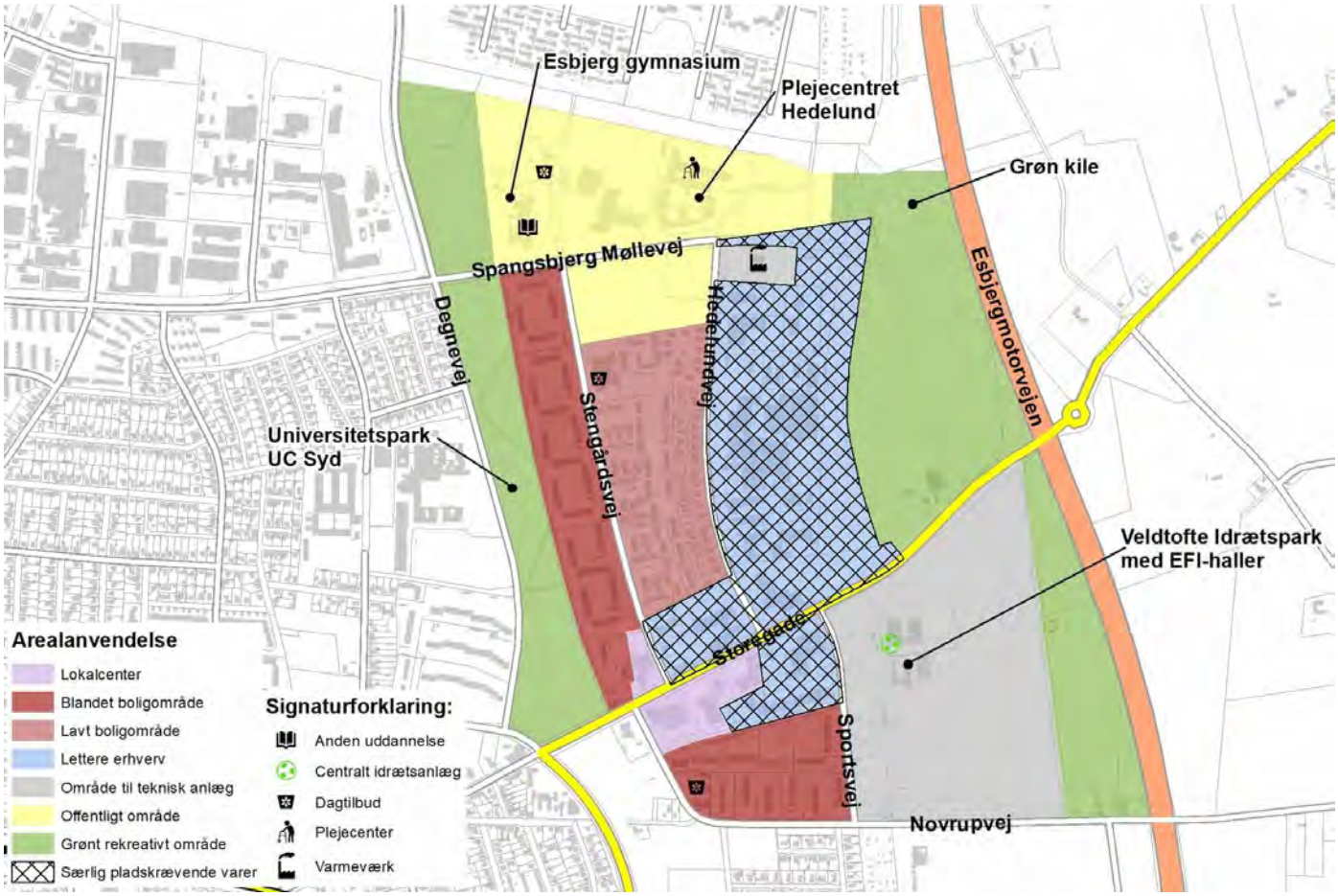
Rammenummer	01-060-330
Rammenavn	Område ved Fuglebakken og Drosselvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Stengårdsvej-Sportsvej



Stengårdsvej – Sportsvej området er mod vest afgrænset af Degnevej, mod syd af Novrupvej og mod øst af motorvejen. Mod nord er området afgrænset af en del den grønne kile, der løber nord/øst om hele Esbjerg by. Området udgør et areal på ca. 181 HA og der er omkring 2.690 indbyggere og ca. 1.410 husstande.

Historisk baggrund

Området var langt op i 1900-tallet sparsomt bebygget landbrugsområde med vidtstrakte marker. I takt med, at Esbjerg voksede, og folk flyttede ud af byen til de nye forstæder med frisk luft og natur, blev også dette område inddraget til boligbebyggelse. De første boligblokke blev bygget i slutningen af 1960'erne og stod færdige omkring 1970. Herefter blev området langsomt bebygget gennem de næste 20 år og de sidste boligbebyggelser stod færdige omkring 1990.

Stedets ånd

Stengårdsvej-Sportsvej området fungerer som forstad til Esbjerg med mange forskellige boligtyper fra etageboliger og tæt-lavbebyggelse til parcelhuse. Området ligger i tæt forbindelse med store rekreative værdier.

Arealanvendelse

Stengårdsvej-Sportsvej området har mange forskellige funktioner og derfor også flere forskellige arealanvendelser. Her er både store boligområder, et større område til erhverv, et større centerområde med butikker, flere tekniske og offentlige områder til institutioner og anlæg samt store grønne rekreative områder.

Bystruktur

Stengårdsvej-Sportsvej-området er et klassisk eksempel på funktionsopdelt planlægning. Området kan opdeles i fem mindre områder der alle har hver deres struktur og specifikke funktion og er placeret så funktionerne generer hinanden mindst muligt.

Der er tale om en generelt stor skala i området omkring Stengårdsvej samt erhvervsbyggerierne langs Storegade og øst for Hedelundvej, begrundet i højden af bygningerne og i det store omfang af ens bebyggelser.

Skalaen virker generelt meget stor. At skalaen virker stor har både noget at gøre med den faktiske højde på byggerierne, men også det store omfang af ens bygninger hjælper, opfattelsen på vej.

Arkitektur og facader

Arkitekturen i boligområdet fremtræder meget homogen og en anelse monoton indenfor de enkelte enklaver. Boligområdet ved Sportsvej består udelukkende af etageboliger, mens boligområdet omkring Stengårdsvej grundlæggende har tre typer af bebyggelse – Boligblokken, Rækkehuset og en-familie typehuset. Alle de tre typer af bebyggelse rummer gode og funktionelle boliger.

Arkitekturen i området

I erhvervs- og handelsområdet omkring Storegade og øst for Hedelundvej er arkitekturen rationel og skalaen stor. Bebyggelsen bærer præg af at skulle opfylde helt specifikke og ofte pladskrævende behov i den pågældende virksomhed, så som lager, kontor, værksted, dagligvarebutik osv. Udearealer benyttes primært til opbevaring eller parkering.

Længst mod nord ligger et område med institutioner, blandt andet Esbjerg gymnasium og Plejecenteret Hedelund.

Her er byggerierne omfangsrige i både volumen og højde.

Mod vest ligger et område med en række sportshaller EFI-hallerne og boldbaner Veldtofte Idrætspark, der benyttes af hele Esbjerg til mange forskellige fritidsaktiviteter. Området fremstår hovedsageligt grønt, idet den eneste bebyggelse er sportshallerne, hvis volumen kamoufleres noget af beplantningen.

Erhverv øst for Hedelundvej og ved Storegade | Esbjerg gymnasium | Sportsområdet

Pejlemærker

Flere bygninger i området er markante i deres arkitektur og volumen. Men særligt den høje blok på Stengårdsvej ud mod Storegade samt Plejecenteret Hedelund fremstår som pejlemærker i området.

Grønt bolignært område | Grøn kile | Grøn kile | Boldbaner ved sportsområdet

Rekreative og grønne områder

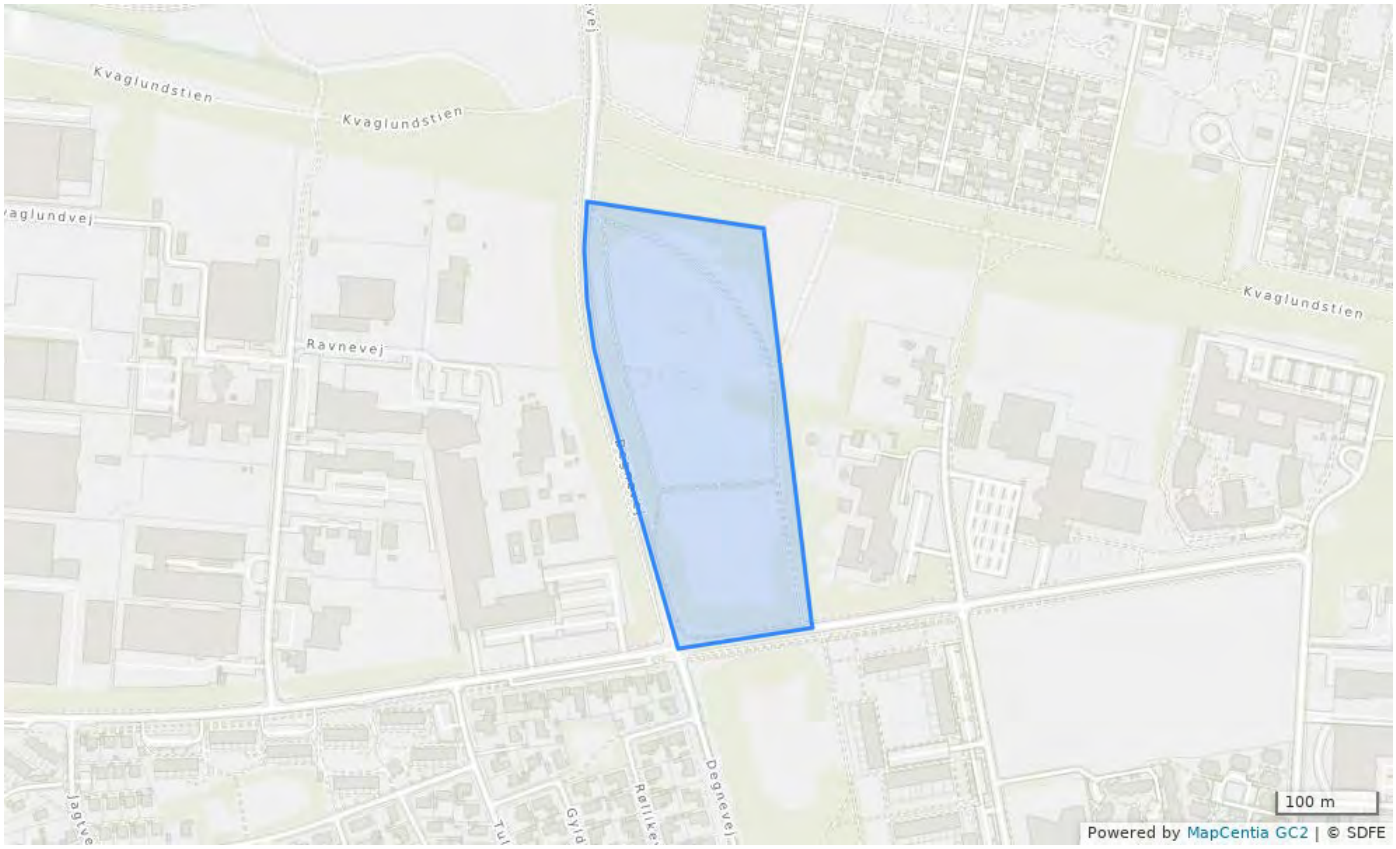
Stengårdsvej-Sportsvej kvarteret har flere store grønne rekreative områder med plads til både aktivitet og ophold. Disse områder tilfører kvarteret store rekreative kvaliteter. Langs hele vestsiden af området løber en af Esbjergs grønne kiler med stier, der forbinder området til resten af Esbjergs grønne rekreative netværk. Desuden har mange af boligerne private haver. En del af den grønne kile ved Degnevej ligger UC Syd`s Universitetspark.

Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede veje igennem Stengårdsvej-Sportsvej området er de gennemgående veje Storegade og Spangsbjerg Møllevej. Desuden er forsyningsvejene Stengårdsvej og Hedelundvej trafikerede.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

01-070-010 - Grønt bælte langs Degnevej



Bestemmelser

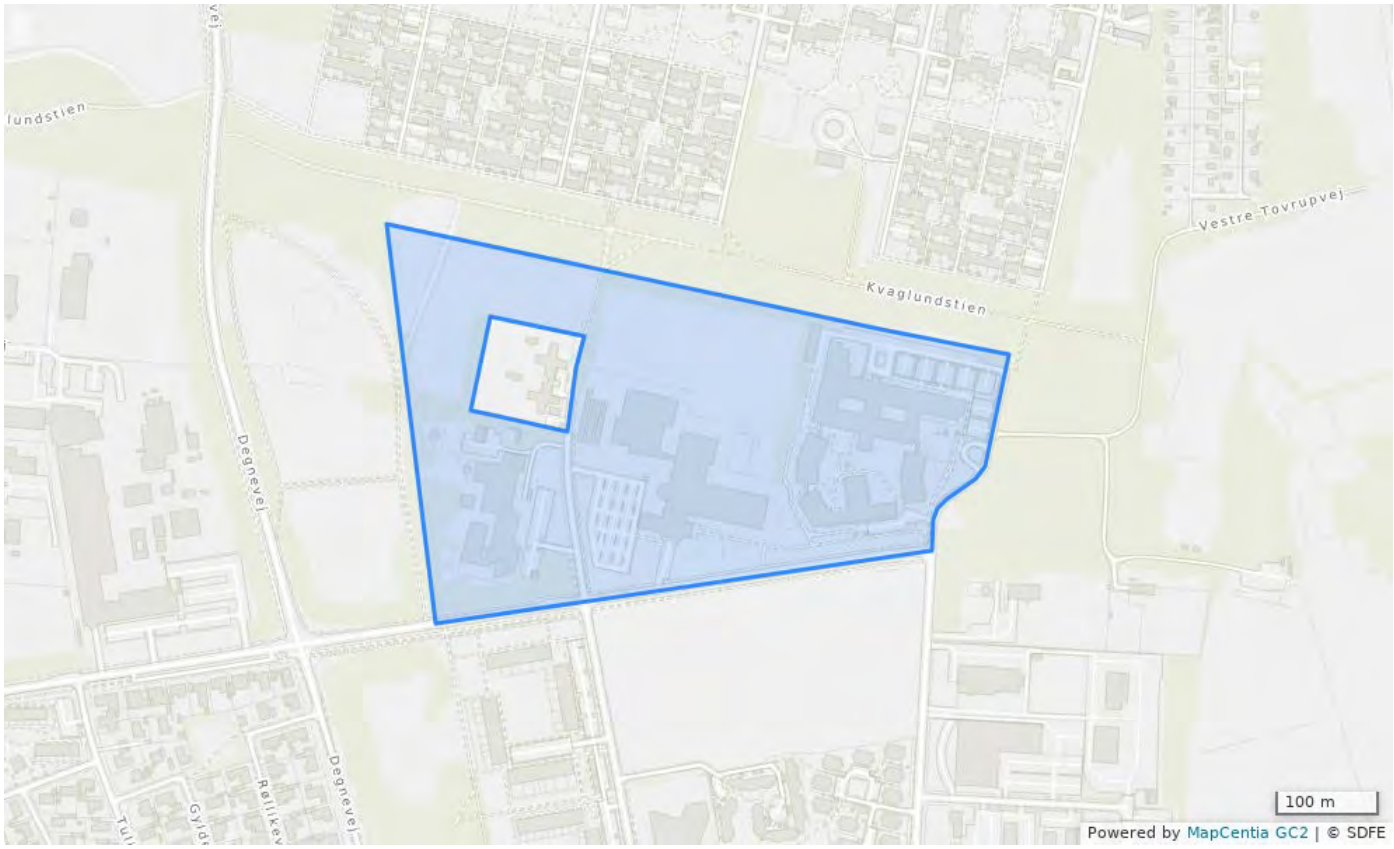
Rammenummer	01-070-010
Rammenavn	Grønt bælte langs Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-020 - Esbjerg Gymnasium og Hedelund



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-020
Rammenavn	Esbjerg Gymnasium og Hedelund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

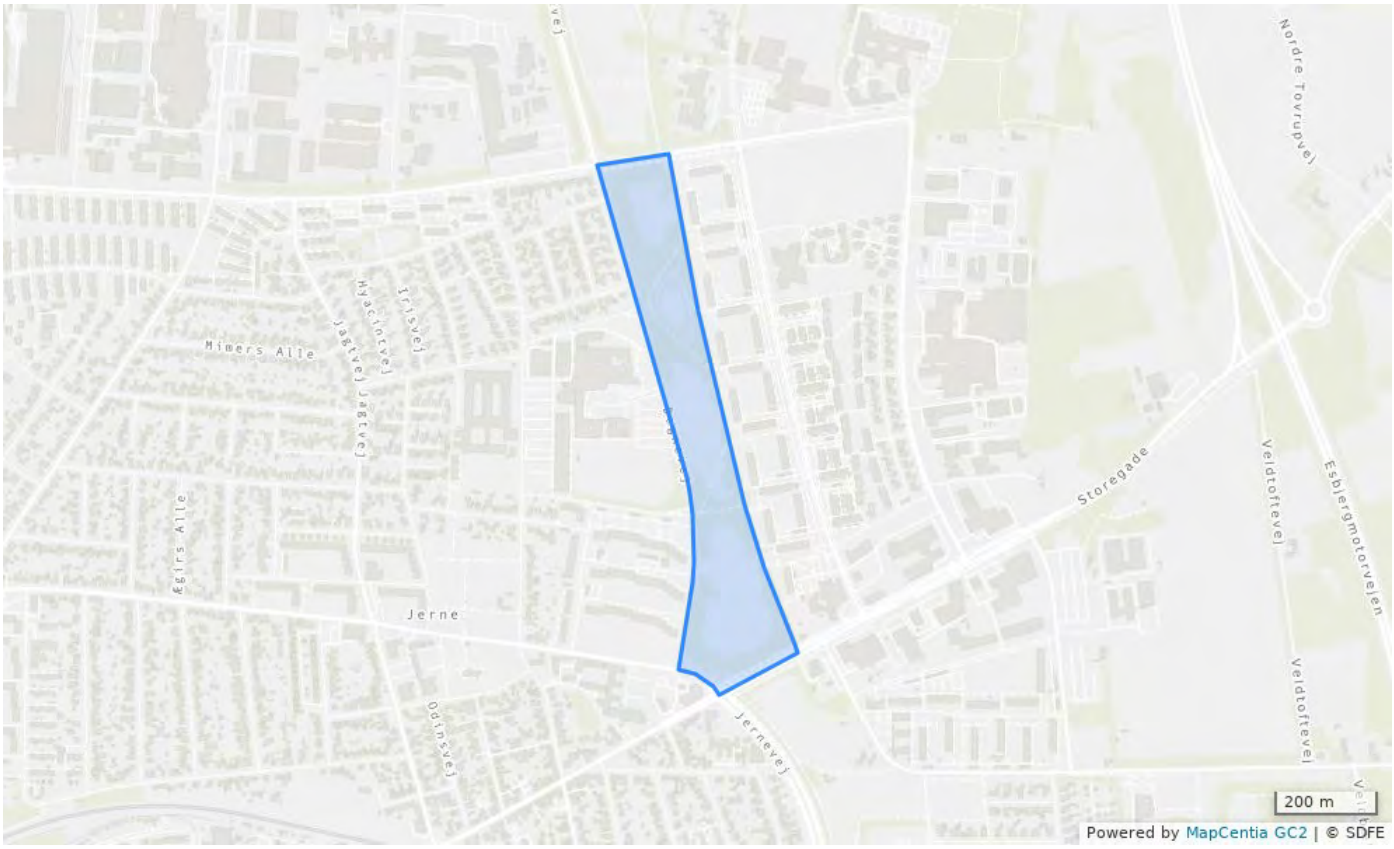
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-030 - Grønt bælte ved Stengårdsvej



Bestemmelser

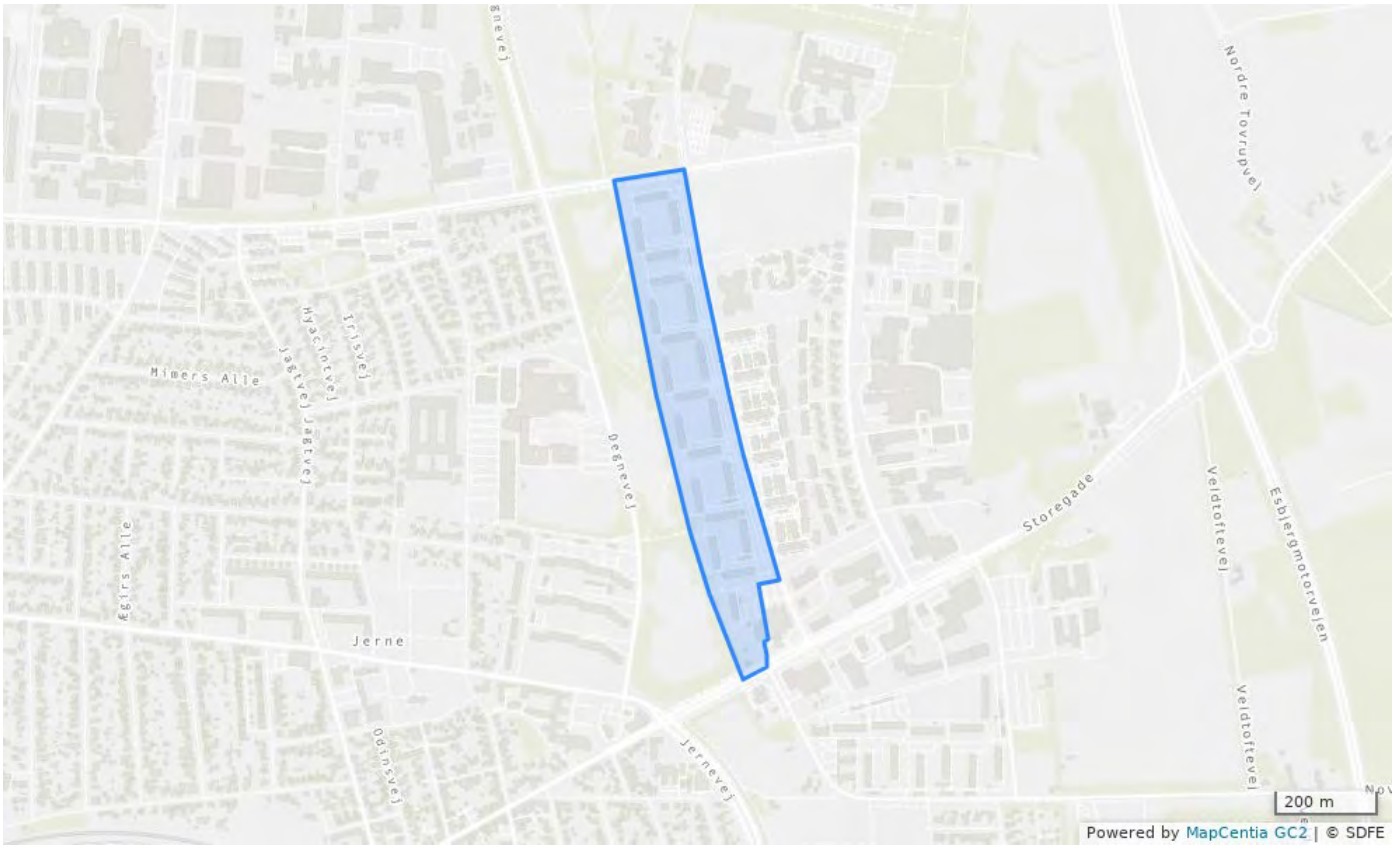
Rammenummer	01-070-030
Rammenavn	Grønt bælte ved Stengårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-040 - Etageboliger på Stengårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-040
Rammenavn	Etageboliger på Stengårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

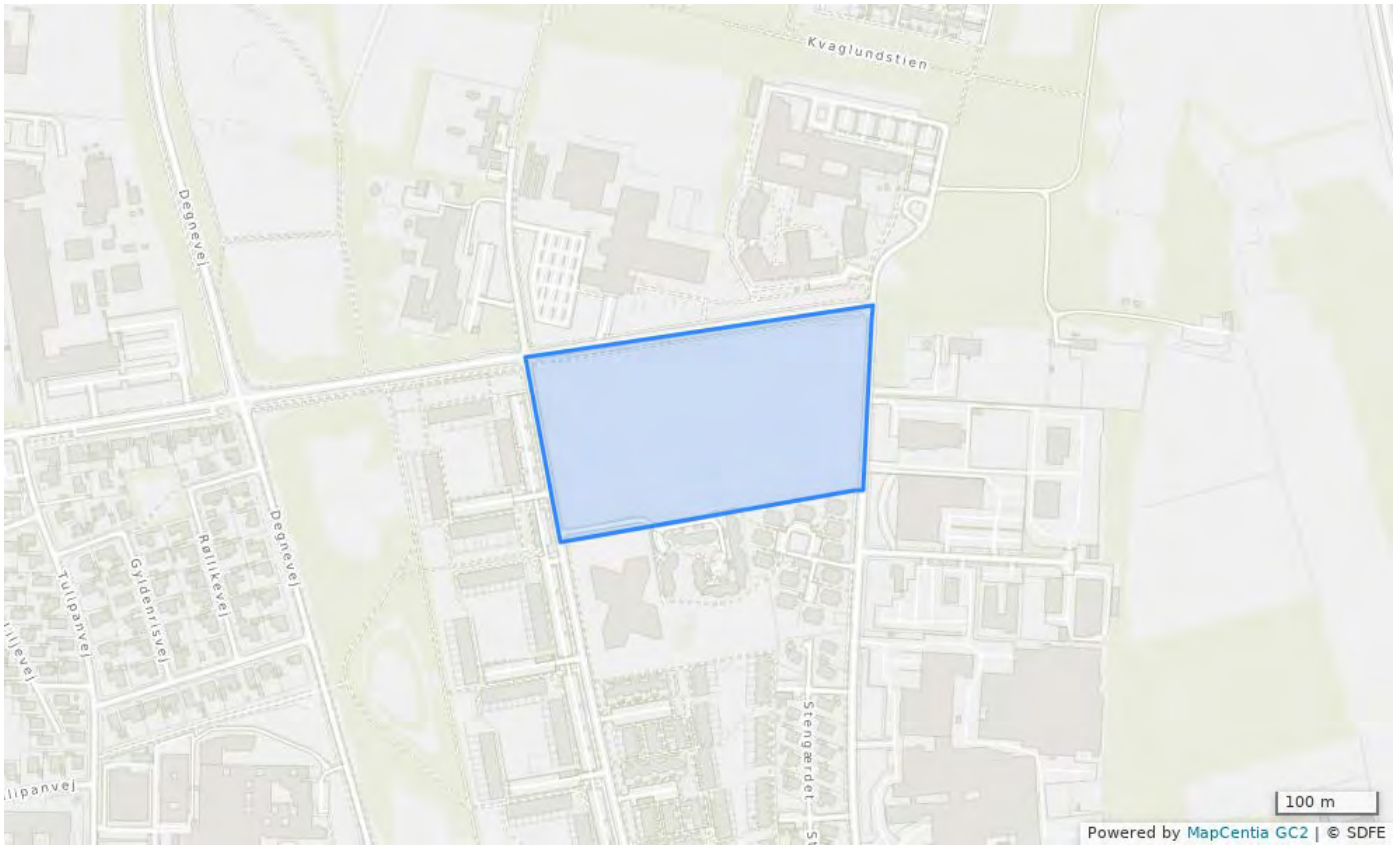
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-050 - Område ved Spangsbjerg Møllevej



Bestemmelser

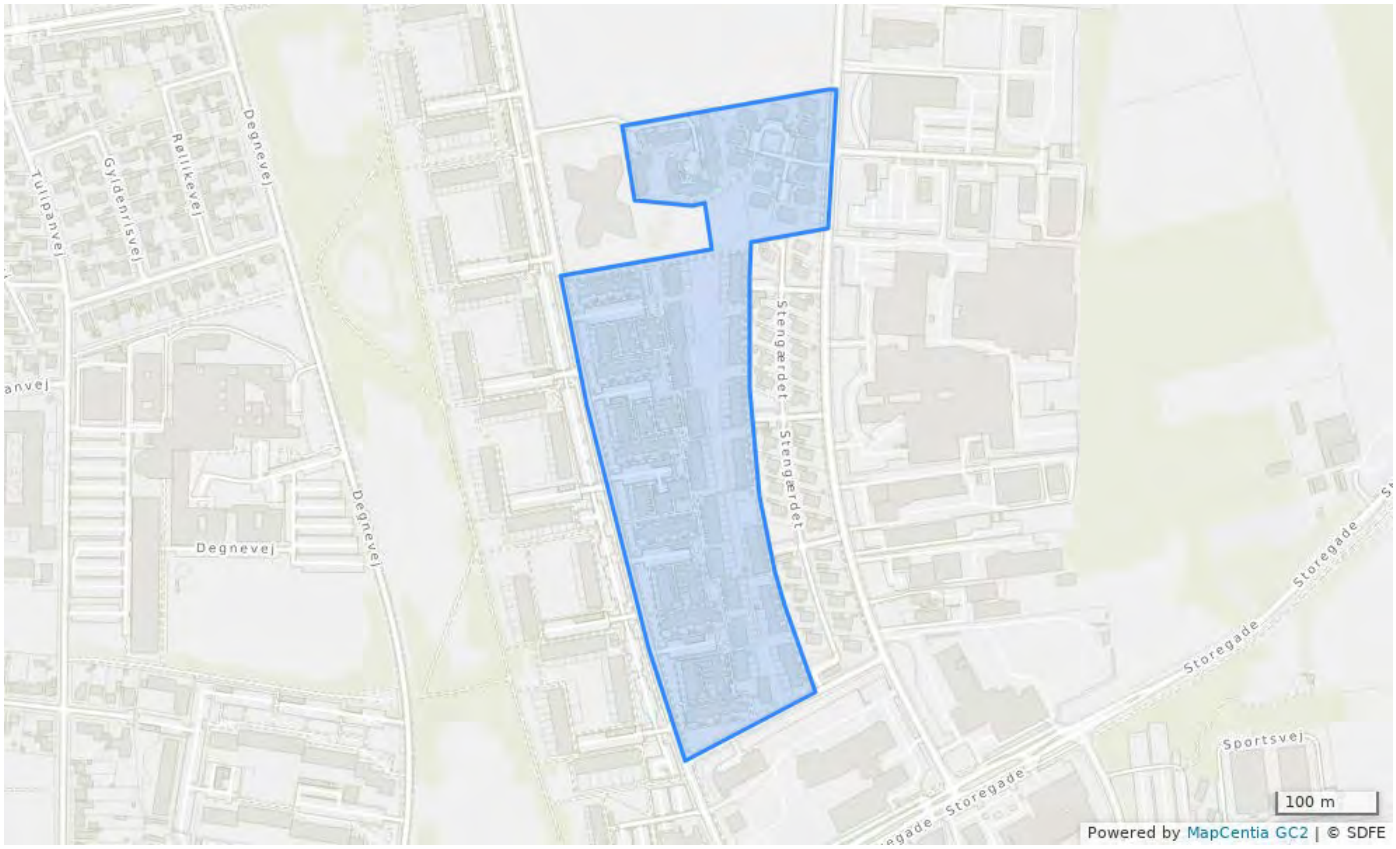
Rammenummer	01-070-050
Rammenavn	Område ved Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-060 - Boliger ved Stengærdet



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-060
Rammenavn	Boliger ved Stengærdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-070-070 - Område ved Spangsbjerg Møllevej, Vester Torupvej og Motorvejen

Bestemmelser

Rammenummer	01-070-070
Rammenavn	Område ved Spangsbjerg Møllevej, Vester Torupvej og Motorvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

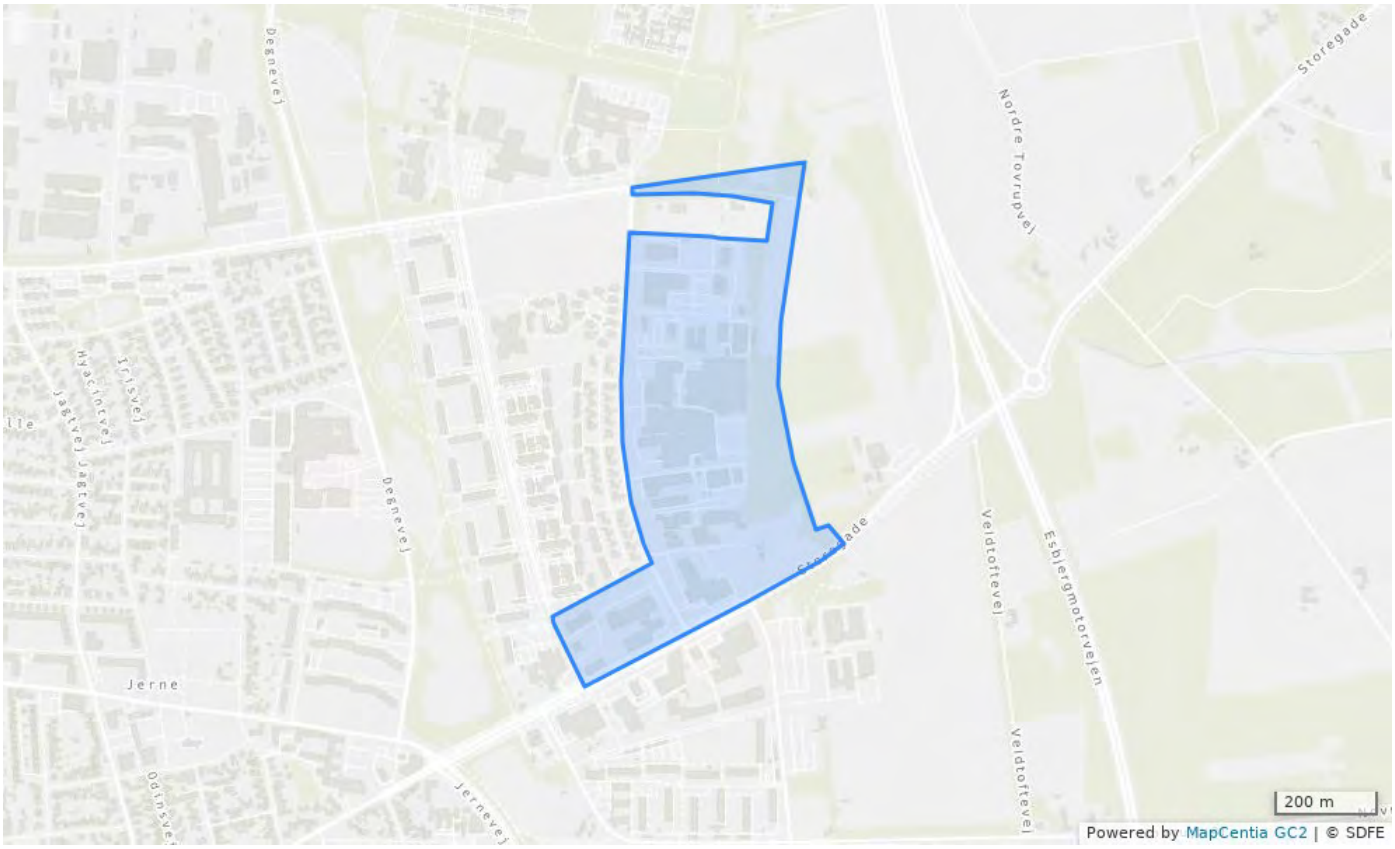
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-080 - Erhverv ved Hedelundvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-080
Rammenavn	Erhverv ved Hedelundvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-090 - Boliger ved Hedelundvej

Bestemmelser

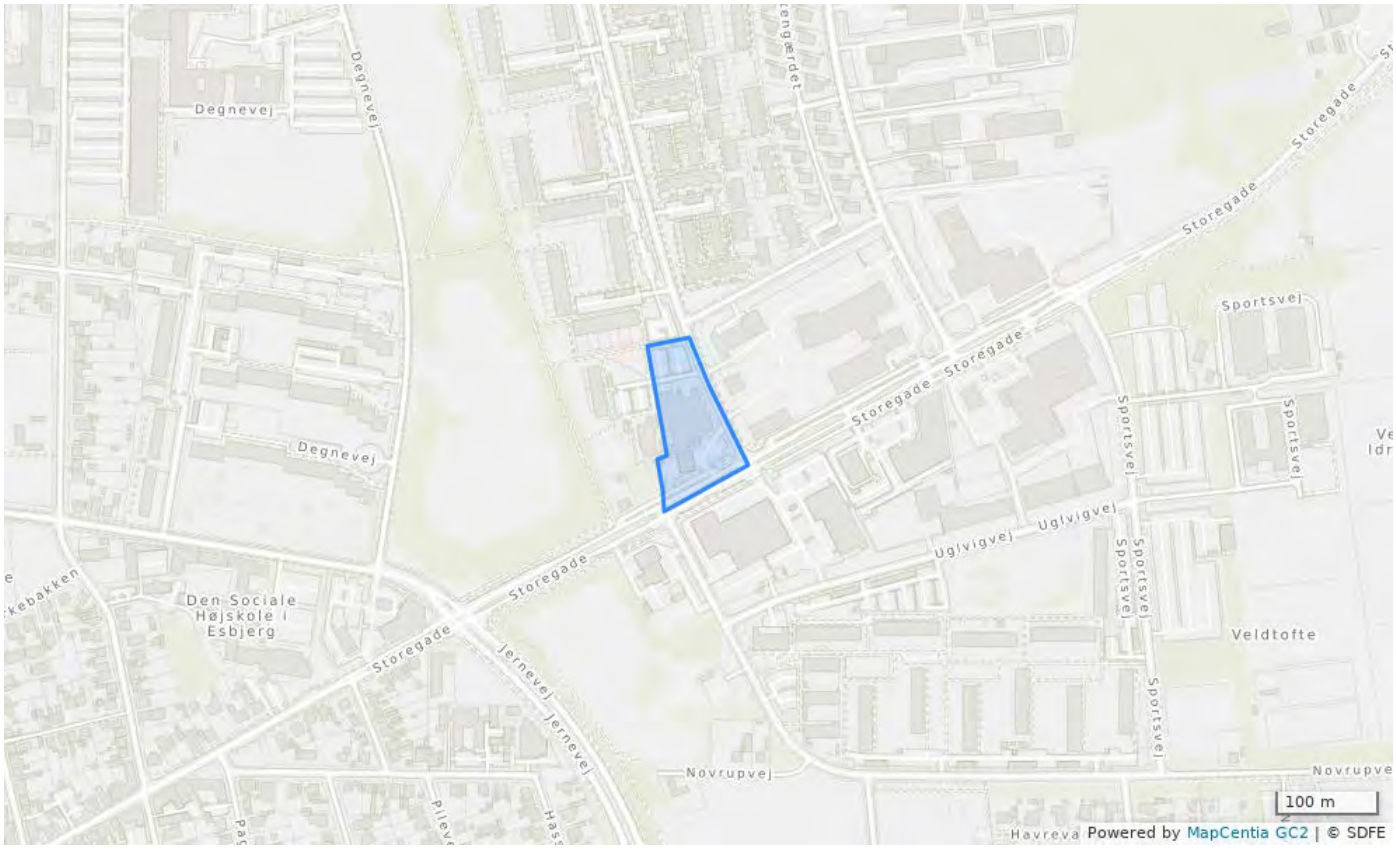
Rammenummer	01-070-090
Rammenavn	Boliger ved Hedelundvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-070-100 - Centerområde ved Stengårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-100
Rammenavn	Centerområde ved Stengårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

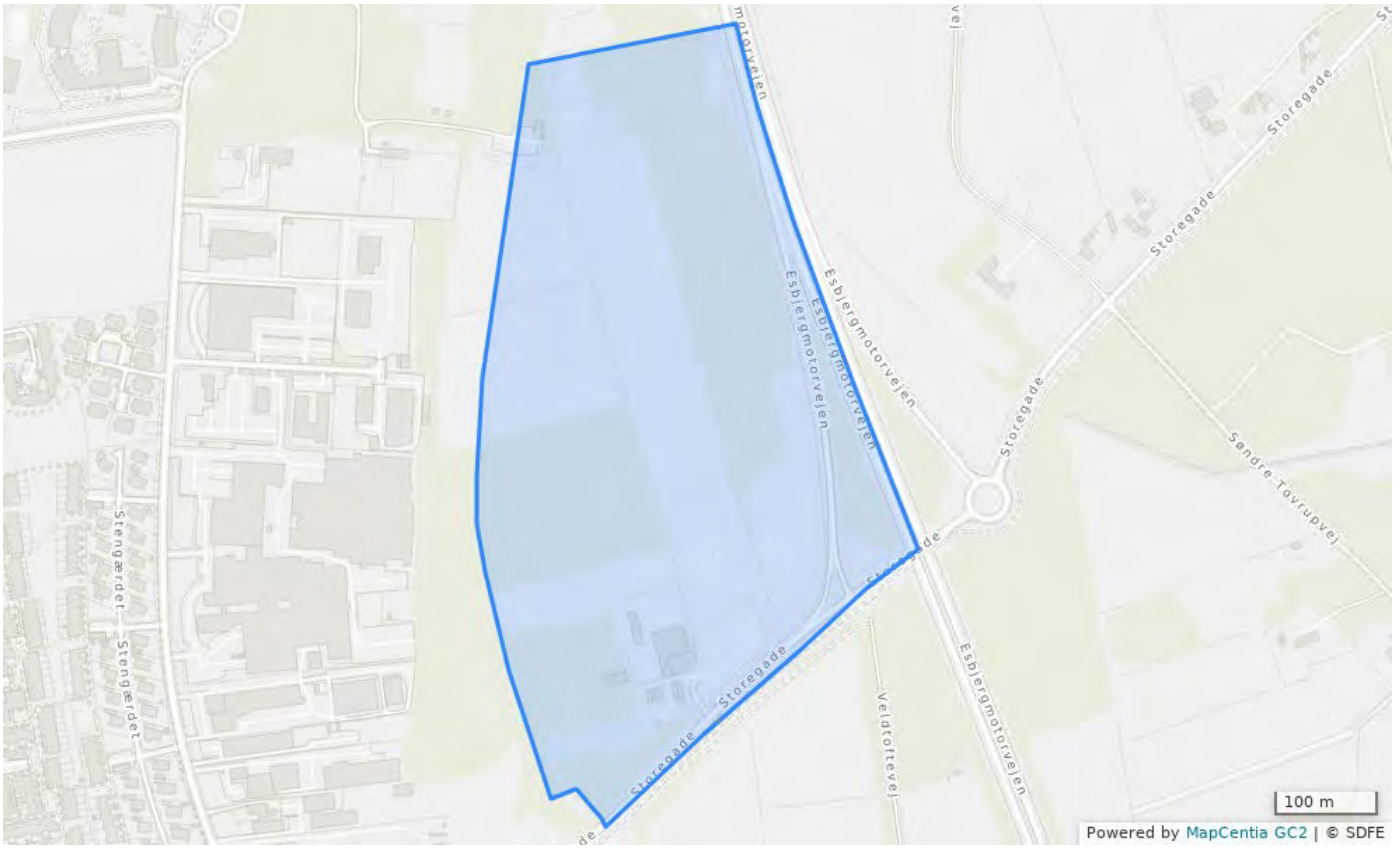
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-110 - Esbjerg Planteskole



Bestemmelser

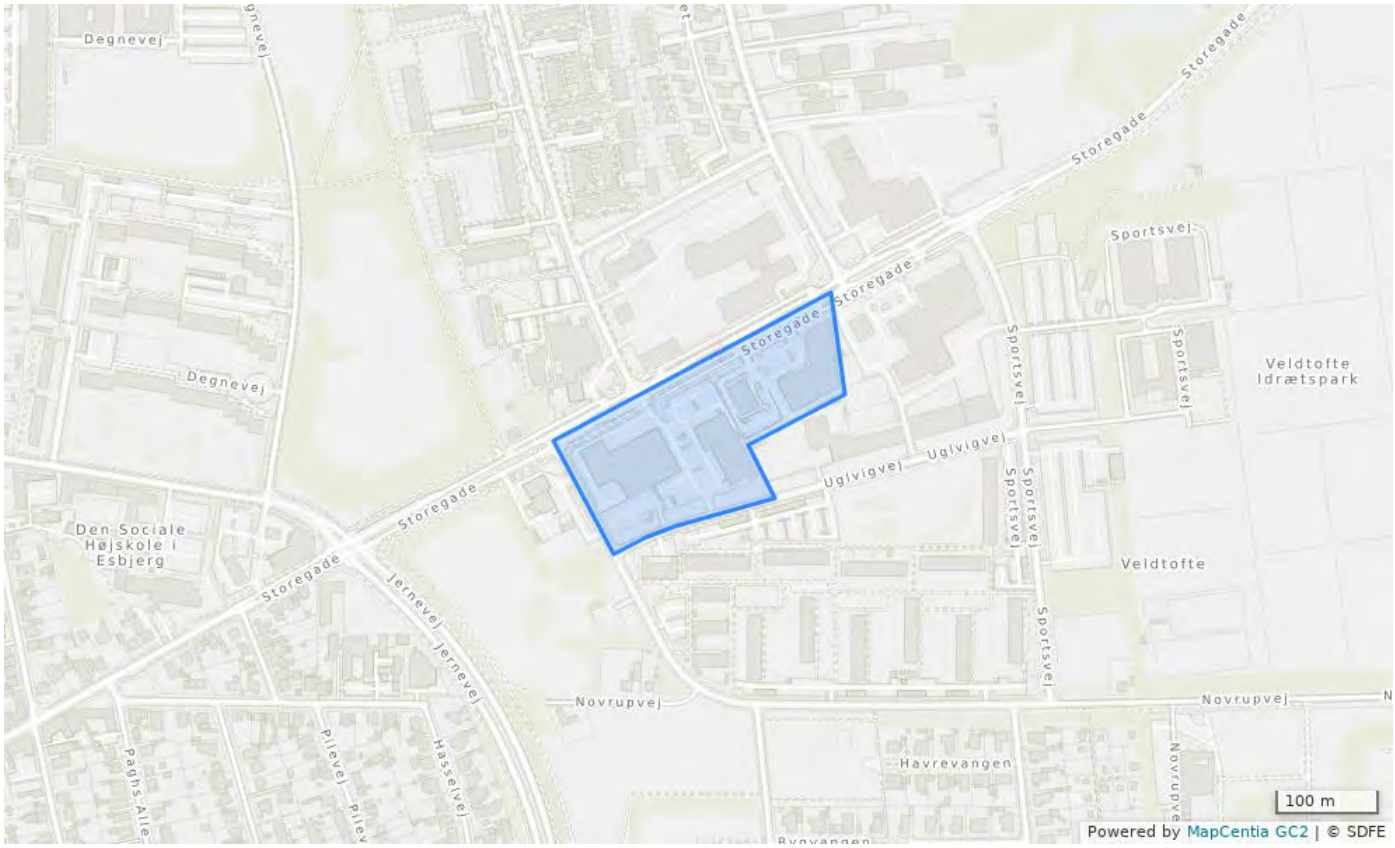
Rammenummer	01-070-110
Rammenavn	Esbjerg Planteskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-120 - Centerområde ved Storegade og Uglvigvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-120
Rammenavn	Centerområde ved Storegade og Uglvigvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

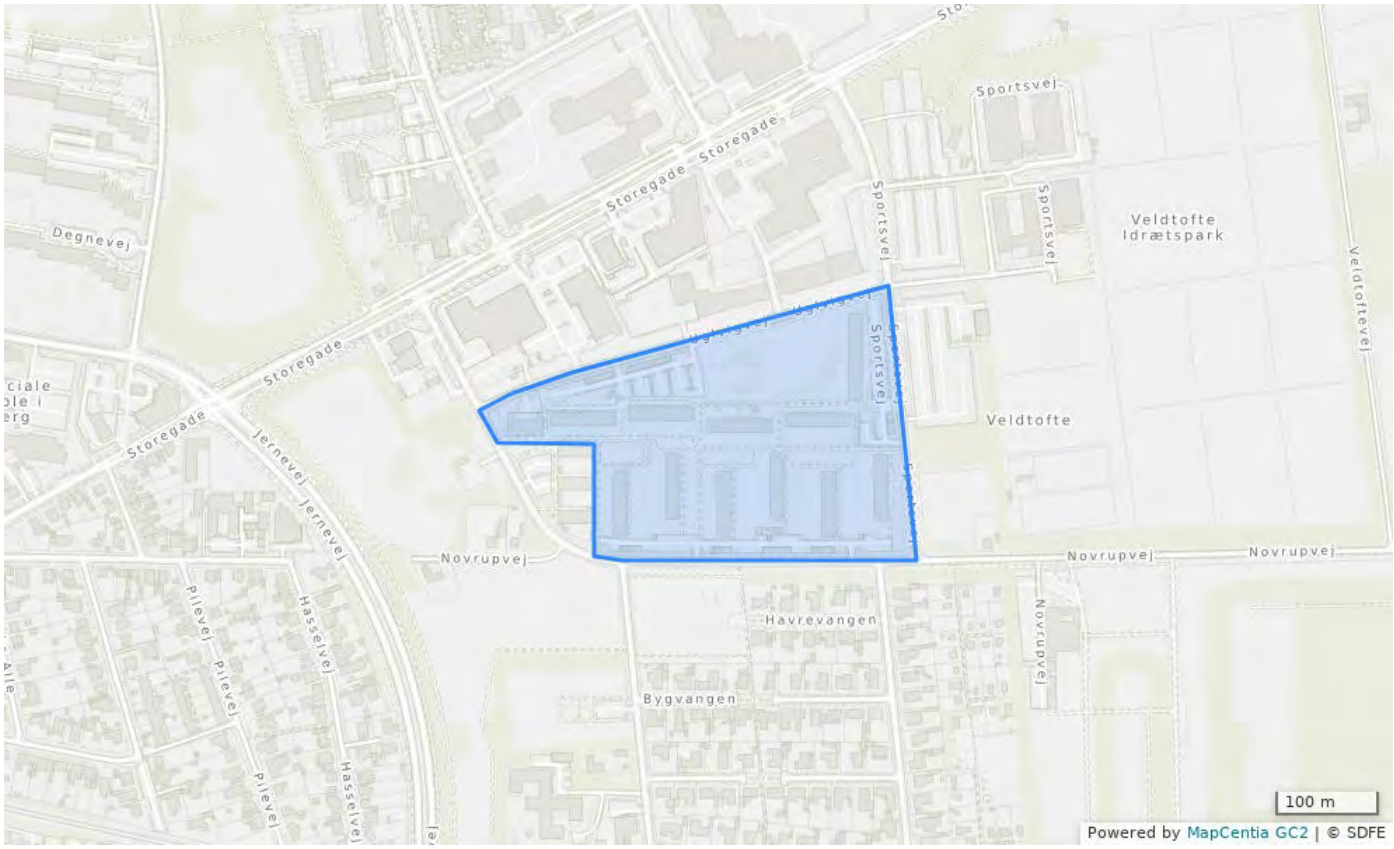
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-130 - Etageboliger ved Uglvigvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-130
Rammenavn	Etageboliger ved Uglvigvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-070-140 - Veldtofte Idrætspark

Bestemmelser

Rammenummer	01-070-140
Rammenavn	Veldtofte Idrætspark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Stort idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Stort idrætsanlæg.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-150 - Del af Østskoven ved Veldtoftevej

Bestemmelser

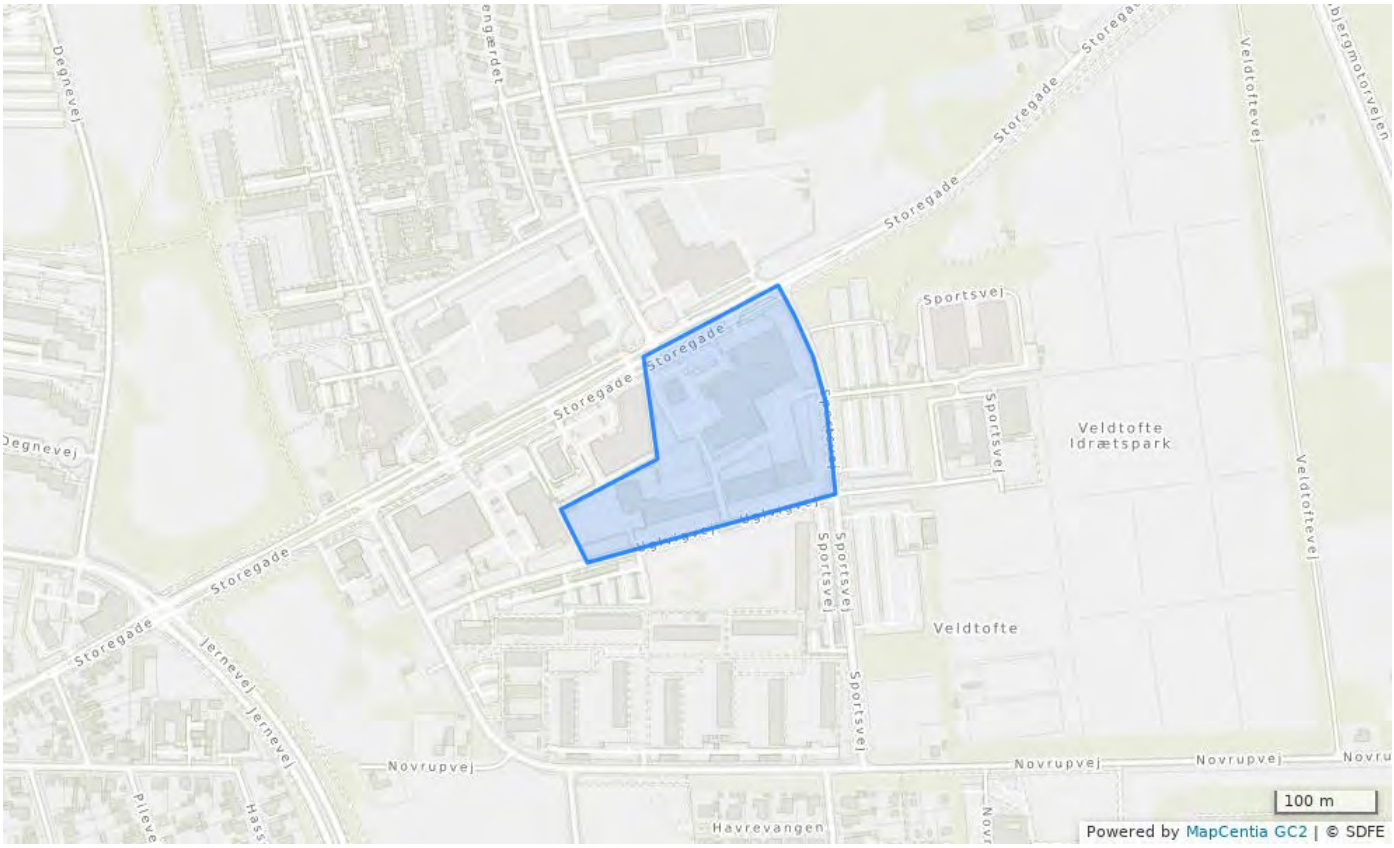
Rammenummer	01-070-150
Rammenavn	Del af Østskoven ved Veldtoftevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-160 - Erhvervsområde ved Storegade og Uglvigvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-160
Rammenavn	Erhvervsområde ved Storegade og Uglvigvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-170 - Område ved Hedelundvej og Spangsbjerg Møllevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-070-170
Rammenavn	Område ved Hedelundvej og Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

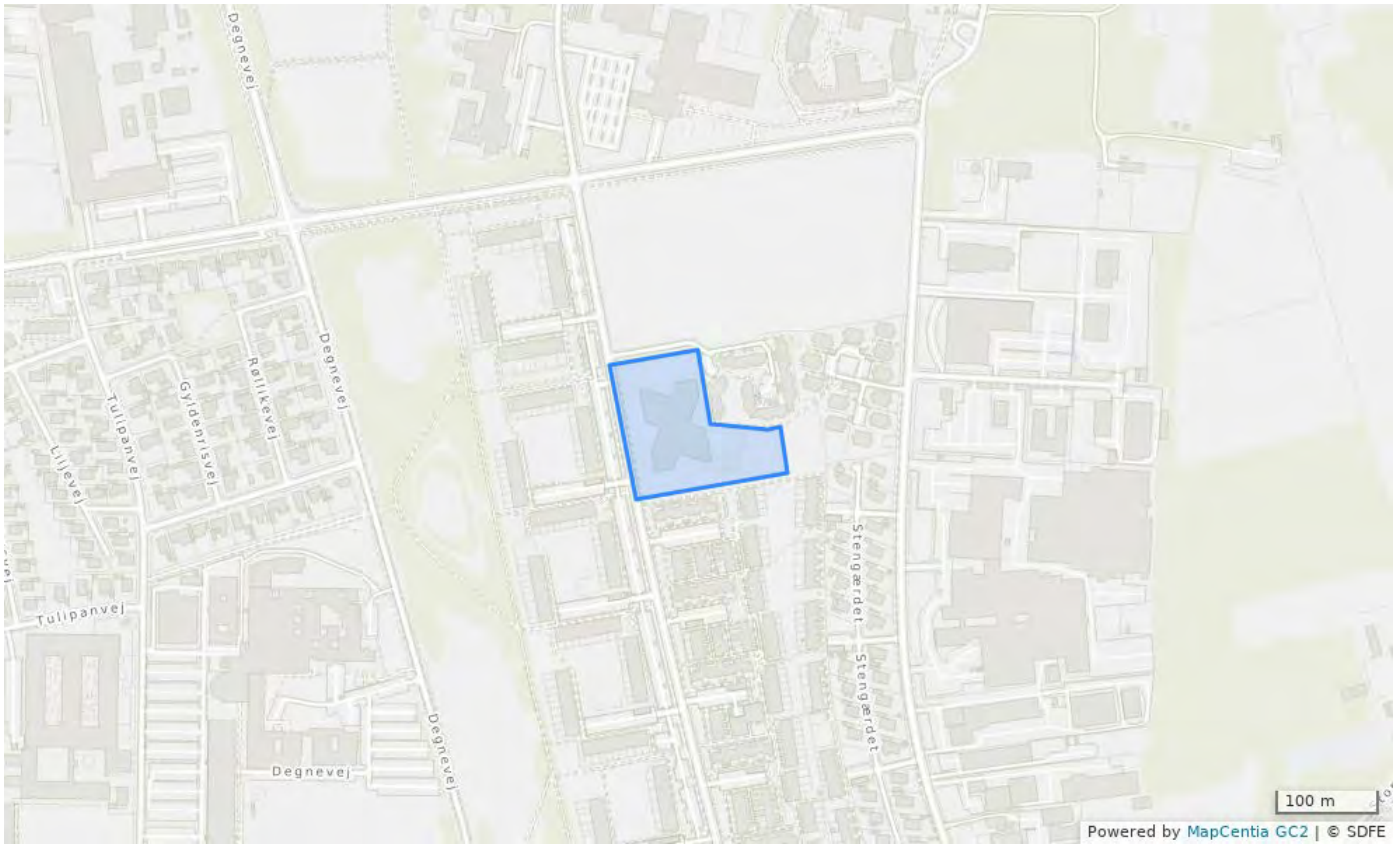
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-070-180 - Område ved Stengårdsvej og Stenkrogen



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-180
Rammenavn	Område ved Stengårdsvej og Stenkrogen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

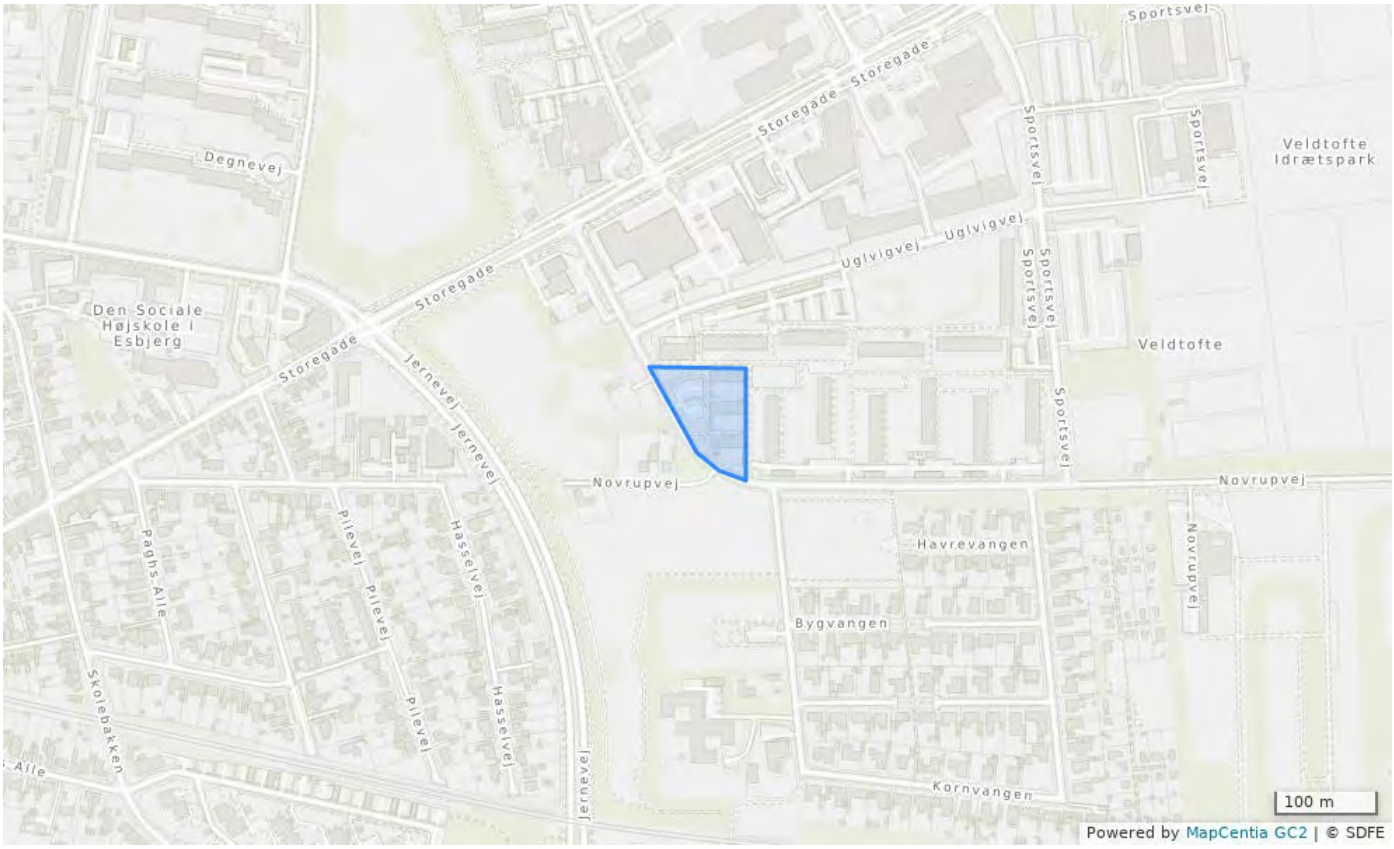
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-070-190 - Område mellem Uglvigvej og Novrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-070-190
Rammenavn	Område mellem Uglvigvej og Novrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

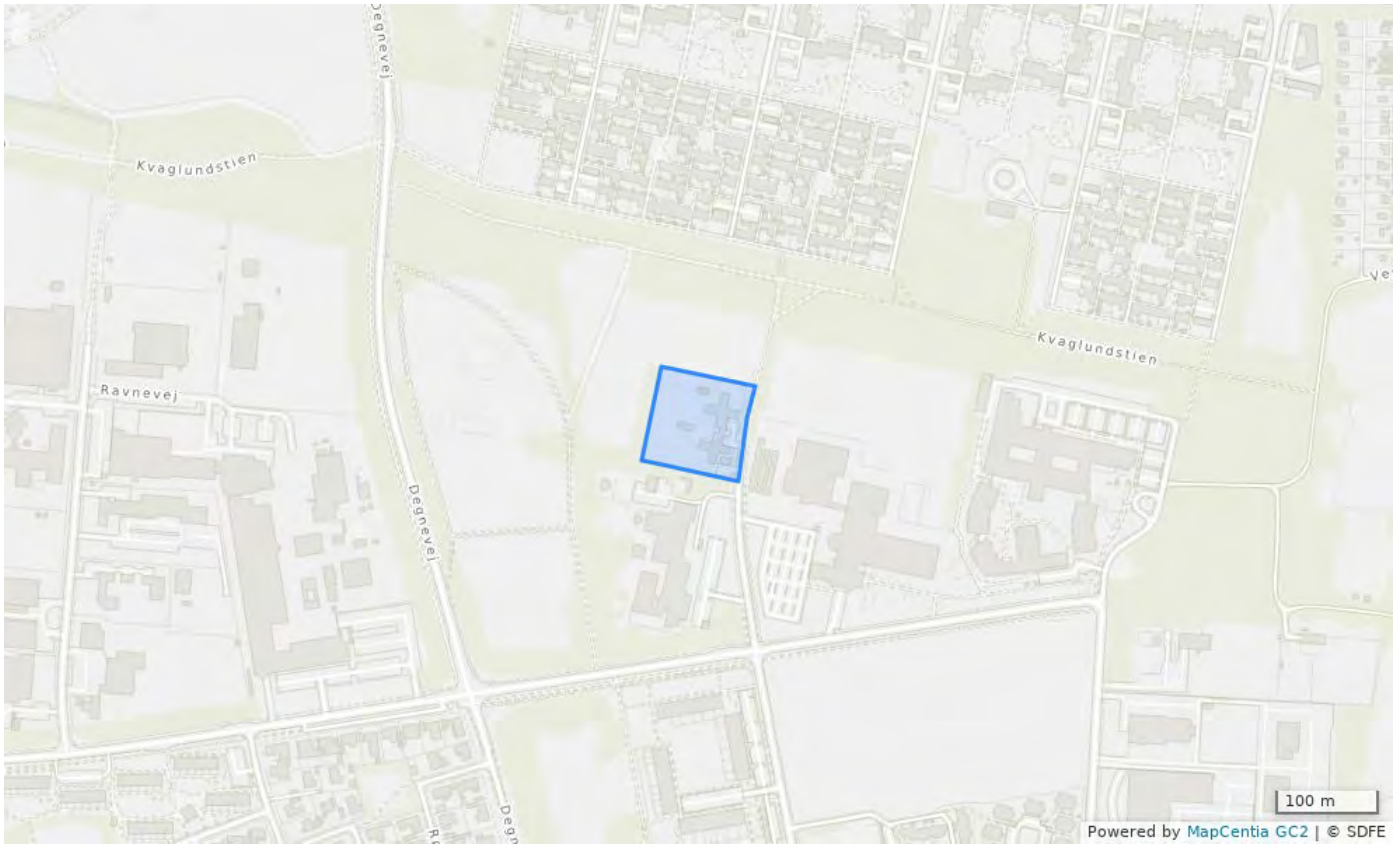
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

01-070-200 - Område mellem Jernestien og Stengårdsvej



Bestemmelser

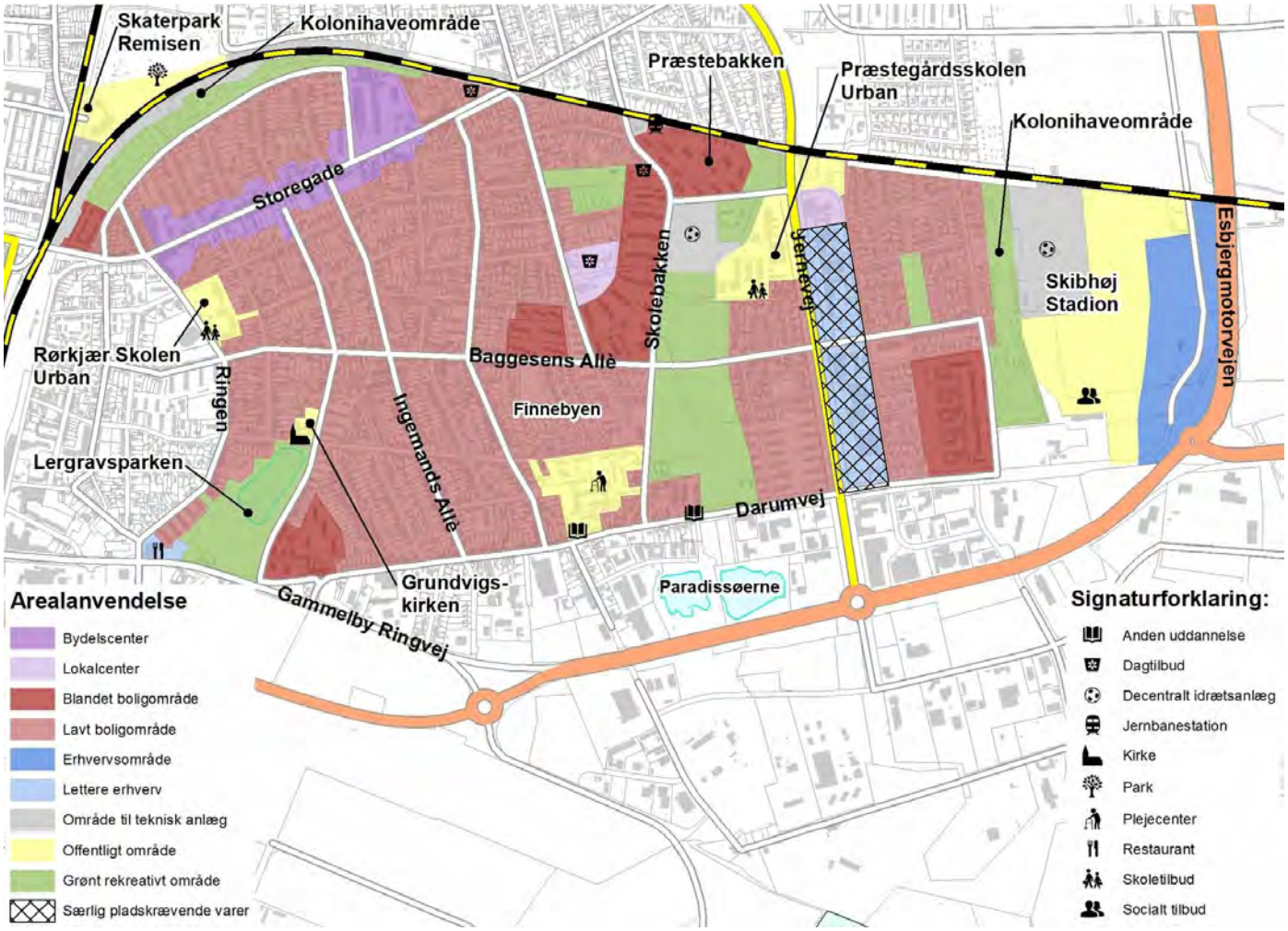
Rammenummer	01-070-200
Rammenavn	Område mellem Jernestien og Stengårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Østerbyen



Østerbyen er afgrænset mod nord af jernbanen og mod vest, øst og syd af henholdsvis Ringen, motorvejen og Darumvej. Området udgør et areal på ca. 317 HA og der er omkring 7.660 indbyggere og ca. 3.860 husstande.

Historisk baggrund

Den vestlige del af Østerbyen startede oprindeligt som et kolonihaveområde. I 1915 anlagdes hele tre haveforeninger i området mellem Ringen, Storegade og Ingemanns Allé. Haverne var i starten i langt de fleste tilfælde udelukkende nyttehaver, men efterhånden som havefolket kom til at eje den jord de havde haven på, fik de også ret til at bebygge parcellen. Det medførte i starten mindre have- og lysthuse, men allerede omkring 1920 begyndte murede villaer og helårshuse af træ at skyde op. Efterhånden overgik den vestlige del af Østerbyen fra haveforeninger til det grønne havehuskvarter, som vi ser i dag.

Den østlige del af Østerbyen har ikke en fortid som kolonihaveområde idet der, med baggrund i byplanen fra 1949, blev vedtaget et forbud mod flere haveudstykninger mod øst. Bebyggelsen i denne del af bydelen er derfor præget af planlagte sammenhængende bebyggelser af både parcelhuse og almene etagebyggerier.

Finnebyen ligge i et værdifuldt kulturmiljø, de 50 finske træhuse blev bygget i årene 1945-50. Husene ligger på række og med samme vinkel i forhold til vejen og udgør en homogen bebyggelsesstruktur med to forskellige hustyper.

Stedets ånd

I Østerbyen finder man mange forskellige typer af boliger samlet i et grønt miljø med brede og børnevenlige boligveje.

Arealanvendelse

Størstedelen af Østerbyen er udlagt til boligområde. Langs Storegade ligger der et større centerområde, derudover ligger der to mindre lokale centerområder med butikker. Enkelte områder er udlagt til offentlige institutioner og grønne områder. I den østlige del af Østerbyen er der udlagt mindre områder til erhverv. Slutteligt er enkelte områder bevarede som kolonihaveområder.

Bystruktur

Østerbyen afgrænses i nord og syd klart af henholdsvis jernbanen og Darumvej. Indenfor disse rammer kan bydelen overordnet opdeles i to områder – den vestlige og den østlige del.

Den vestlige del af bydelen bærer præg af oprindeligt at have været planlagt som kolonihaver. Bebyggelsen er meget blandet, men den oprindelige udstykningsplan for kolonihaveparcellerne kan stadig i dag aflæses i bydelens vejstruktur. Området har desuden stadig en meget åben og grøn karakter.

Eksempler på arkitekturen i vest

Den østligste del af bydelen bærer mere præg af planlagte sammenhængende bebyggelser bygget fra slutningen af 1940'erne og frem. Bebyggelserne er primært mindre parcelhusbebyggelser og almene etagebyggerier. Området opfattes som en række internt velfungerende enklaver.

Arkitektur og facader

Som følge af opstarten som kolonihaveområde er den østlige del af området blevet bebygget over en lang periode, og arkitekturen i området er derfor meget blandet. Her er både arkitekttegnede huse fra 20'erne, Bedre Byggeskik huse, 50'er typehuse og nyere parcelhuse. Der er en stor diversitet af velfungerende boliger.

Den store blanding af forskellige byggestile er med til at give området sjæl, man kan aflæse den historiske udvikling, og bebyggelsens diversitet opvejer den mere monotone vejstruktur med brede og ofte langstrakte boligveje.

I den østlige del af området er bebyggelsen grupperet i mindre sammenhænge med ensartet arkitektur. Her er mindre områder planlagt og derefter bebygget i løbet af få år. Her findes fine eksempler på efterkrigsårenes småhusarkitektur.

▾ Eksempler på arkitekturen i øst

Præstebakken ▲ Grundvigskirken ▲ Rørkjær Skole ▲

Pejlemærker

Størstedelen af Østerbyen består af en til halvanden etages parcelhuse samt etageboliger i to-tre etager. Enkelte bebyggelser danner større pejlemærker i området i kraft af deres størrelse, arkitektur og placering så som Rørkjær Skole Urban og Grundvigskirken, samt etagebebyggelsen på Præstebakken, der med sin højde kan ses i stort set hele kvarteret.

Bevaringsværdige sammenhænge

Der er flere isolerede bevaringsværdige sammenhænge i Østerbyen, særligt fra tiden lige efter anden verdenskrig. Finnebyen, parcelhusene Brorsonsvej, Teglværkshusene, og Prebo husene er f.eks. fine eksempler på mindre og tætte parcelhusbebyggelser, som er attraktive og fungerer rigtig godt.

Rekreative og grønne områder

Østerbyen har to større grønne områder Lergravsparken og den grønne kile, der starter ved Paradissøerne. Paradissøerne ligger lige uden for Østerbyens grænse i forlængelse af den grønne kile mod syd. Både søen i Lergravsparken og Paradissøerne er levn fra den tidligere teglværksproduktion i området. I dag danner områderne to grønne oaser i det tætte boligområde, hvor man synes at komme helt væk fra byen. I den nordvestlige del af området ligger den gamle remise som er ombygget til Skaterpark - GAME Streetmekka, et spændende opholdssted for de unge beboere i Esbjerg kommune.

At den vestlige del af bydelen ikke oprindeligt var planlagt som boligområde gør, at området i dag ikke har ret mange mindre kvartersparker, opholdslommer eller legepladser, som kan fungere som uformelle mødesteder beboerne imellem.

I den mere planlagte østlige del af bydelen er der til gengæld et fint net af kvartersparker og andre uformelle mødesteder med mulighed for leg, sport og afslapning. Skibhøj Stadion danner en fin ramme for idrætsfællesskabet.

Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede veje i Østerbyen er de gennemgående veje Storegade og Jernevej, som forbinder til resten af byen. Internt benyttes primært Ringen, Skolebakken, Baggesens Allé og Darumvej.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området plus en planlagt jernbanestation i den nordlige del af Østerbyen.

01-080-010 - Remisen

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-010
Rammenavn	Remisen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-011 - Etageboligområde ved Rosenvængets Allé

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-011
Rammenavn	Etageboligområde ved Rosenvængets Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

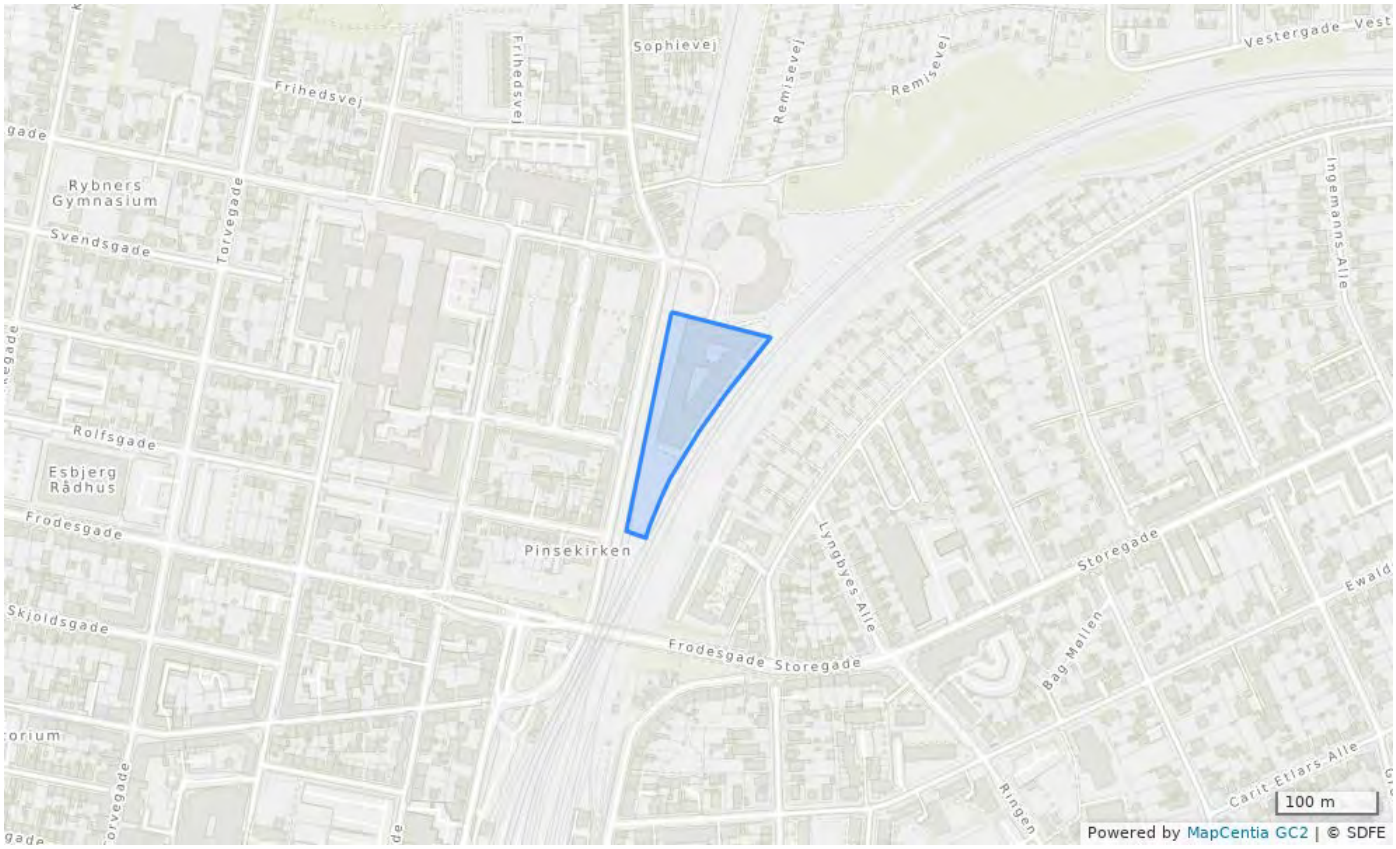
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-012 - P-hus ved Remisen



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-012
Rammenavn	P-hus ved Remisen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 500 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 500 for området under et.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-013 - Baneterrænet ved Remisen

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-013
Rammenavn	Baneterrænet ved Remisen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-020 - Kolonihaver ved Rosenvængets Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-020
Rammenavn	Kolonihaver ved Rosenvængets Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-030 - Boliger ved Rosenvængets Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-030
Rammenavn	Boliger ved Rosenvængets Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-040 - Centerområde nord for Storegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-040
Rammenavn	Centerområde nord for Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-041 - Boligområde mellem Banen og Gammelby Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-041
Rammenavn	Boligområde mellem Banen og Gammelby Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

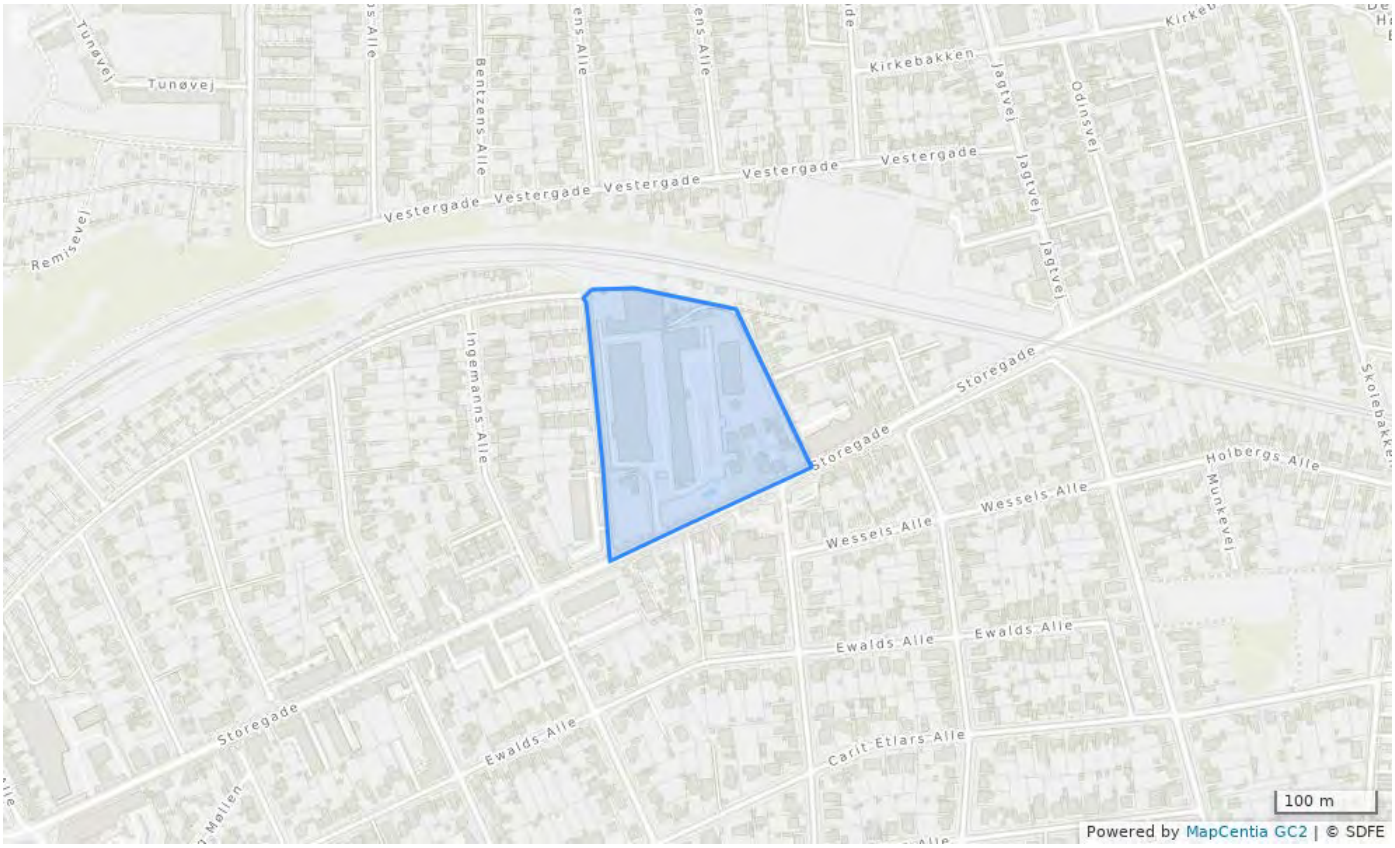
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-042 - Centerområde Storegade og Thomsens Allè



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-042
Rammenavn	Centerområde Storegade og Thomsens Allè
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

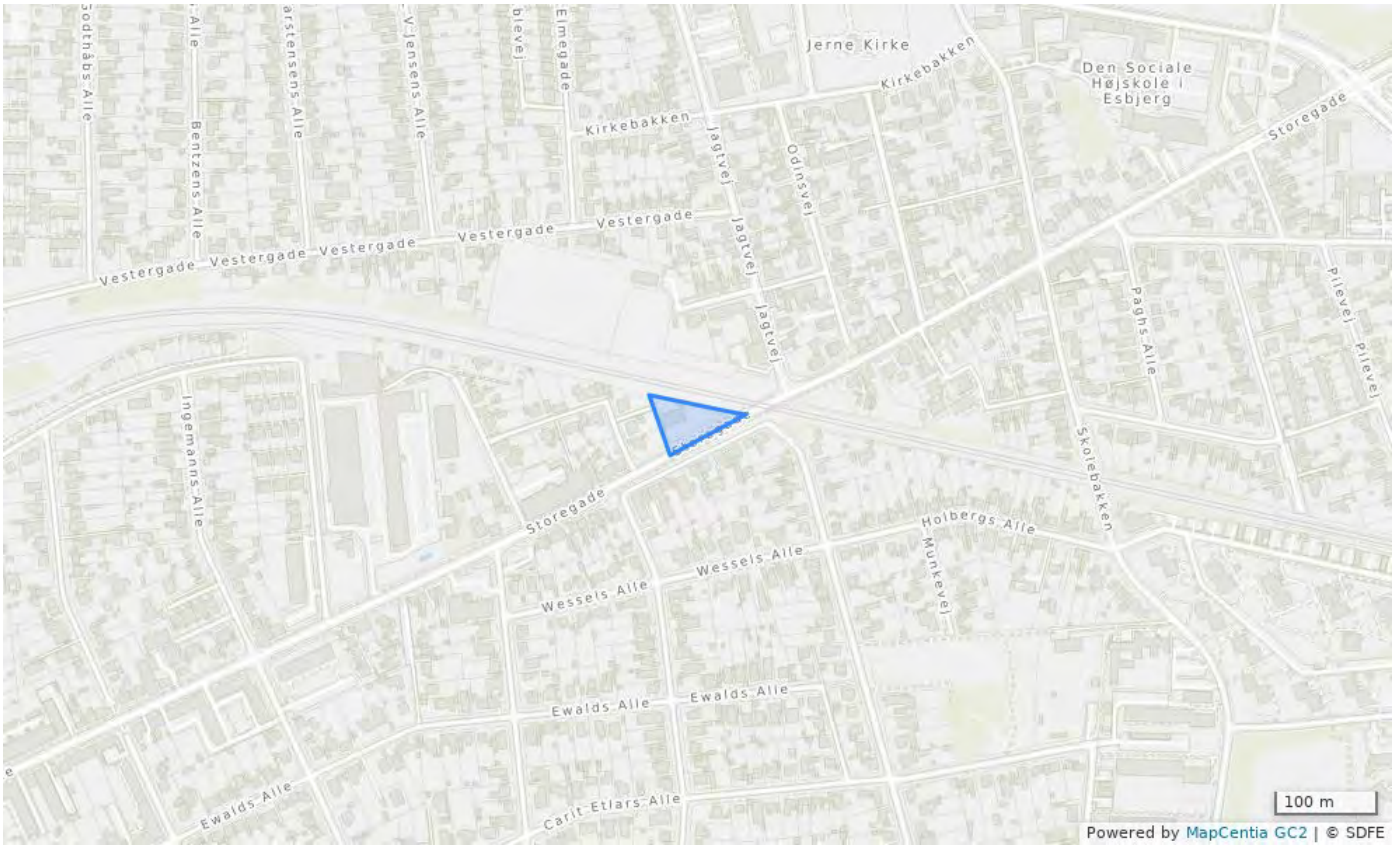
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-043 - Område ved Brovangen



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-043
Rammenavn	Område ved Brovangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

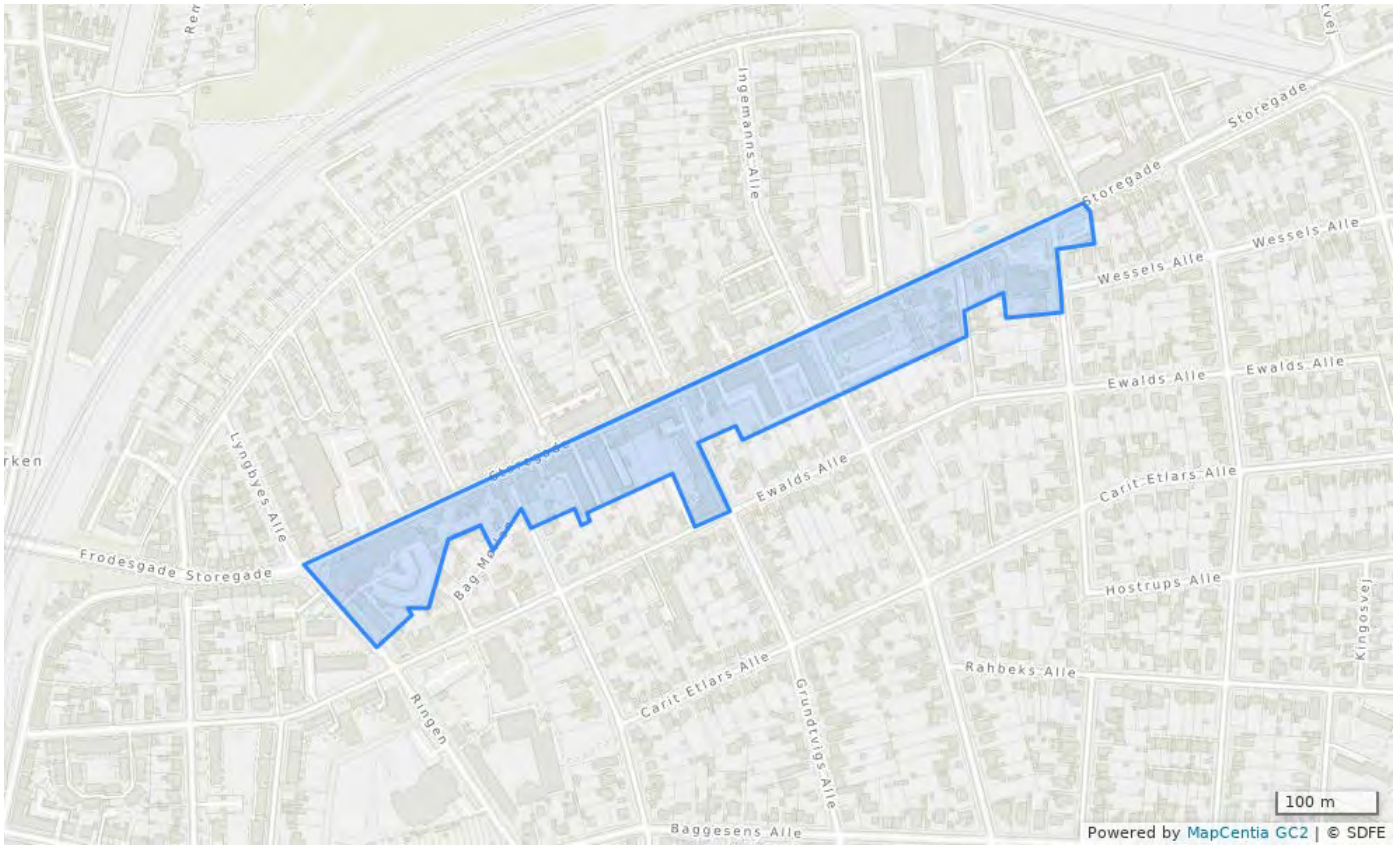
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-050 - Centerområde syd for Storegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-050
Rammenavn	Centerområde syd for Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

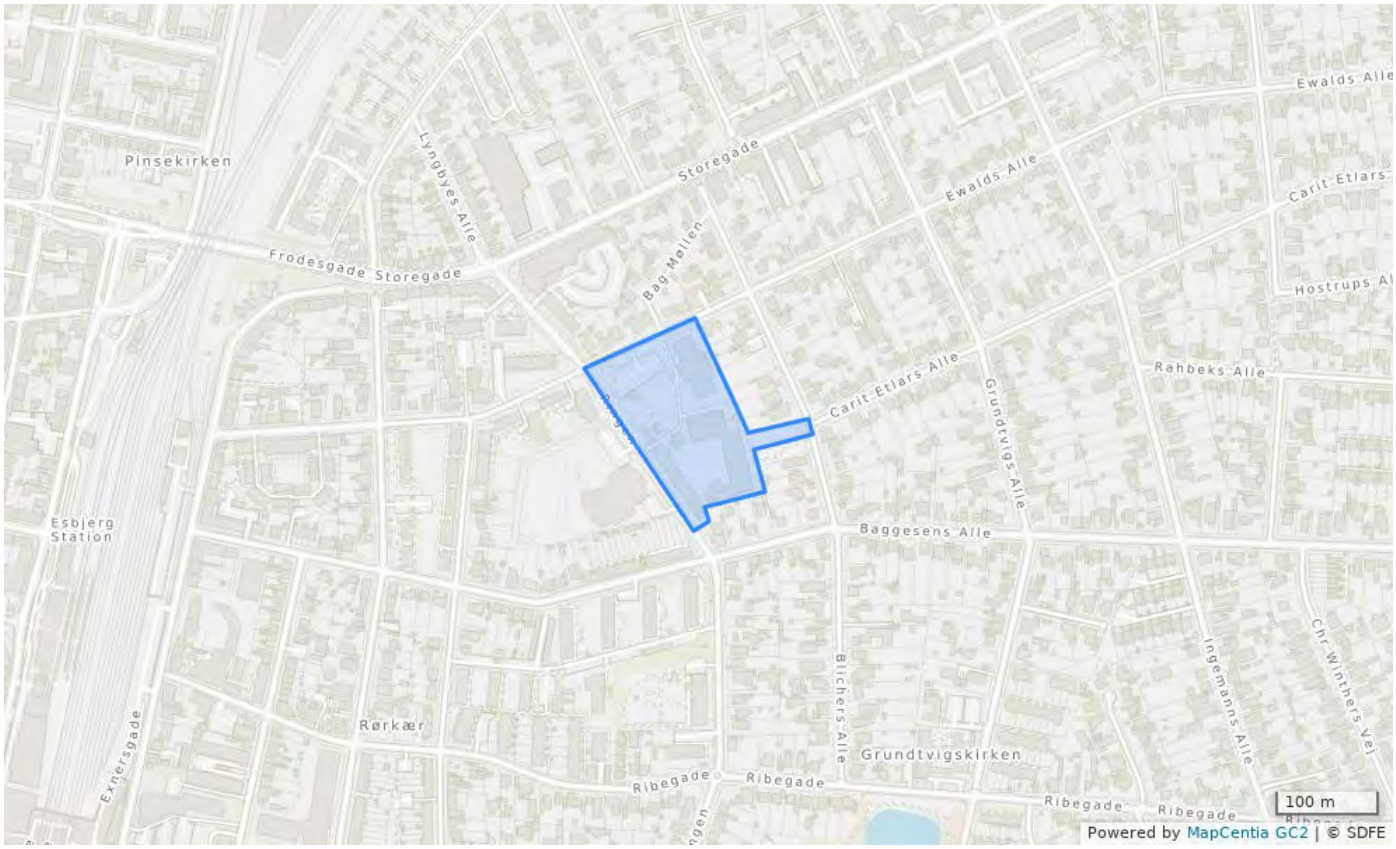
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-060 - Rørkjær skole



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-060
Rammenavn	Rørkjær skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

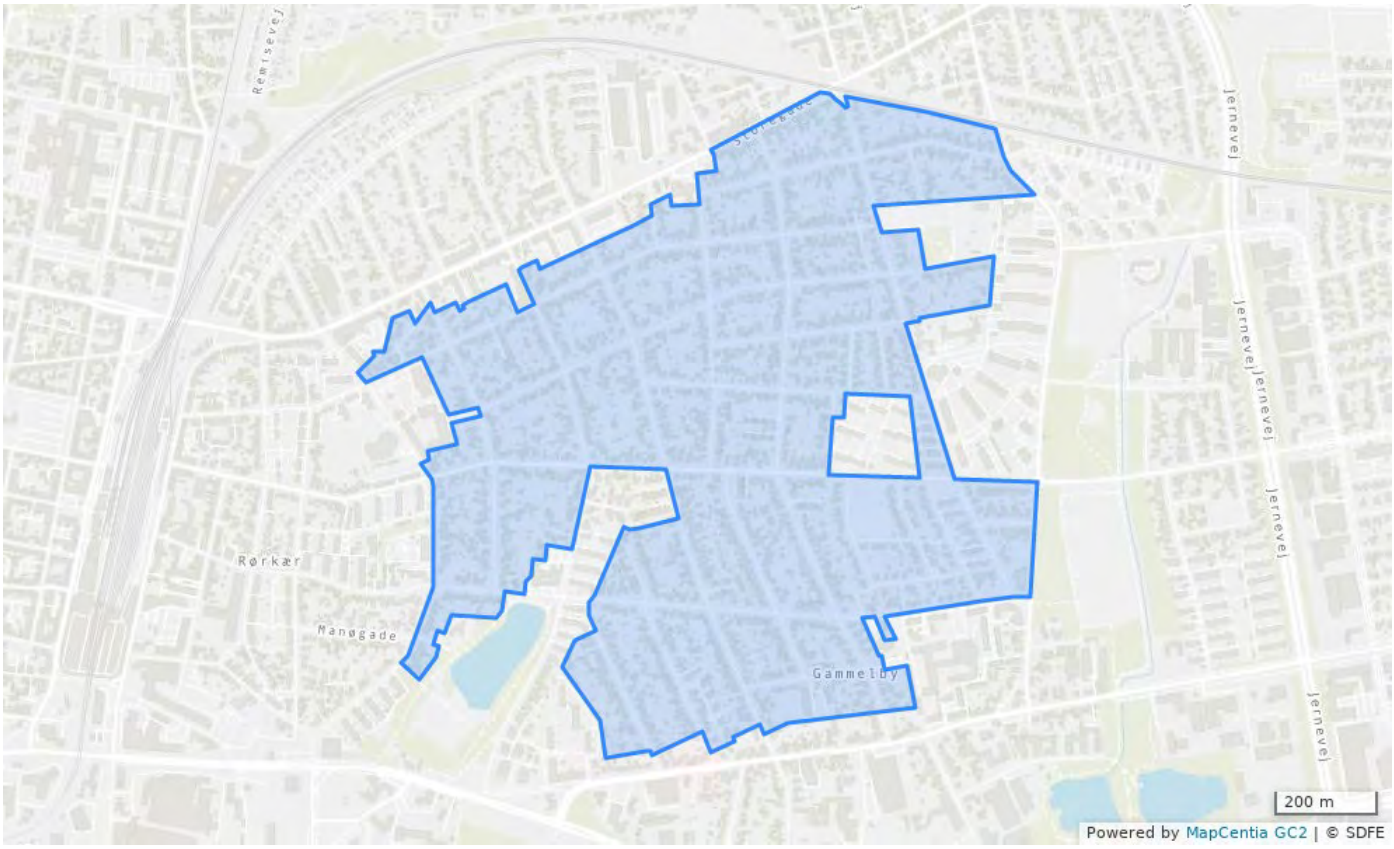
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-070 - Boligområde ved Grønvangsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-070
Rammenavn	Boligområde ved Grønvangsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-080-071 - Område mellem Ringen og Lergravsparken

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-071
Rammenavn	Område mellem Ringen og Lergravsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-080 - Boliger ved Ringen

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-080
Rammenavn	Boliger ved Ringen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-080-090 - Erhverv ved Ringen

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-090
Rammenavn	Erhverv ved Ringen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

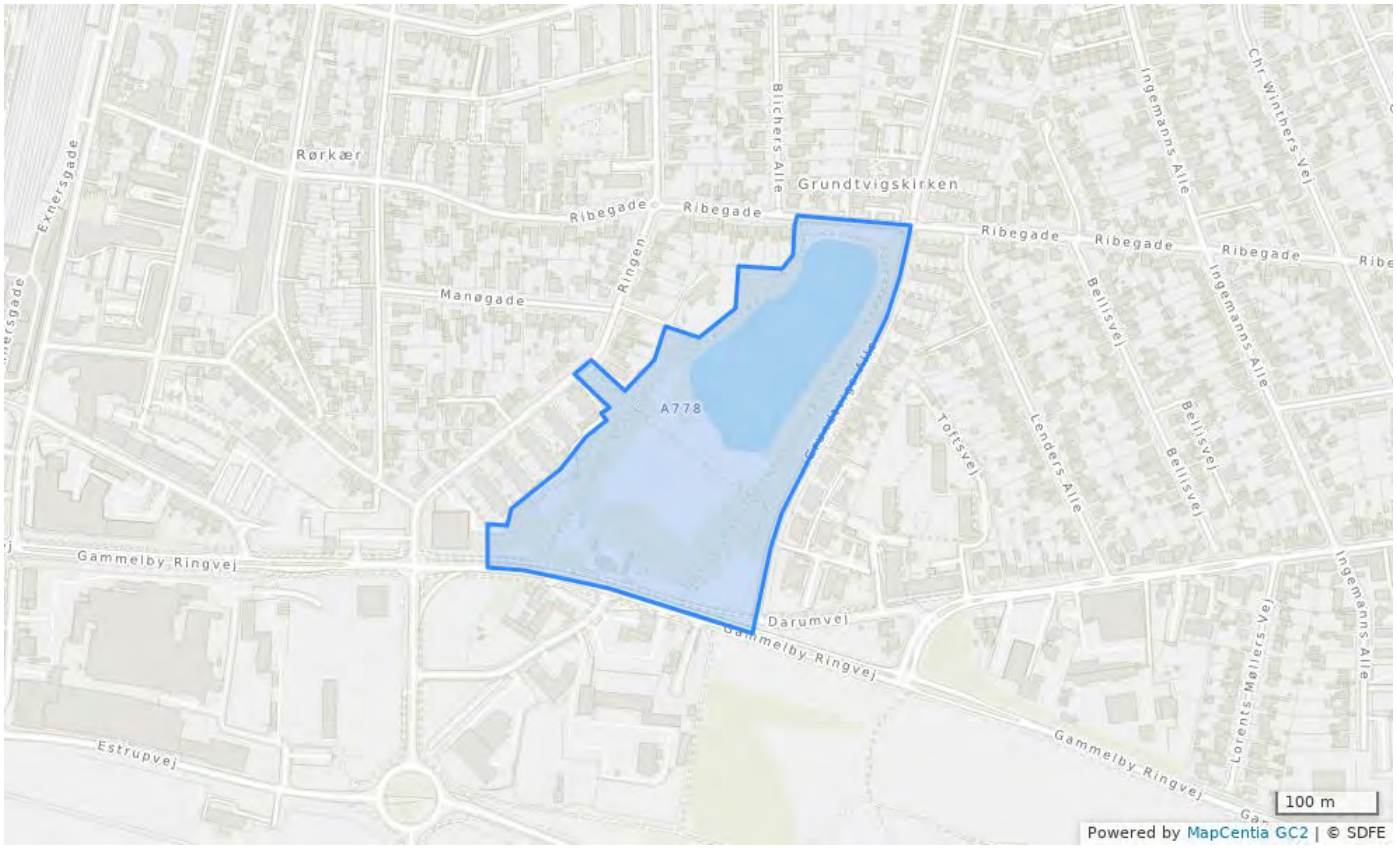
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-100 - Lergravsparken



Bestemmelser

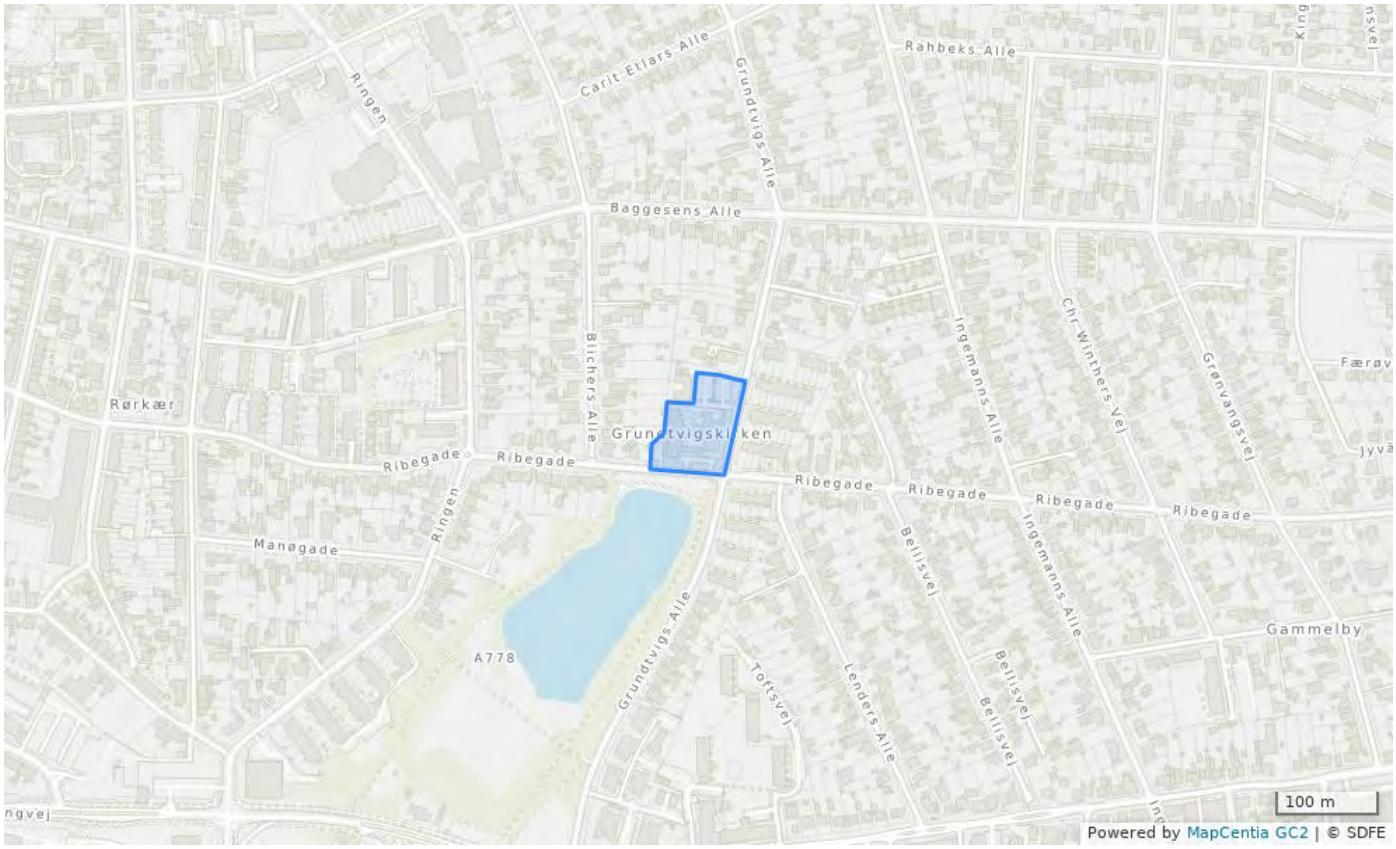
Rammenummer	01-080-100
Rammenavn	Lergravsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-110 - Grundtvigskirken



Bestemmelser

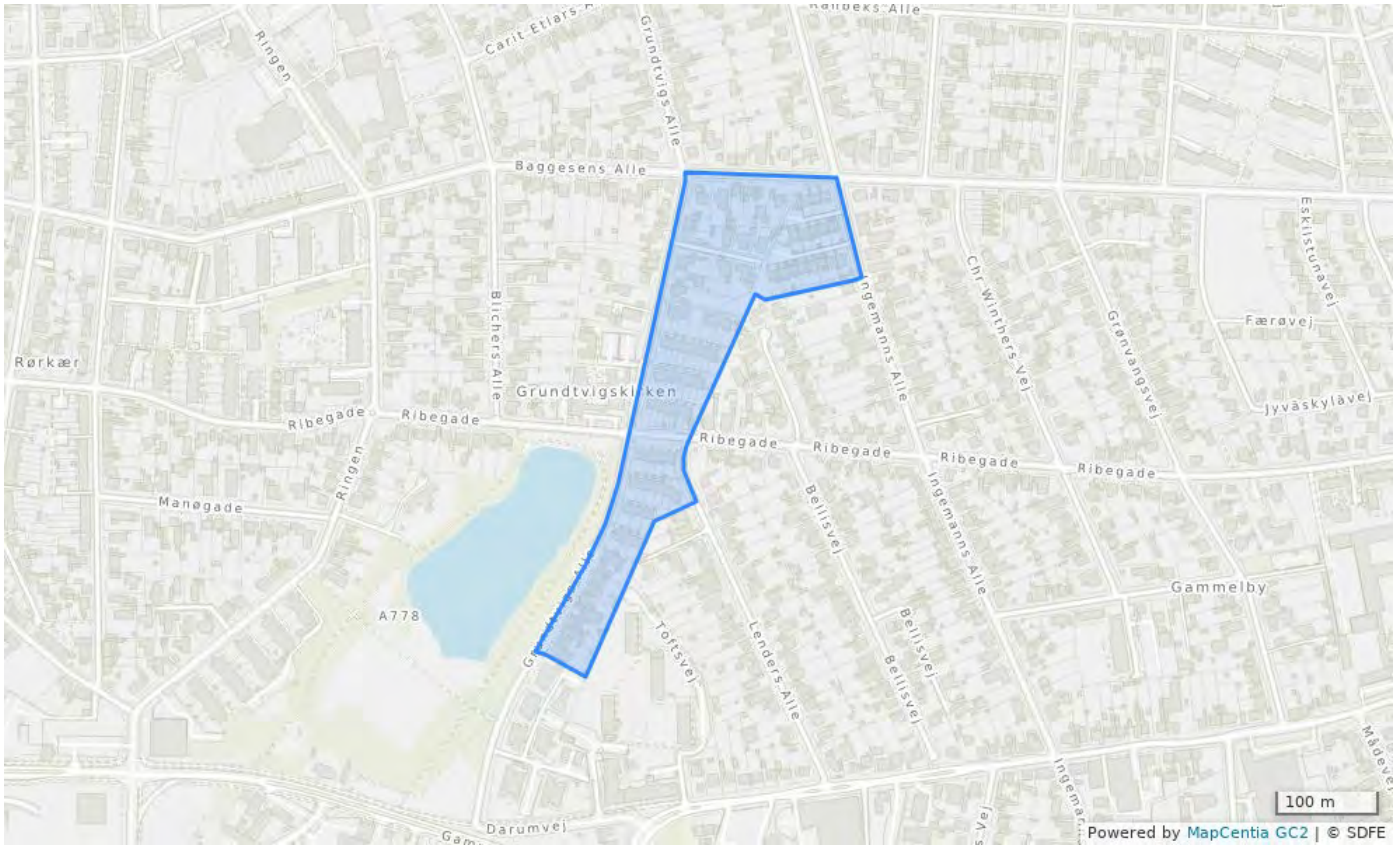
Rammenummer	01-080-110
Rammenavn	Grundtvigskirken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-120 - Boliger ved Grundtvigs Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-120
Rammenavn	Boliger ved Grundtvigs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

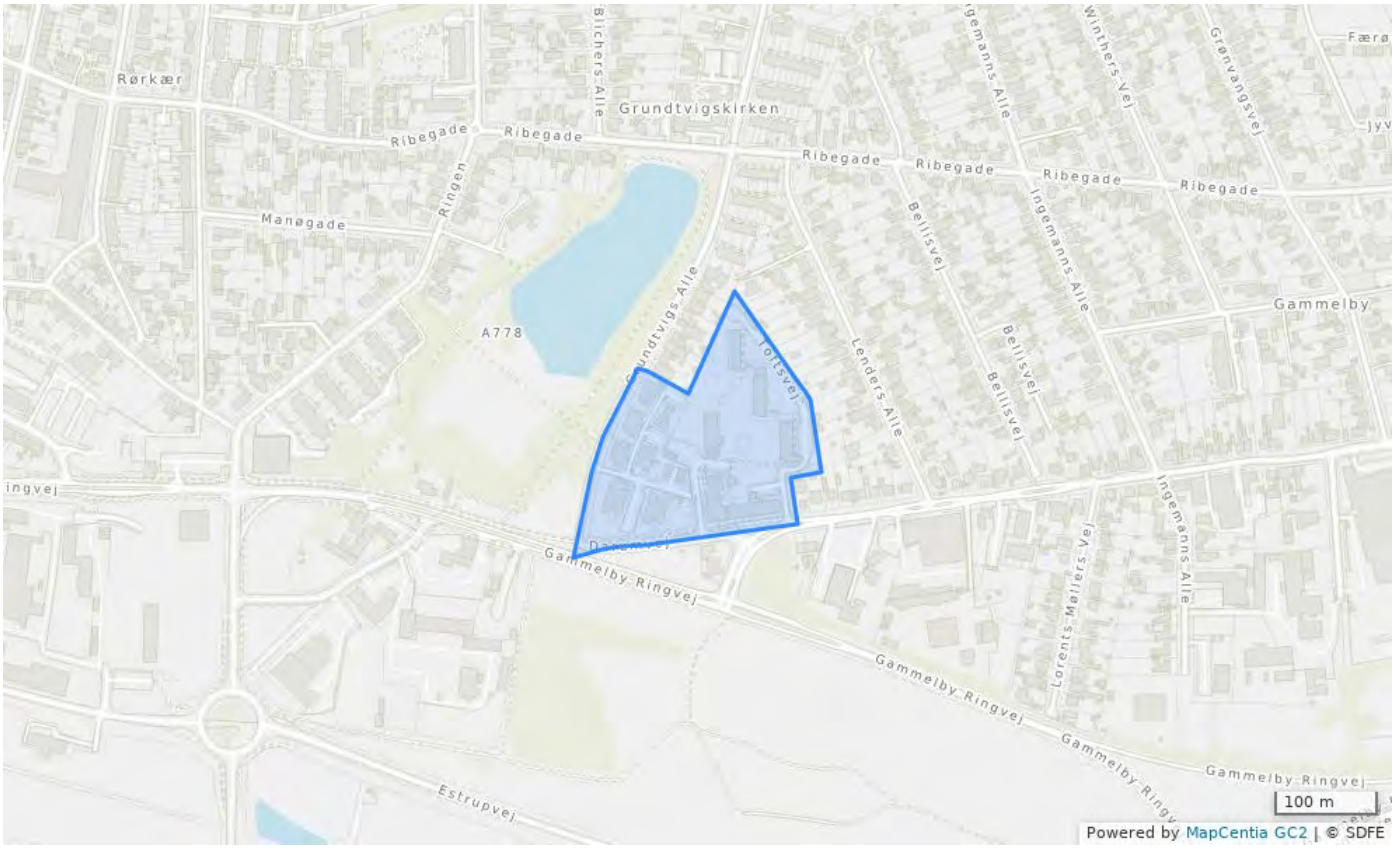
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-130 - Etageboliger ved Lergravsparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-130
Rammenavn	Etageboliger ved Lergravsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-140 - Grønt område ved Tinghøjs Alle

Bestemmelser

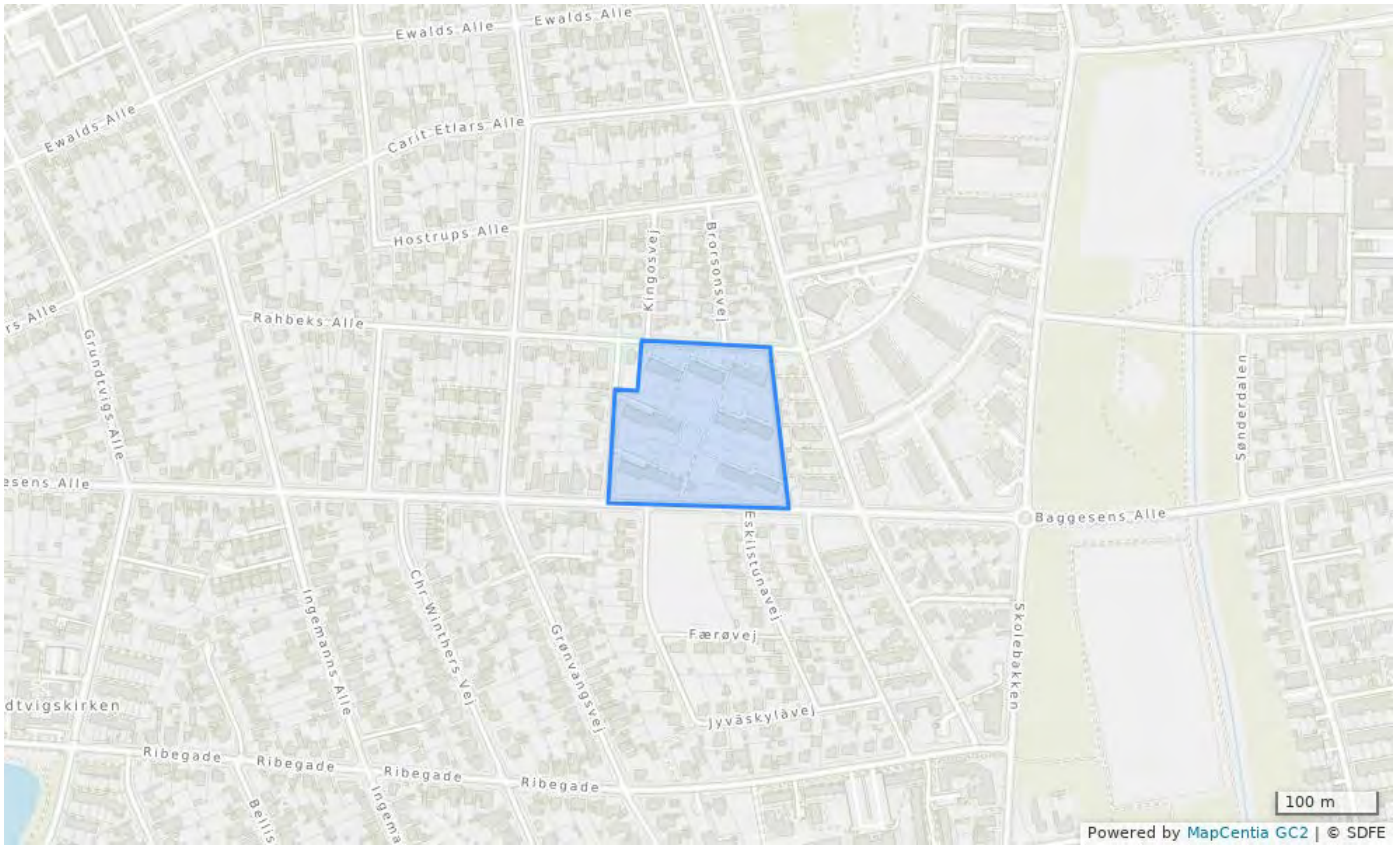
Rammenummer	01-080-140
Rammenavn	Grønt område ved Tinghøjs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-150 - Etageboliger ved Baggesens Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-150
Rammenavn	Etageboliger ved Baggesens Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-160 - Etageboliger ved Bøndergårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-160
Rammenavn	Etageboliger ved Bøndergårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

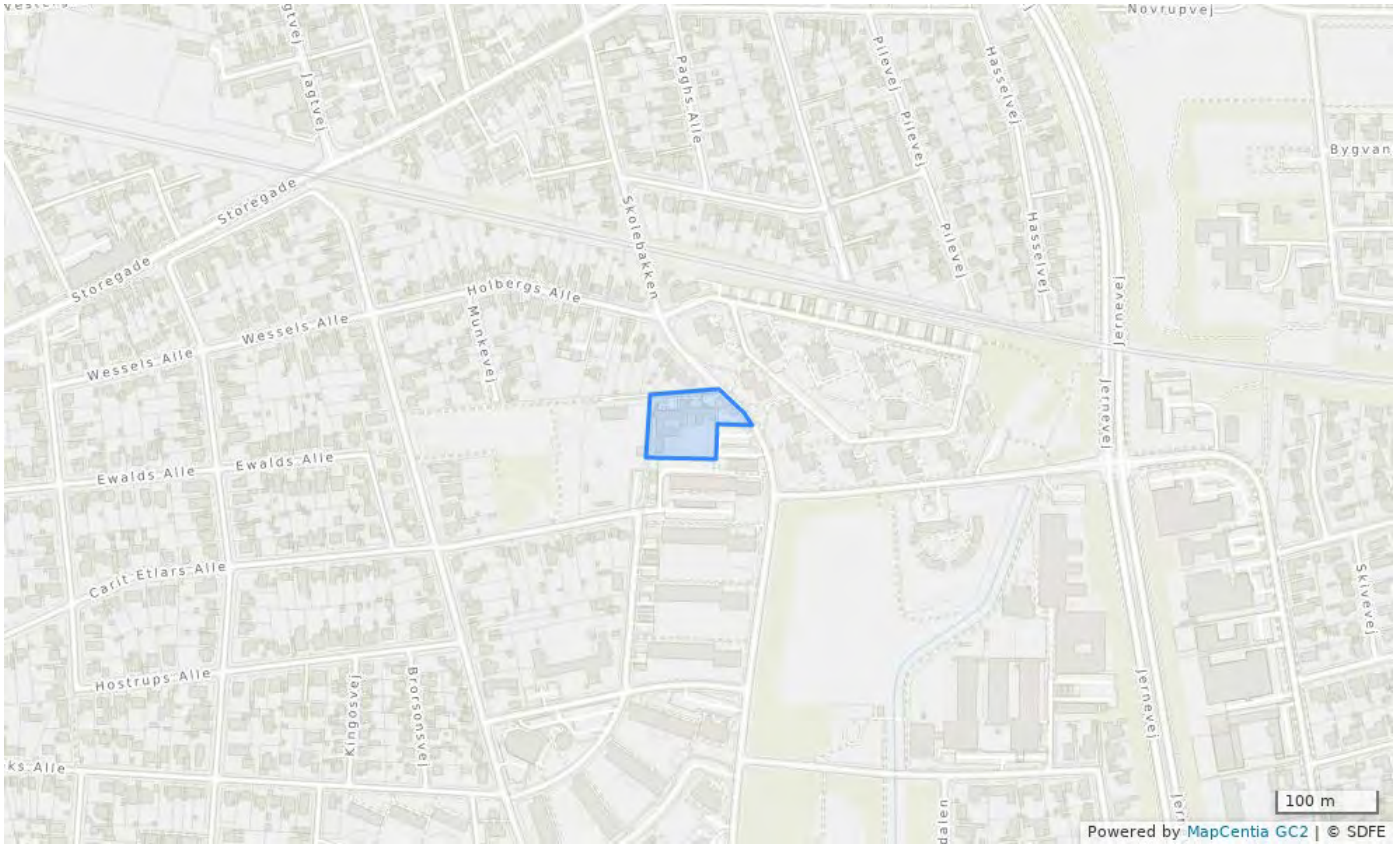
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-161 - Område mellem Skolebakken og Tinghøjs Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-161
Rammenavn	Område mellem Skolebakken og Tinghøjs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

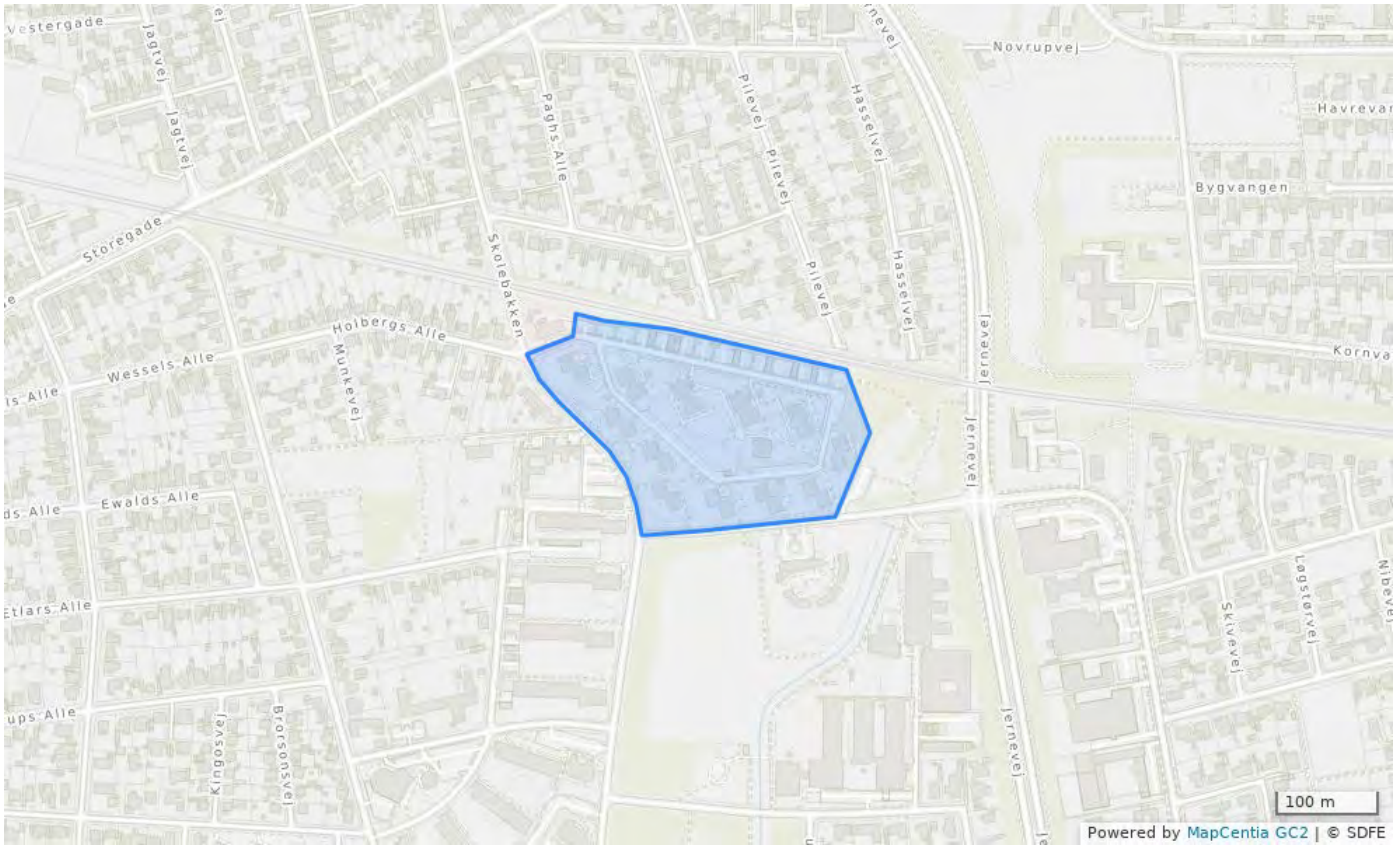
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

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

01-080-170 - Etageboliger på Præstebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-170
Rammenavn	Etageboliger på Præstebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

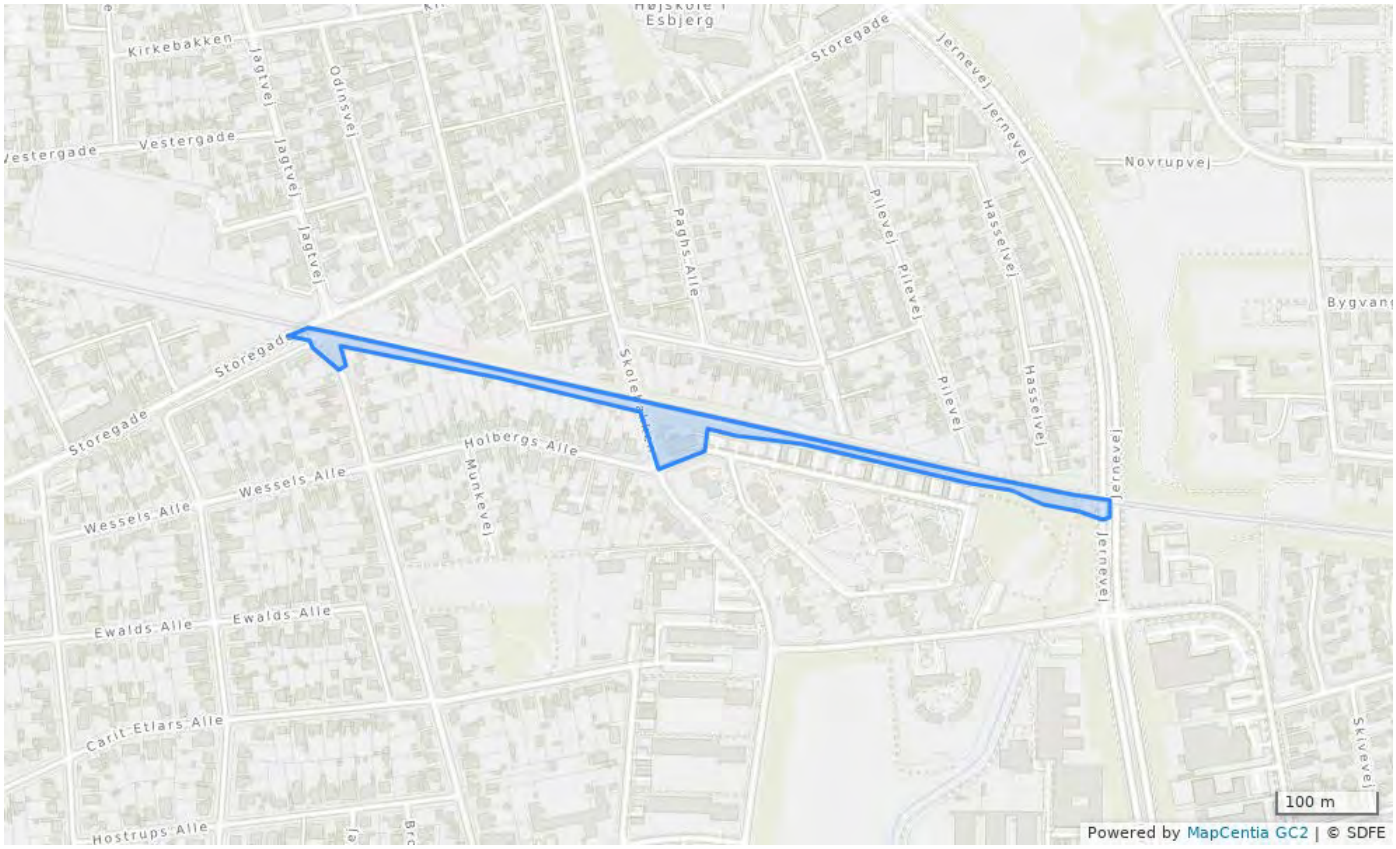
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-171 - Baneterræn langs Præstebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-171
Rammenavn	Baneterræn langs Præstebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-180 - Grønt område ved Præstebakken

Bestemmelser

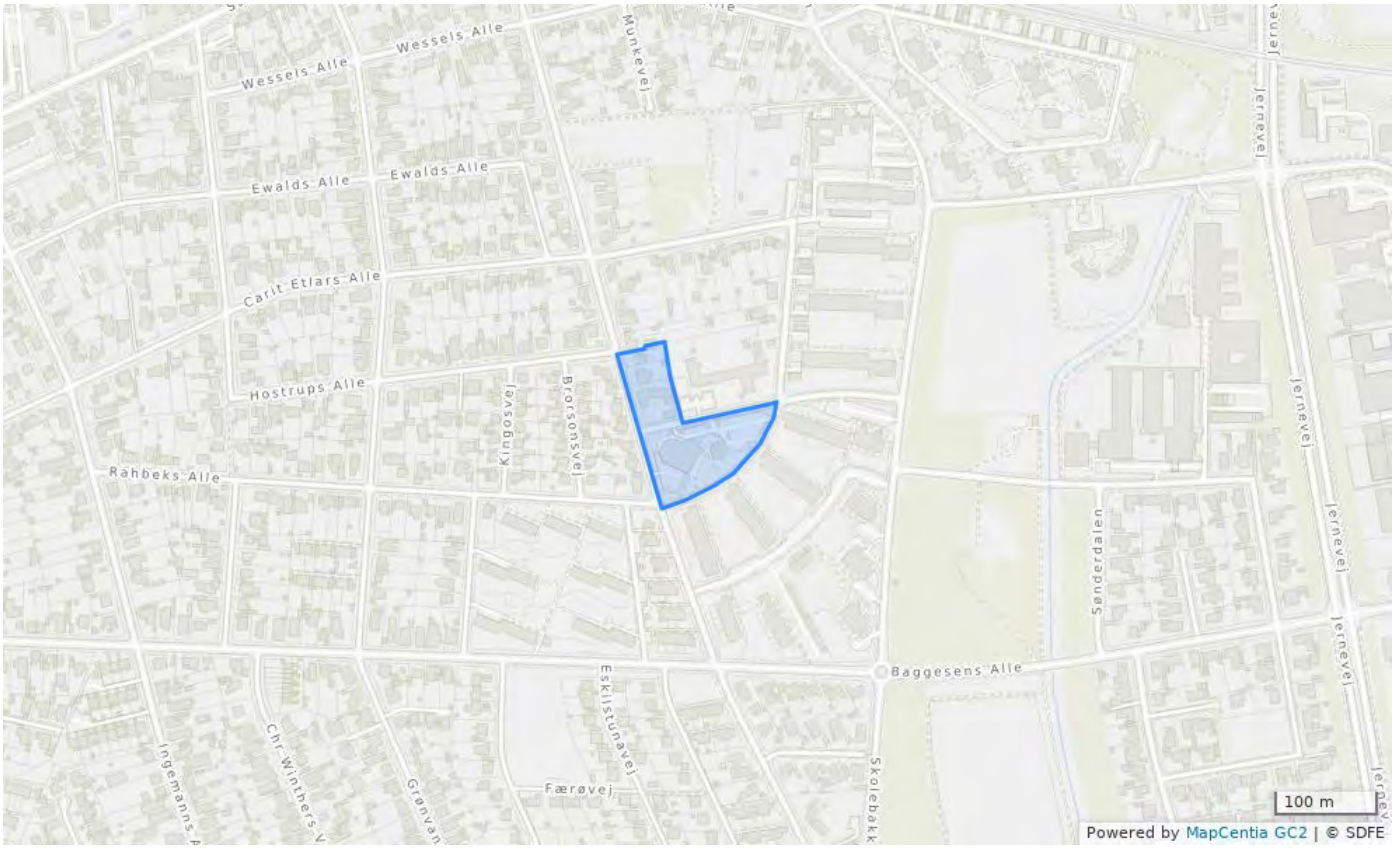
Rammenummer	01-080-180
Rammenavn	Grønt område ved Præstebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-190 - Centerområde Bøndergårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-190
Rammenavn	Centerområde Bøndergårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og

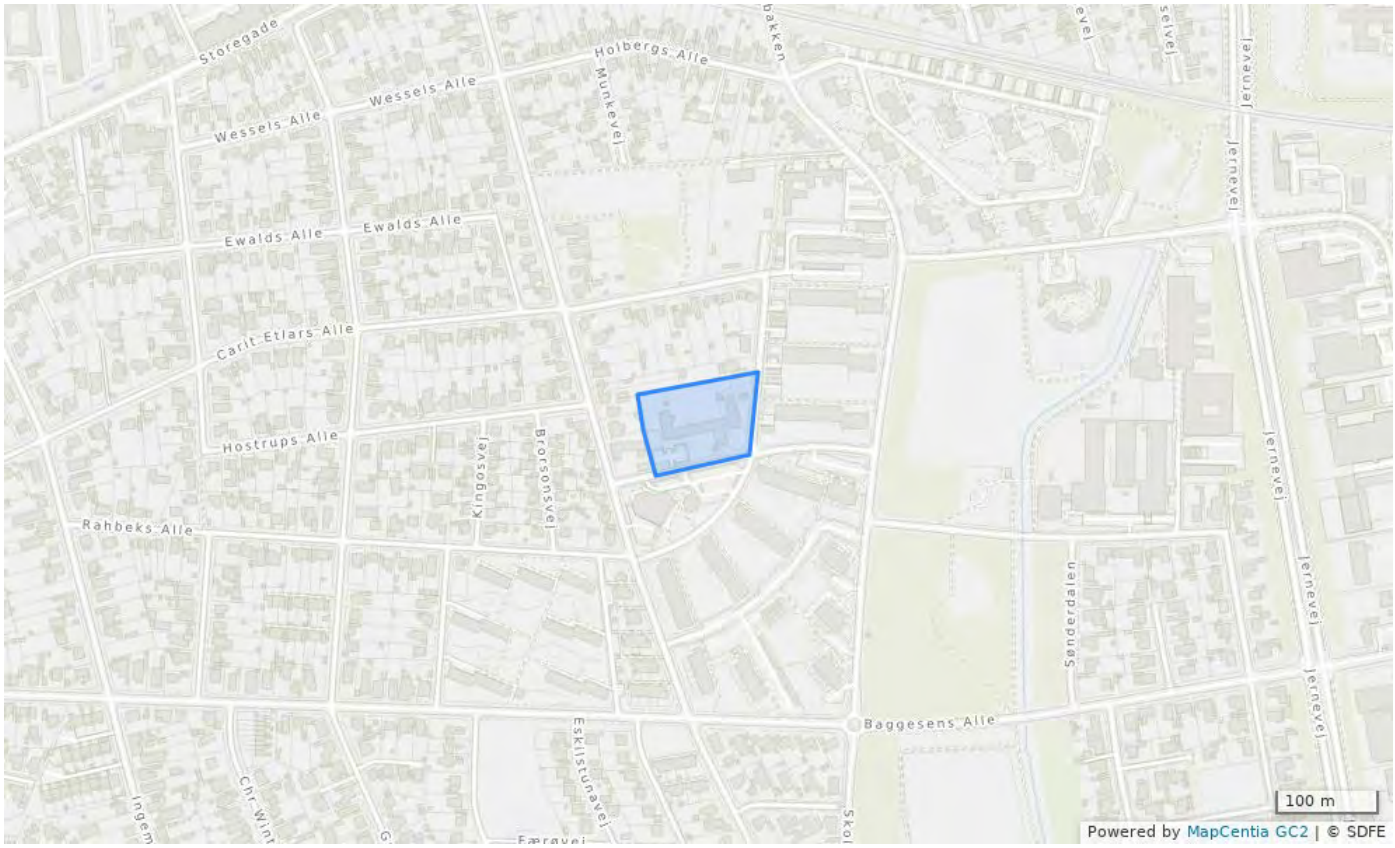
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-191 - Område ved Bøndergårdsvej og Tinghøjs Alle



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-191
Rammenavn	Område ved Bøndergårdsvej og Tinghøjs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

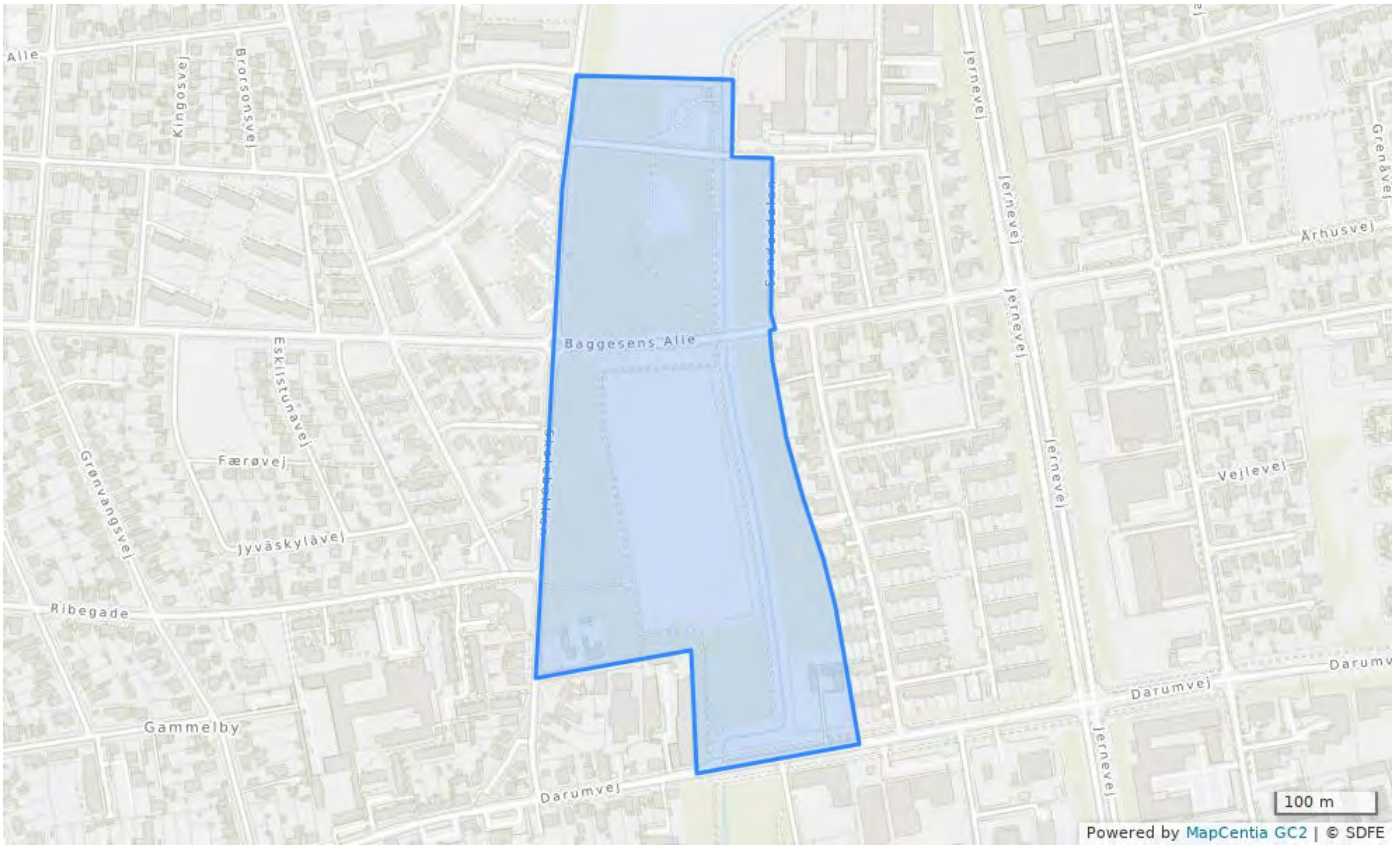
	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-200 - Grønt område langs regnvandskanalen



Bestemmelser

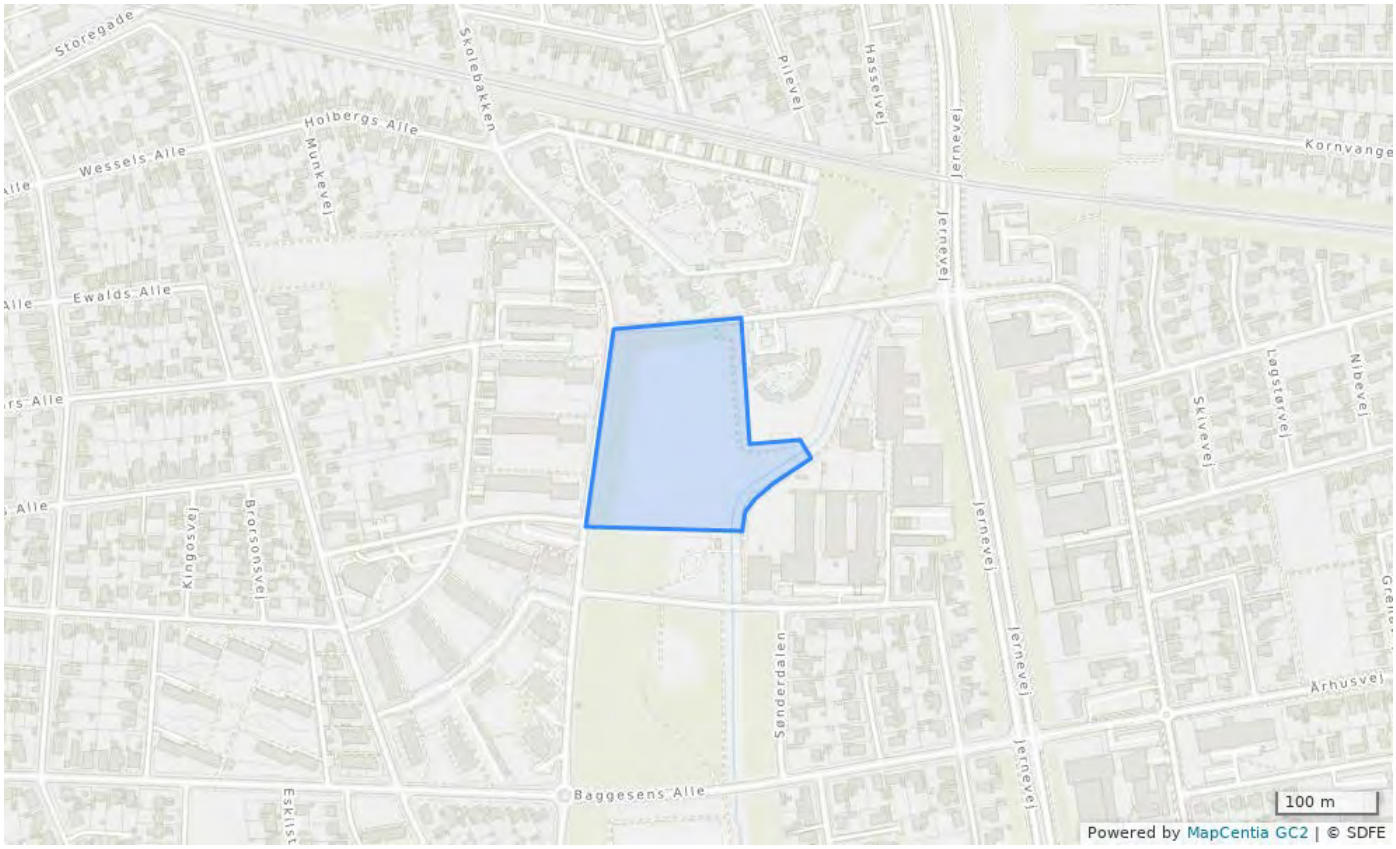
Rammenummer	01-080-200
Rammenavn	Grønt område langs regnvandskanalen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-201 - Område ved Randersvej og Skolebakken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-201
Rammenavn	Område ved Randersvej og Skolebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

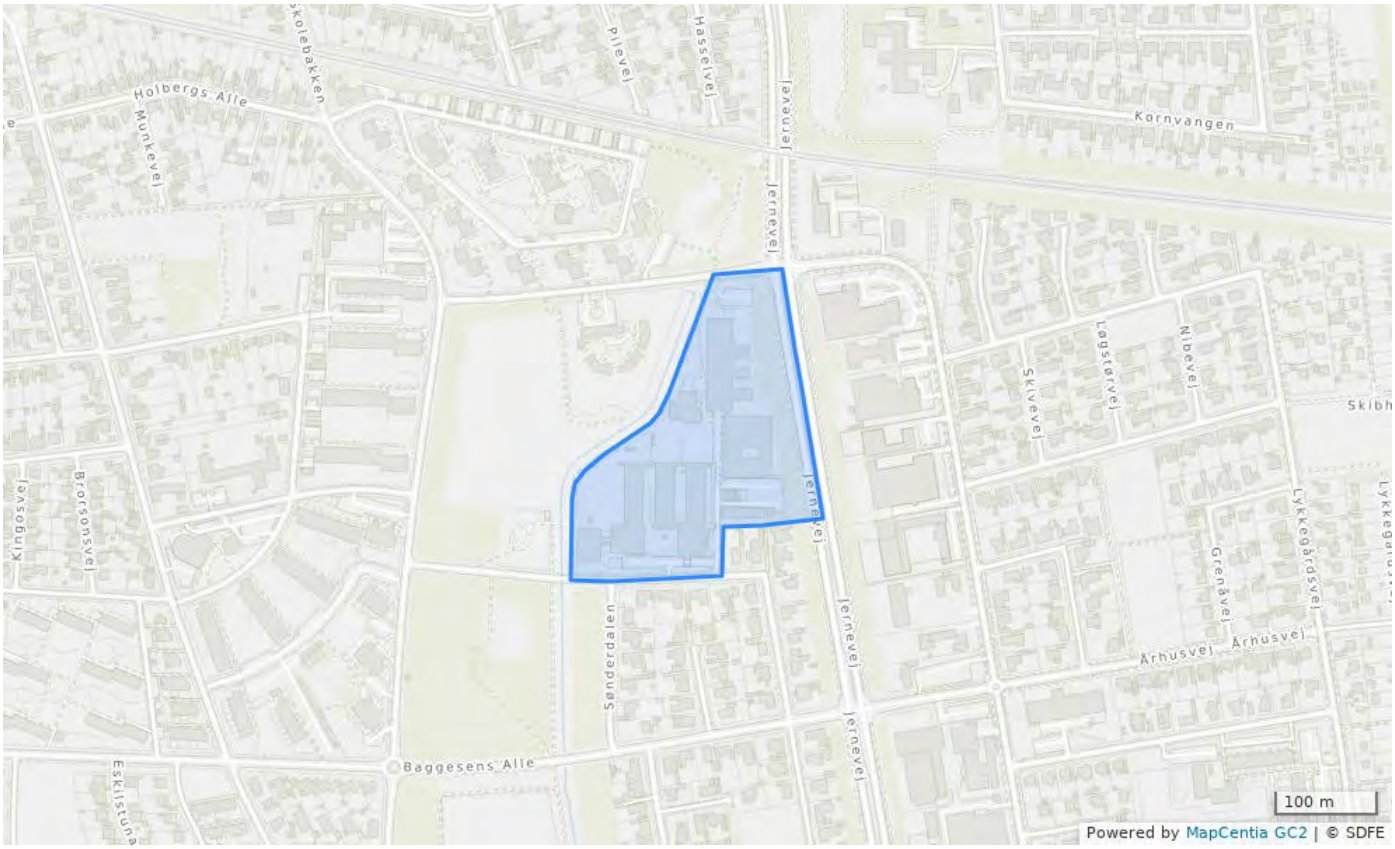
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-080-210 - Præstegårdsskolen



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-210
Rammenavn	Præstegårdsskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

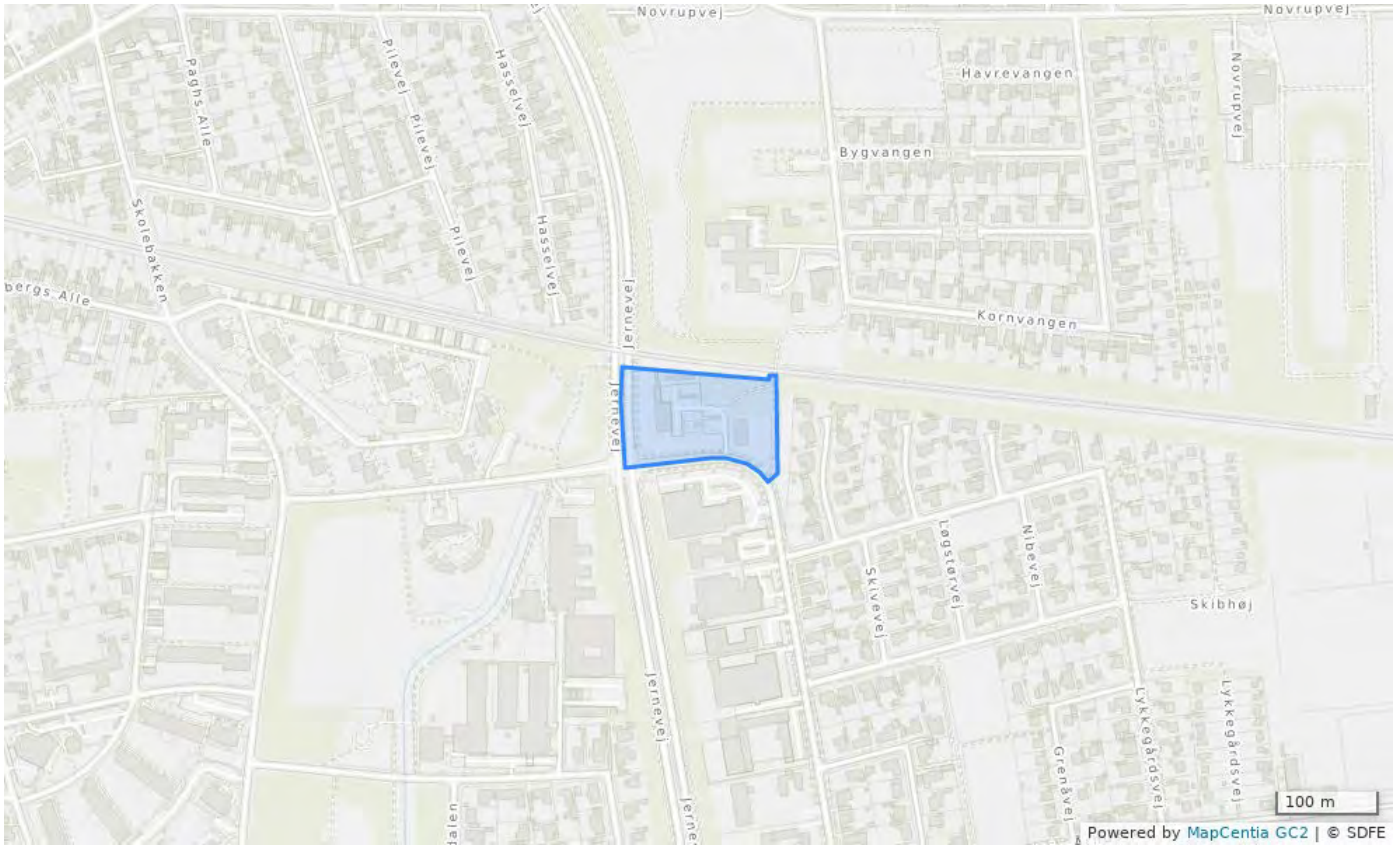
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-220 - Område ved Randersvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-220
Rammenavn	Område ved Randersvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

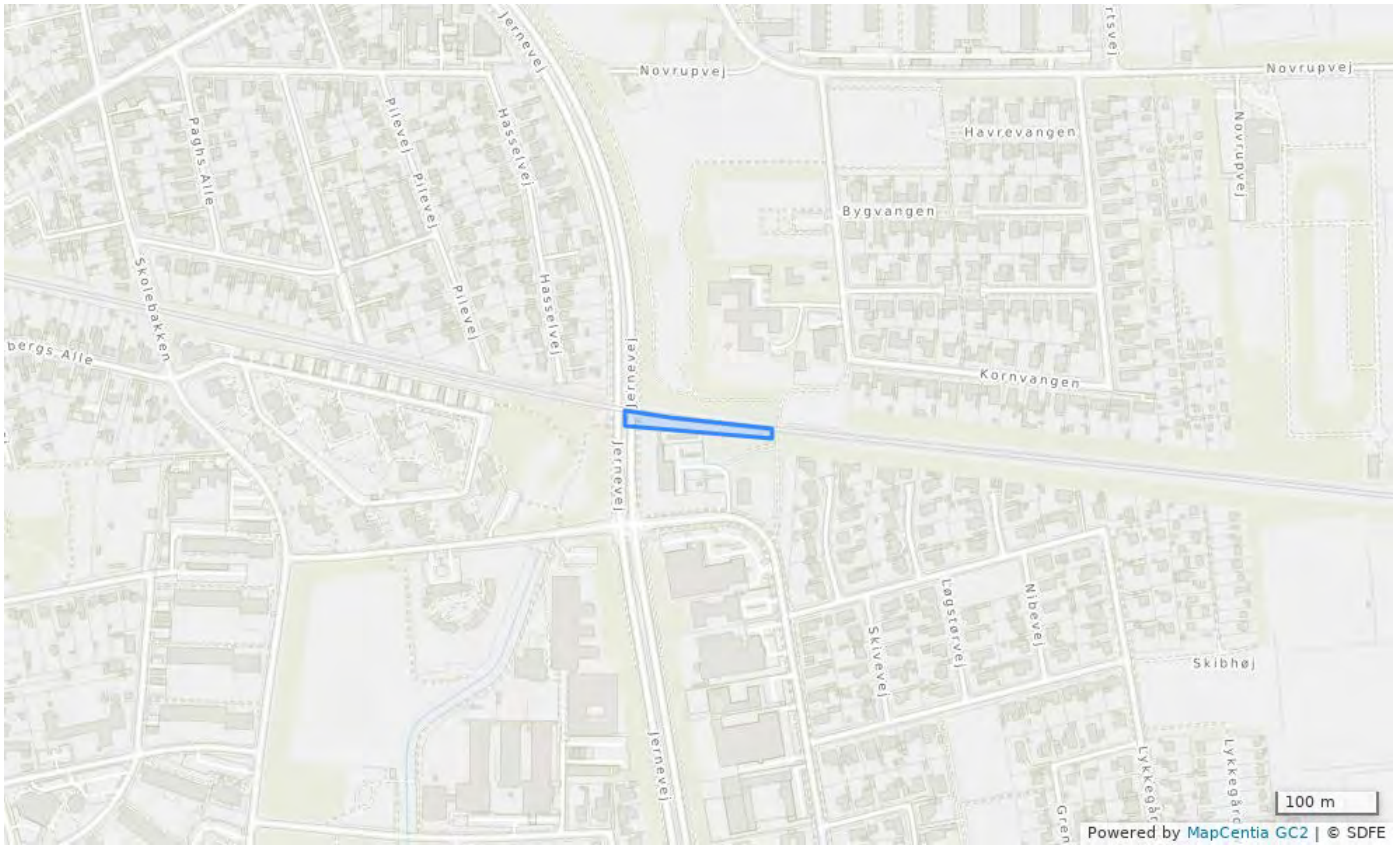
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-221 - Baneterræn ved Randersvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-221
Rammenavn	Baneterræn ved Randersvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

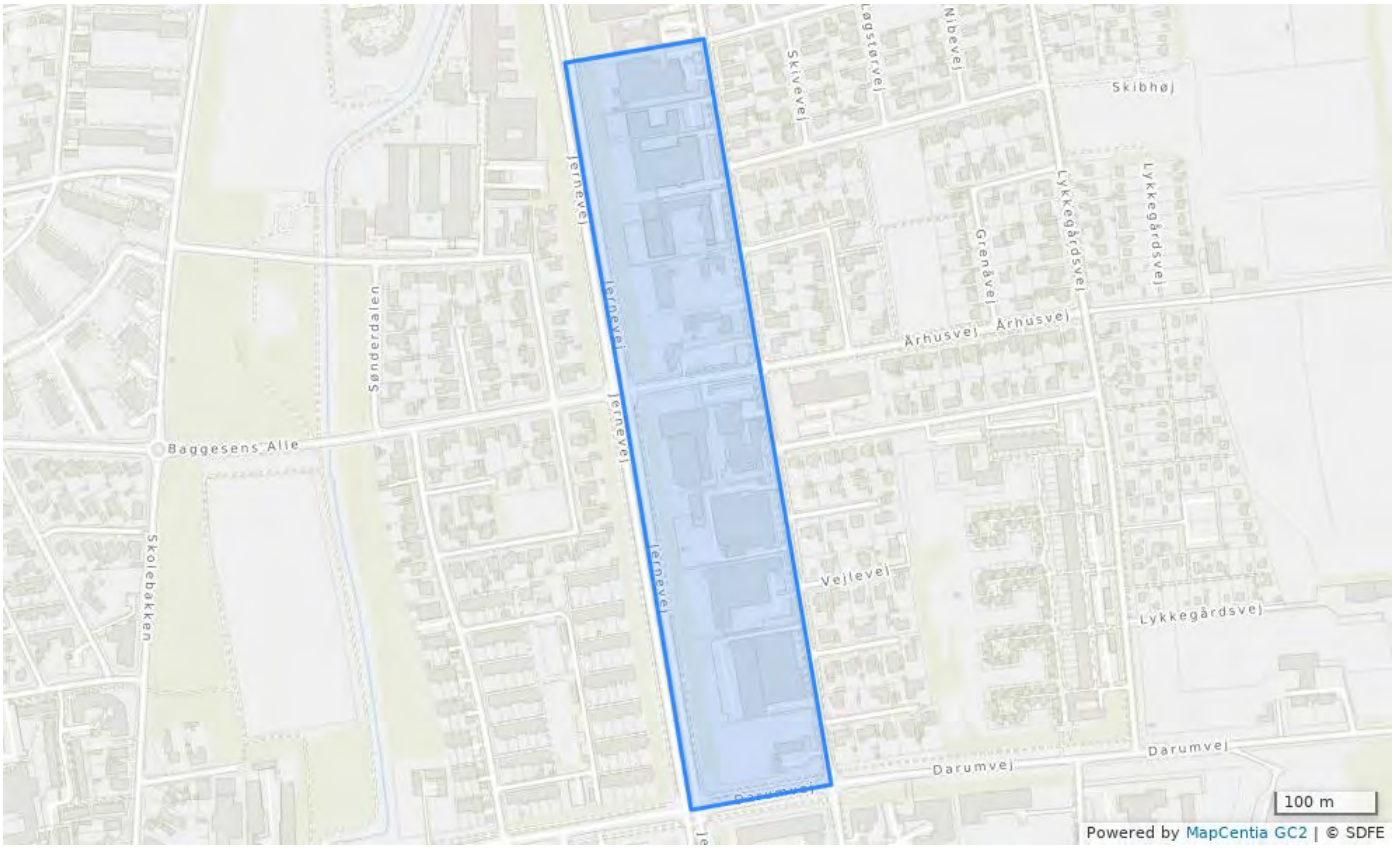
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-230 - Erhverv ved Randersvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-230
Rammenavn	Erhverv ved Randersvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-240 - Boliger ved Sønderbakken

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-240
Rammenavn	Boliger ved Sønderbakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

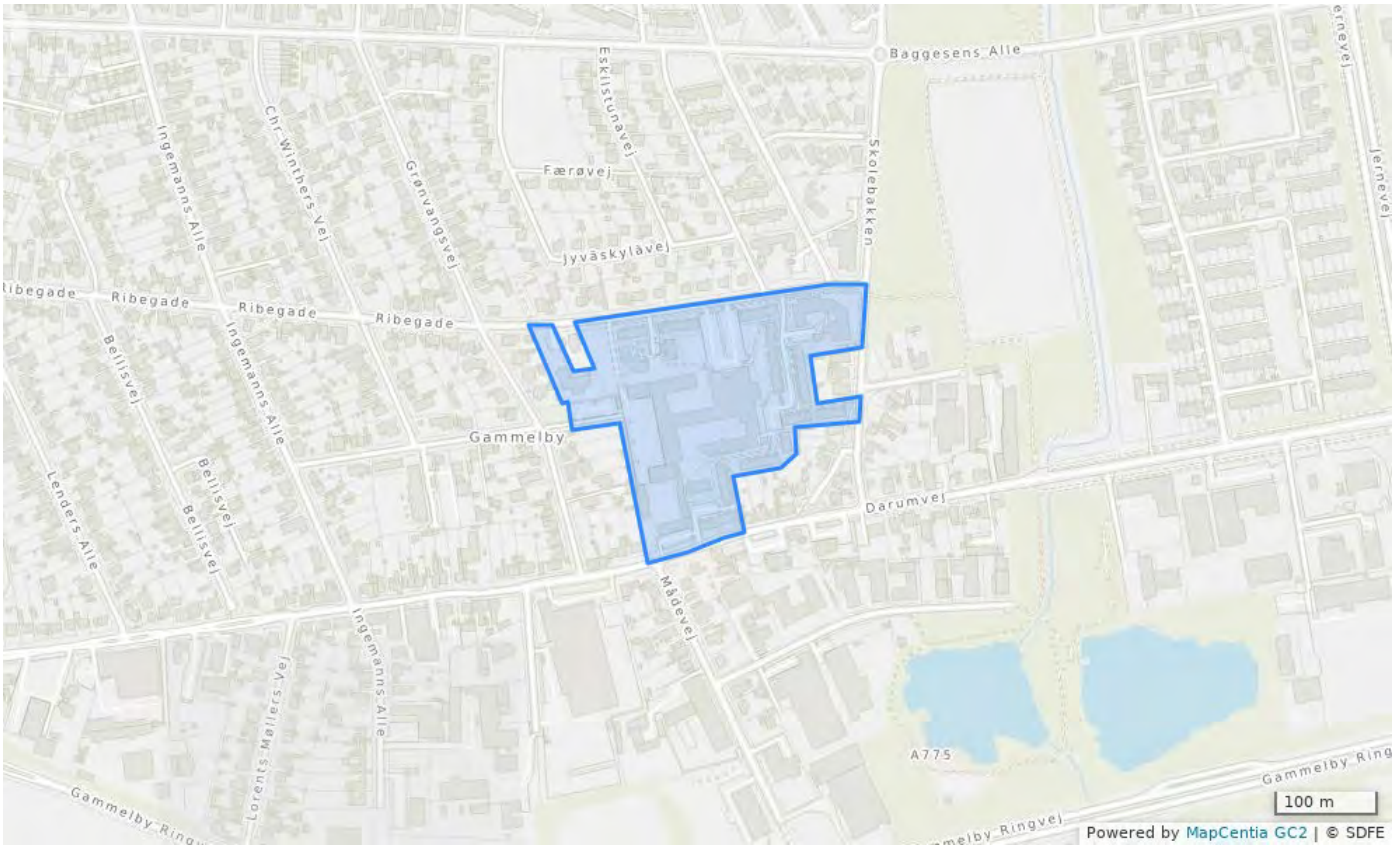
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-250 - Østerby Centret



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-250
Rammenavn	Østerby Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-260 - Centerområde Randersvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-260
Rammenavn	Centerområde Randersvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-270 - Blandet bebyggelse ved Darumvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-270
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

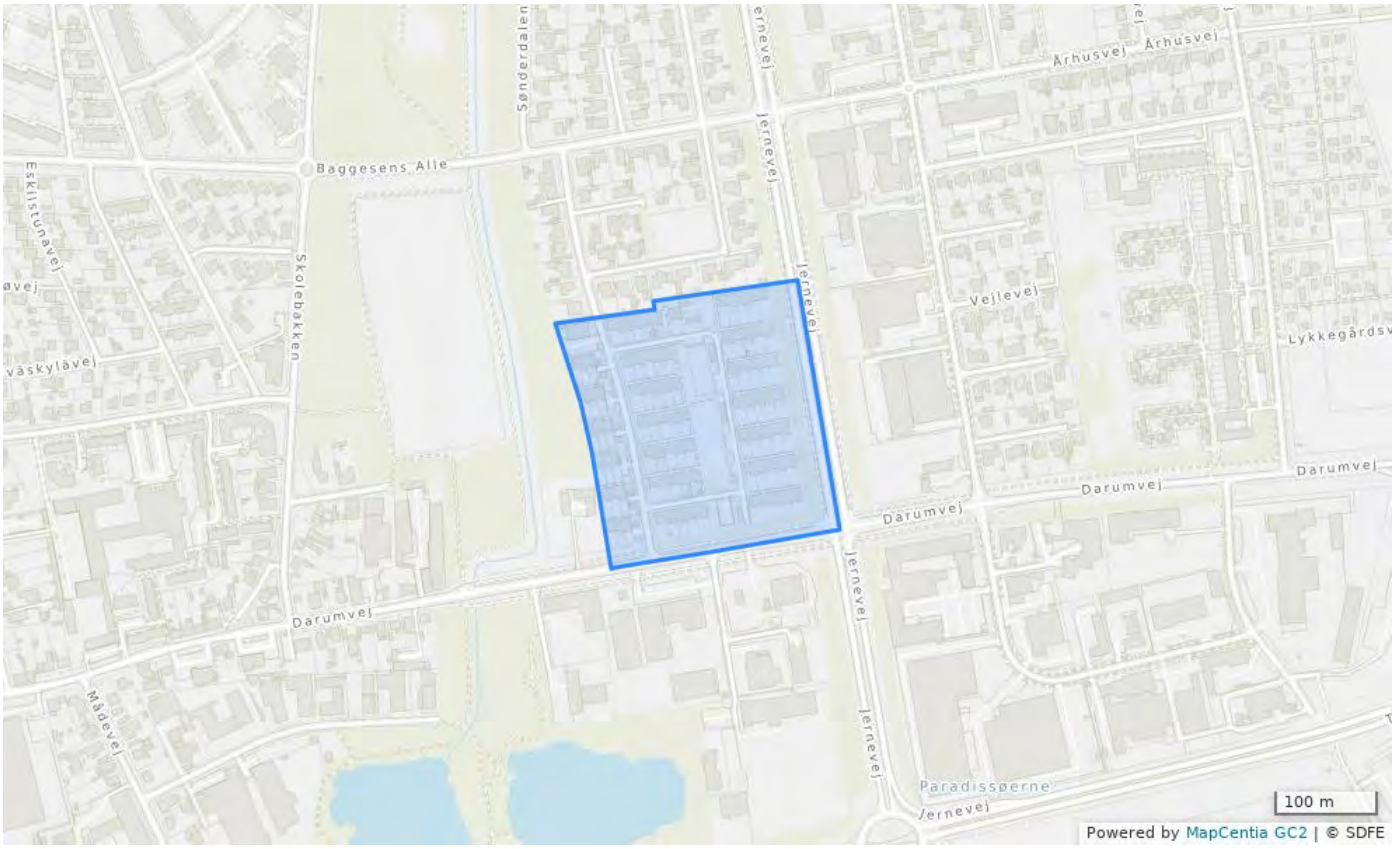
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-080-280 - Boliger i Søndermarken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-280
Rammenavn	Boliger i Søndermarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-290 - Boligområde ved Randersvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-290
Rammenavn	Boligområde ved Randersvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

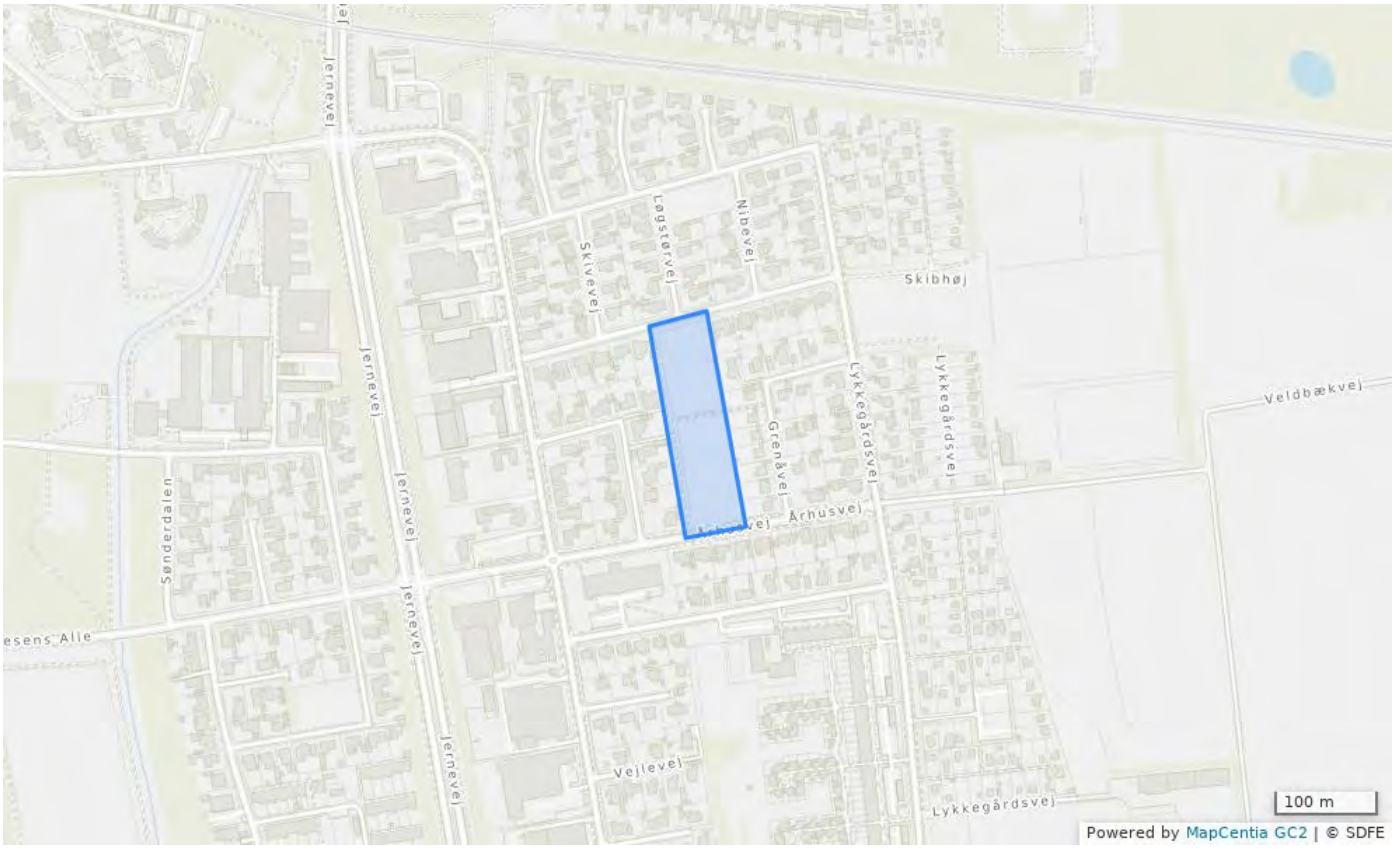
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

01-080-300 - Grønt område ved Århusvej



Bestemmelser

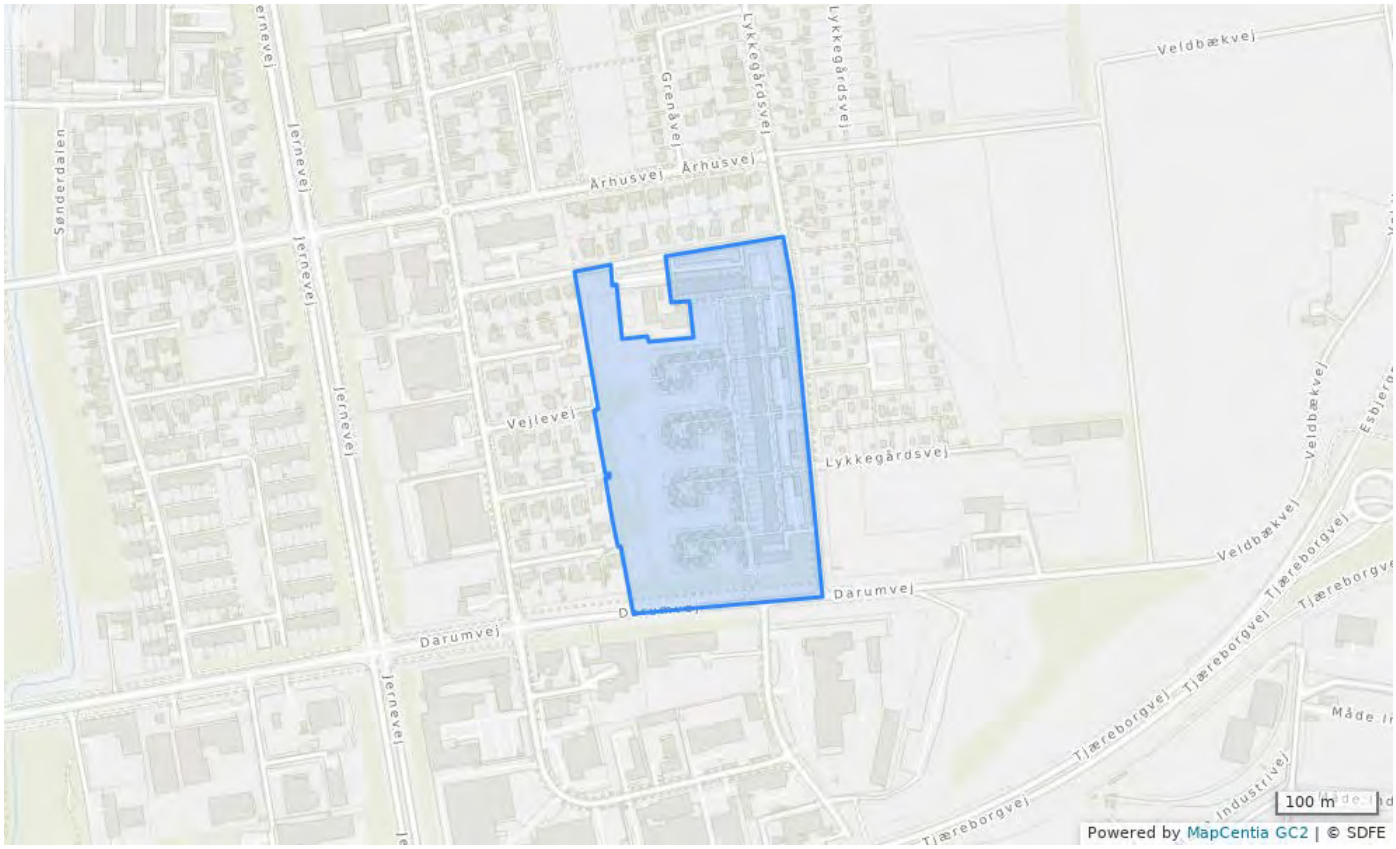
Rammenummer	01-080-300
Rammenavn	Grønt område ved Århusvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-080-310 - Lykkegårdsparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-310
Rammenavn	Lykkegårdsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

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

01-080-320 - Kolonihaver ved Skibhøj

Bestemmelser

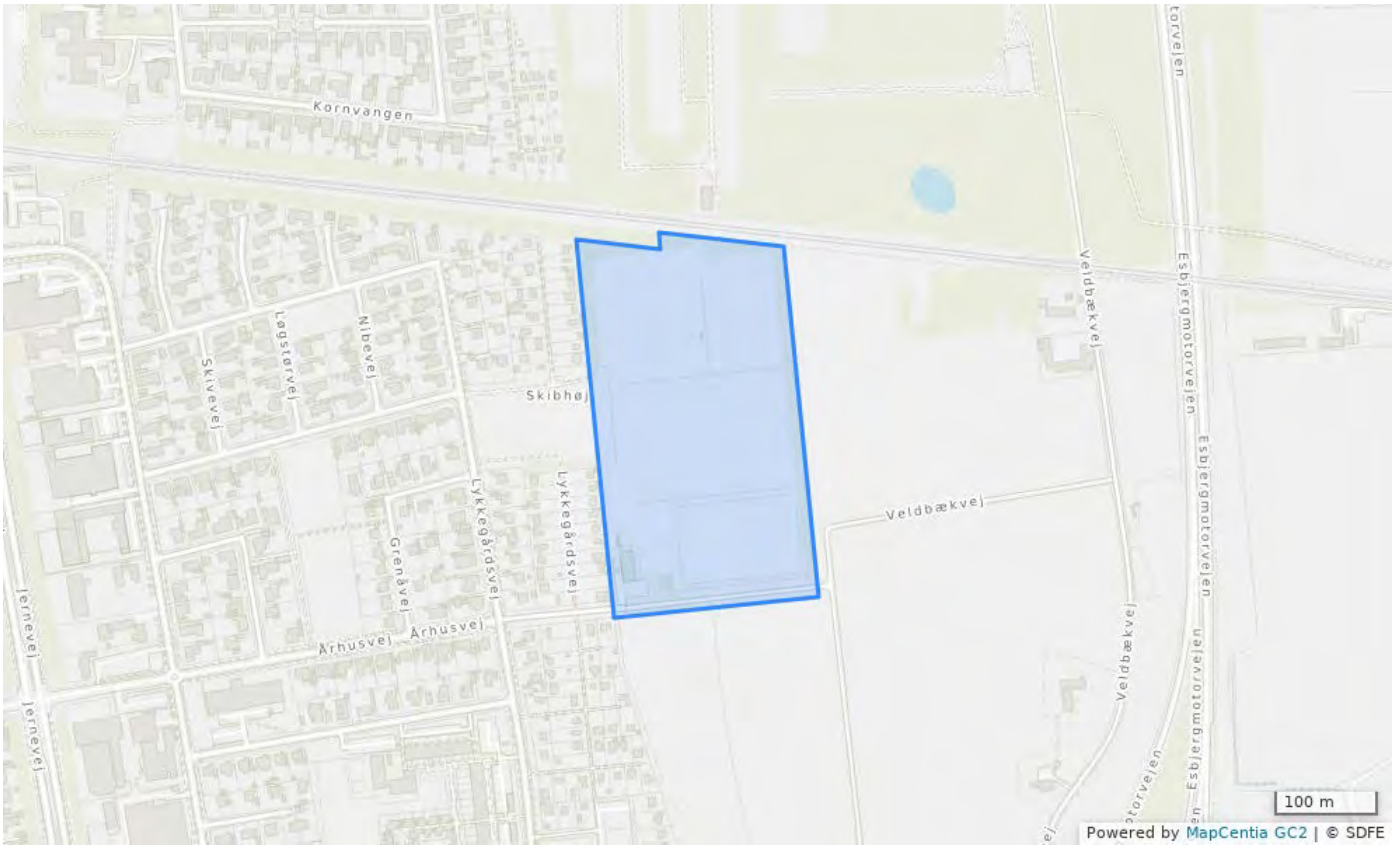
Rammenummer	01-080-320
Rammenavn	Kolonihaver ved Skibhøj
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-080-330 - Boldbaner ved Skibhøj



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-330
Rammenavn	Boldbaner ved Skibhøj
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

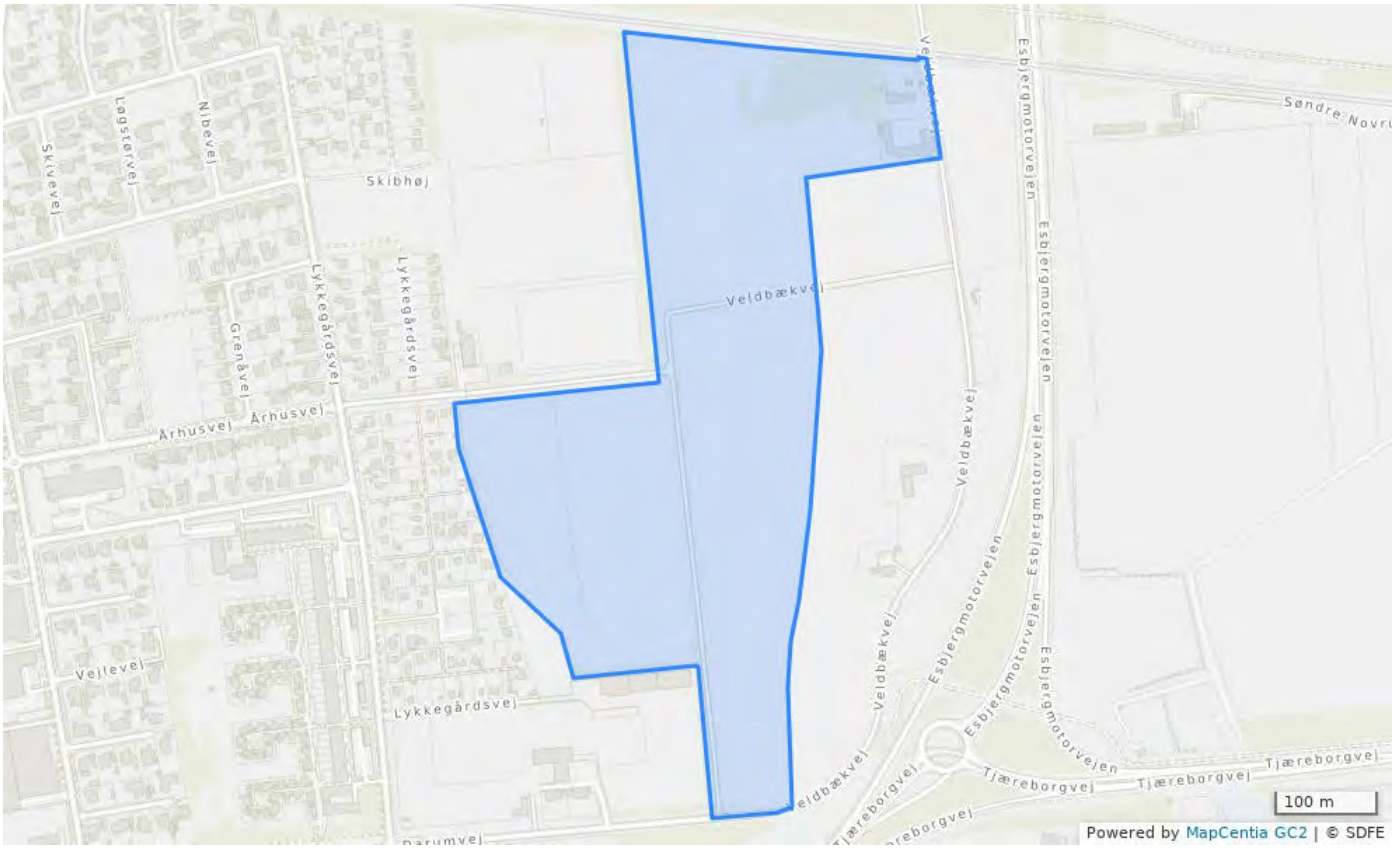
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-080-340 - Veldbæk



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-340
Rammenavn	Veldbæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

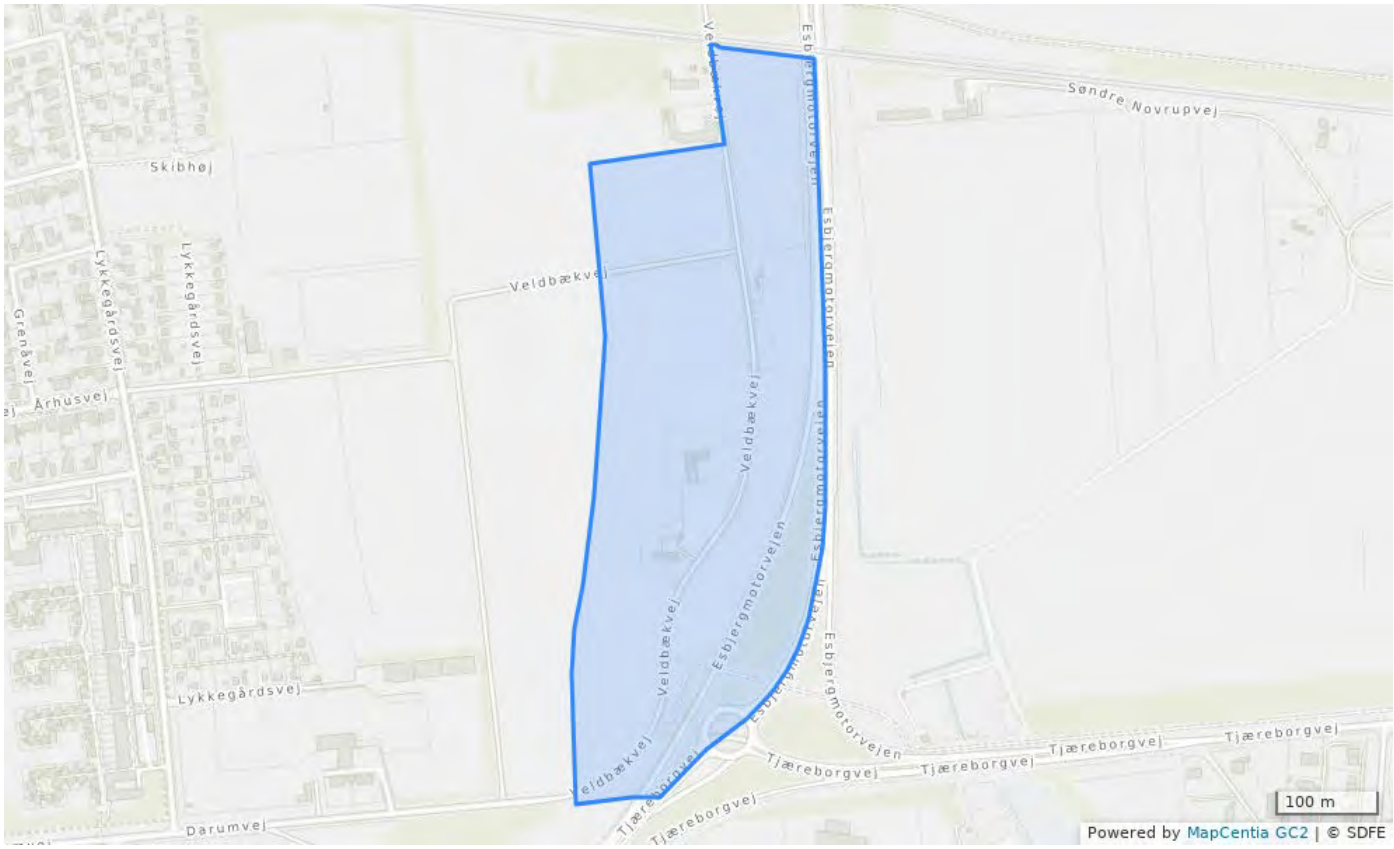
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Forsvarets areal	Der kan ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-080-350 - Erhverv i Veldbæk



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-350
Rammenavn	Erhverv i Veldbæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

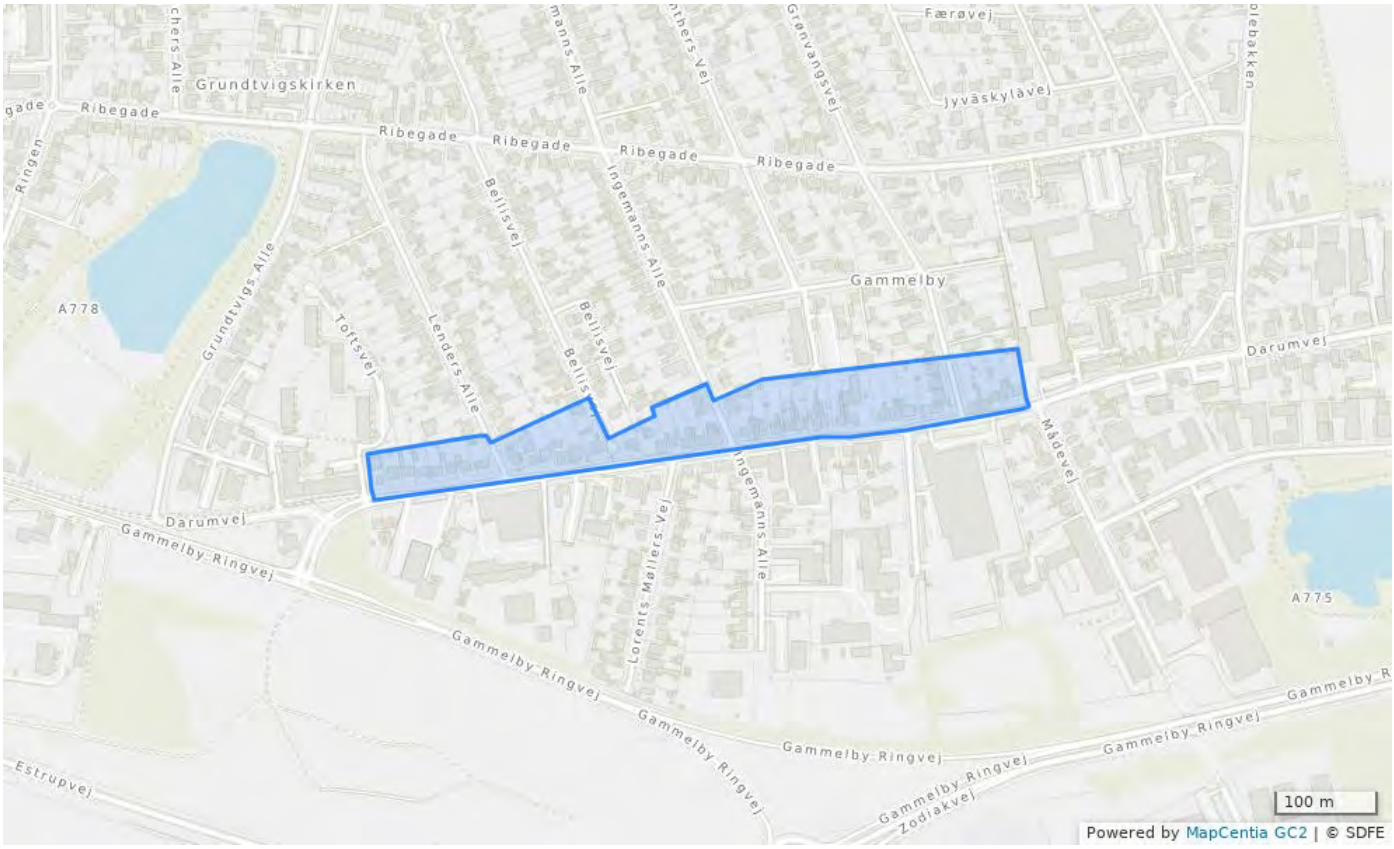
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-080-360 - Centerområde nord for Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-360
Rammenavn	Centerområde nord for Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

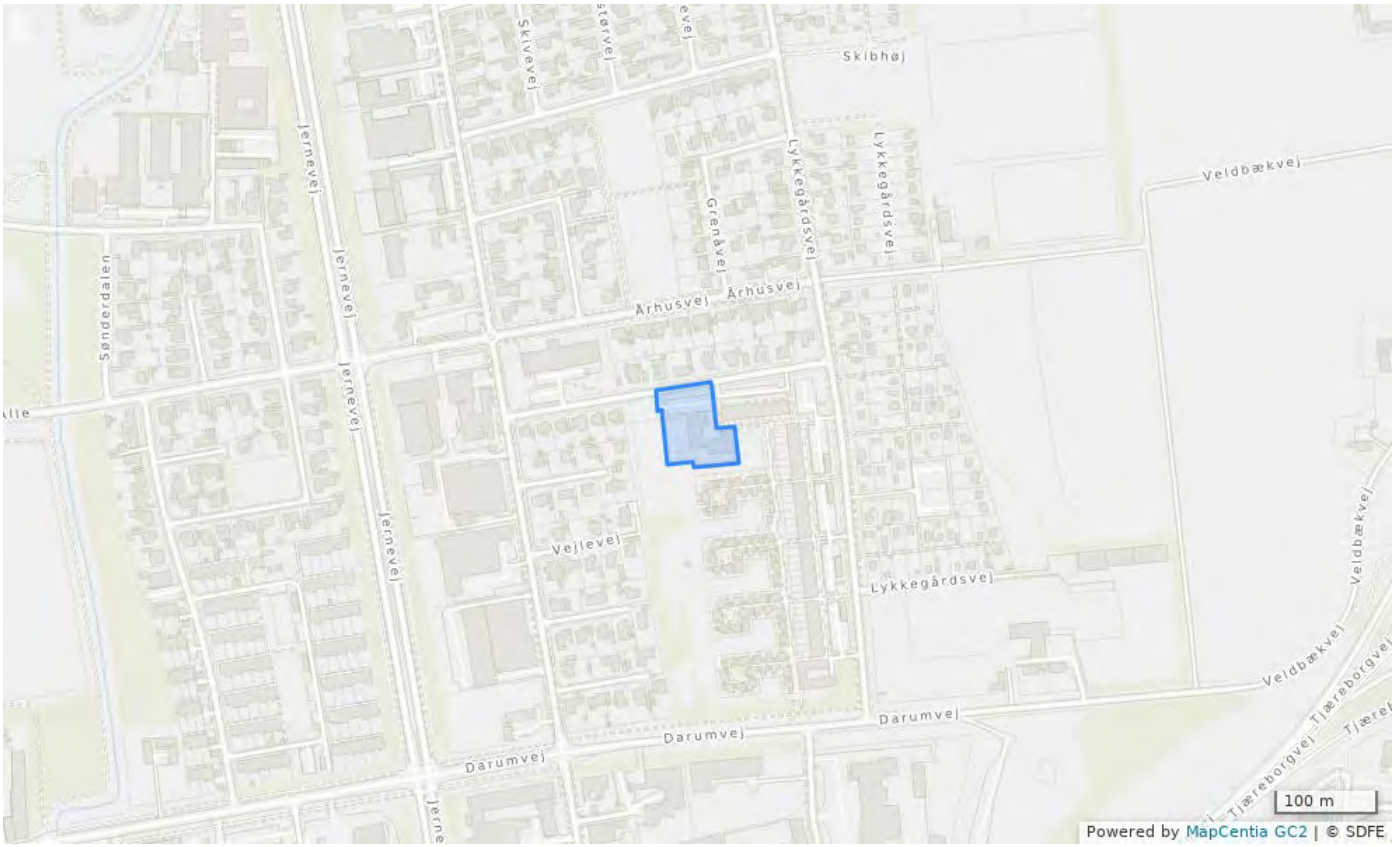
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-080-370 - Område ved Skanderborgvej og Lykkegårdsparken



Bestemmelser

Rammenummer	01-080-370
Rammenavn	Område ved Skanderborgvej og Lykkegårdsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-080-380 - Område mellem Storegade og H C Andersens Alle

Bestemmelser

Rammenummer	01-080-380
Rammenavn	Område mellem Storegade og H C Andersens Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

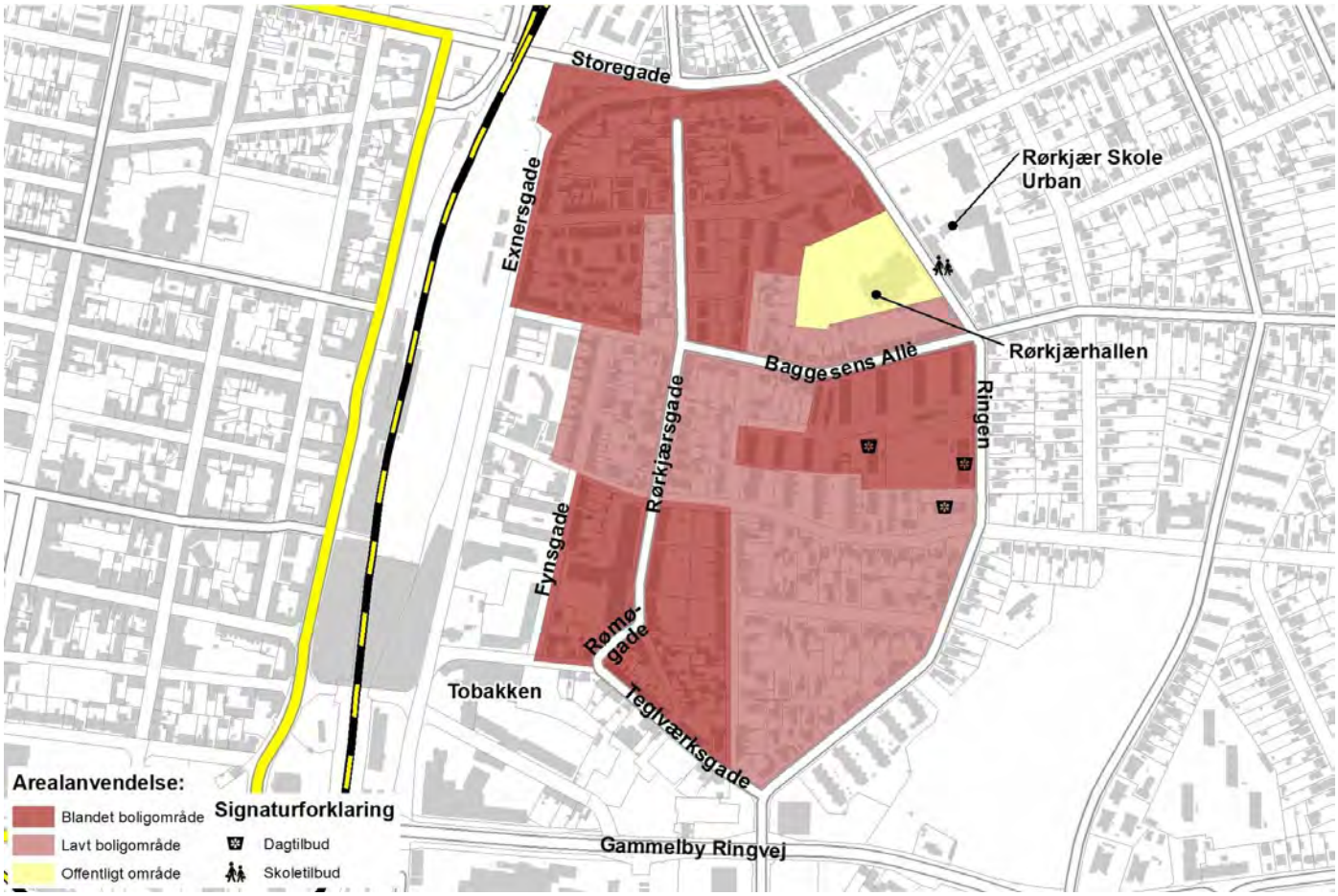
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Rørkjær



Rørkjær er afgrænset mod vest af Jernbanen og Fynsgade og mod nord, øst og syd af henholdsvis Storegade, Ringen og Teglværksgade. Området udgør et areal på ca. 29 HA og der er omkring 1.580 indbyggere og ca. 955 husstande.

Historisk baggrund

Det nuværende Rørkjær er noget af det ældste Esbjerg. Ved Exnersgade lå i 1868 de to gårde, på hvis jord det meste af det tidlige Esbjerg er bygget. Exnersgade har gamle aner, idet den stort set følger det gamle vejforløb, der fra Jerne gik forbi Rørkjær og Esbjerggårde til stranden. Den første banegård i Esbjerg blev i 1874 placeret i Exnersgade. Gadens arkitektur vidner stadig i dag om at Exnersgade, der dengang hed Jernbanegade, var den facade, hvormed byen hilste alle tilrejsende. Her byggede man for at blive set.

I 1890'erne udviklede bydelen sig til at blive Esbjergs mest udprægede industri- og arbejderkvarter, idet der blev grundlagt en række betydningsfulde virksomheder i området, bl.a. smørpakkerier, svineslagteri, kemisk fabrik, spiralsengefabrik, tømmerhandel, savværk og tobaksfabrik. De i området allerede eksisterende teglværker udvidede desuden også i disse år. Industrien førte, ud over store hovedsæder og fabriksbygninger, også en række arbejderboliger med sig. Arbejderboligerne udviklede sig med tiden til nutidens Rørkjær med overvejende byggeforeningsbyggerier og gode almene boliger.

Man kan stadig læse områdets historie i de ældre bygninger

Stedets ånd

Rørkjær er et populært område, fordi man er tæt på Esbjergs indre by, men alligevel langt væk fra byens trafik og larm. Her finder du gode boliger, børnevenlige gader og grønne oaser.

Arealanvendelse

Størstedelen af Rørkjær er udlagt til boligområde, som hoved saligt består af halvanden etages villaer samt etageboliger i to-tre etager. Desuden er et lille område udlagt til offentligt område.

Bystruktur

Rørkjærs vestlige kant er klart defineret som følge af jernbanens forløb gennem byen. Den vestlige del har en meget bymæssig og stringent karakter, mens karakteren bliver mere åben og grøn mod øst.

Byplanen adskiller sig væsentligt fra Indre bys stramme grid. Bydelen bærer således præg af at være selvgroet med skæve vinkler og snørklede gadeforløb. Dette giver dog området sin egen karakter og charme.

Arkitektur og facader

Arkitekturen i Rørkjær afspejler områdets udvikling. Langs Exnersgade findes der stadig større historicistiske byggerier med en stor grad af udsmykning, bygget mens banegården lå på denne side og gaden var ”byens facade”. Nu er gaden nærmere blevet bagside. I slutningen af 1900-tallet gennemgik gaden en sanering og mange af de bevaringsværdige byggerier fremstår i dag i nogenlunde stand. Det bagvedliggende kvarter er karakteriseret af typiske byggeforeningshuse, enkelte parcelhuse samt mange gode gedigne almene boliger, nogle helt tilbage fra midten af 1900-tallet andre væsentligt nyere. Materialevalget er i hele Rørkjær overvejende røde tegl, og det kan sikkert begrundes med teglværkerne store tilstedeværelse i området. De røde tegl giver en ensartethed i områdets bebyggelse og binder på en fin måde områdets forskelligartede byggeri sammen.

Arkitektureksempler fra Rørkjær

Grønne oaser ved almene boliger

Bevaringsværdige sammenhænge

Exnersgade danner en fin bykant mod jernbanen og er en bevaringsværdig sammenhæng. Desuden danner gaderne Teglværksgade, Rømøgade og Rørkjærsgade et område, der fortæller historien om den noget ukontrollerede udbygning i slutningen af 1800-tallet.

Rekreative og grønne områder

Rørkjærhallens store boldbaneareal er det eneste offentligt tilgængeligt grønne område i Rørkjær. Til gengæld findes der mange halvoffentlige, halvprivate og private grønne oaser både i tilknytning til villaerne og de mange almene boliger i området. Her er plads til leg, boldspil og afslapning i fællesskab med naboer og venner.

Trafik og infrastruktur

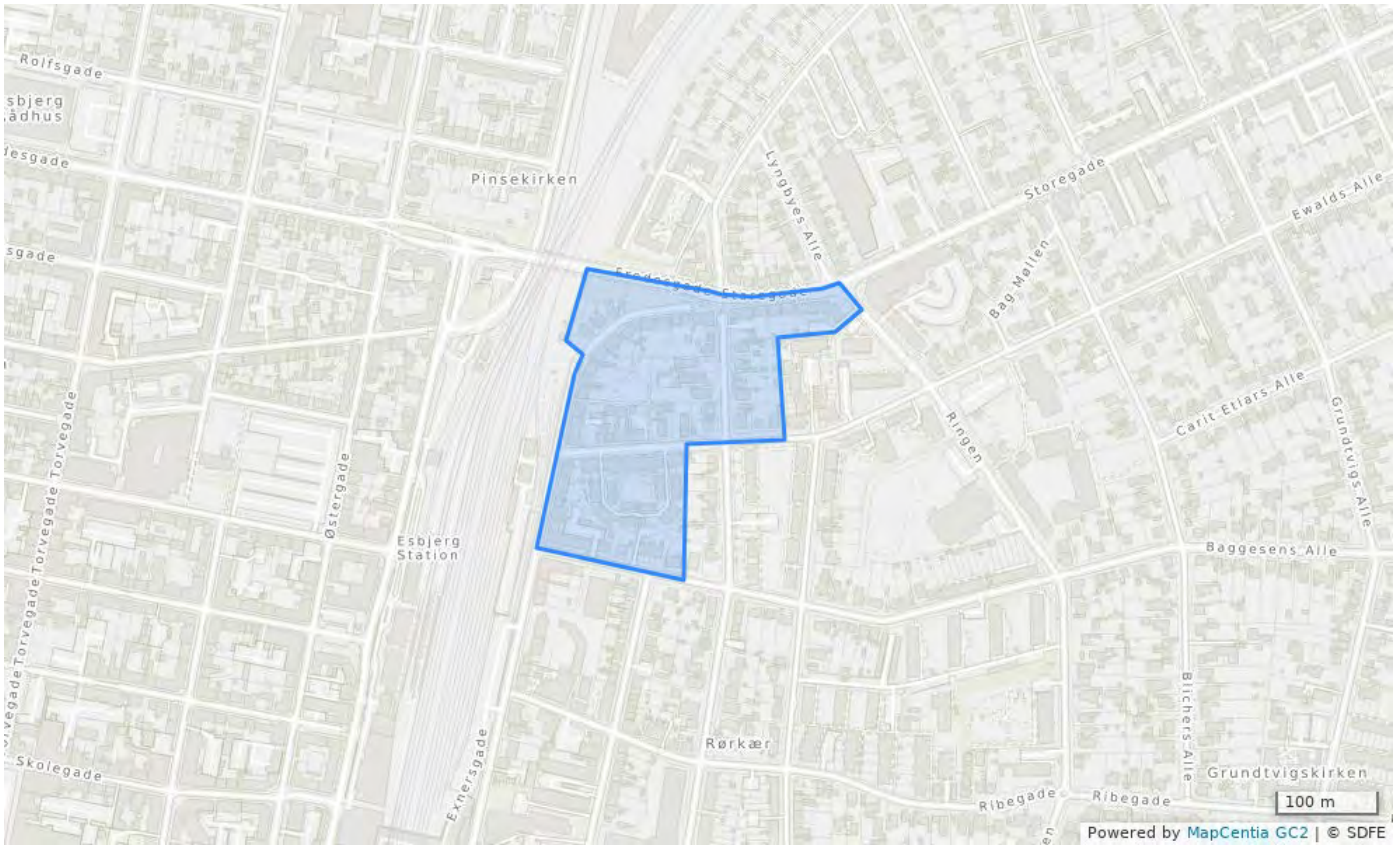
De mest trafikerede veje i Rørkjær er den gennemgående vej Ringen, samt de to store forbindelsesveje i henholdsvis nord og syd Storegade og Gammelby Ringvej.

Internt i området benyttes Teglværksgade, Exnersgade og Baggensens Allé samt forbindelsen til Indre by, for kørende via Gammelby Ringvej, for cykler og gående via Gasværksgade under banen, mens de øvrige veje primært benyttes af den enkelte vejs beboere.

Området er med forbindelser både ved, Gammelby Ringvej og Storegade godt forbundet til Esbjerg Indre by. I nærområdet er der skole, børnehave og flere indkøbsmuligheder. Behovet for at bruge bil til dagligdagens gøremål er derfor relativt lille.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

01-090-010 - Etageboliger ved Exnersgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-010
Rammenavn	Etageboliger ved Exnersgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50/150	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for etagebebyggelse til max 150 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

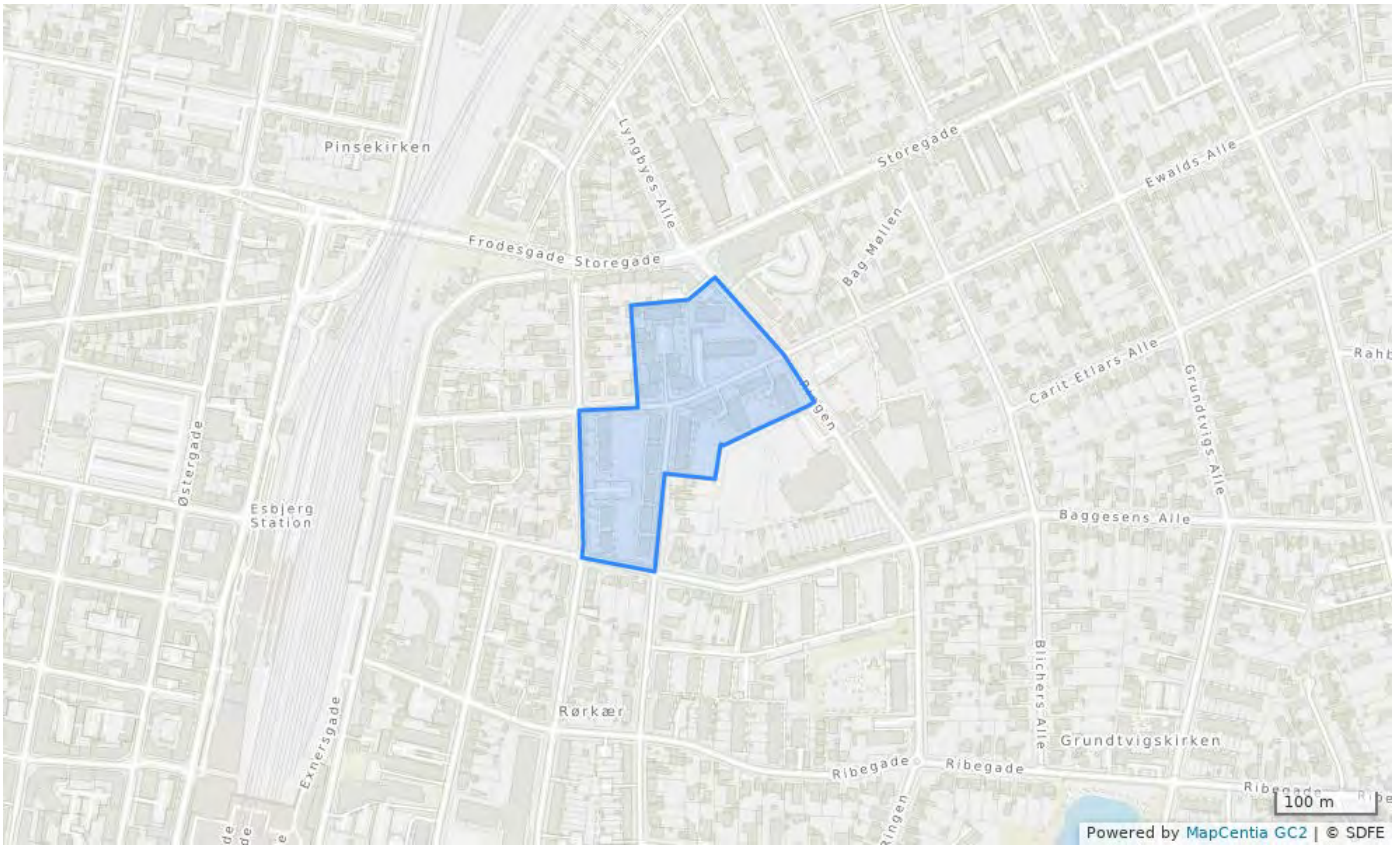
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-090-020 - Etageboliger ved Ewalds Allé



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-020
Rammenavn	Etageboliger ved Ewalds Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

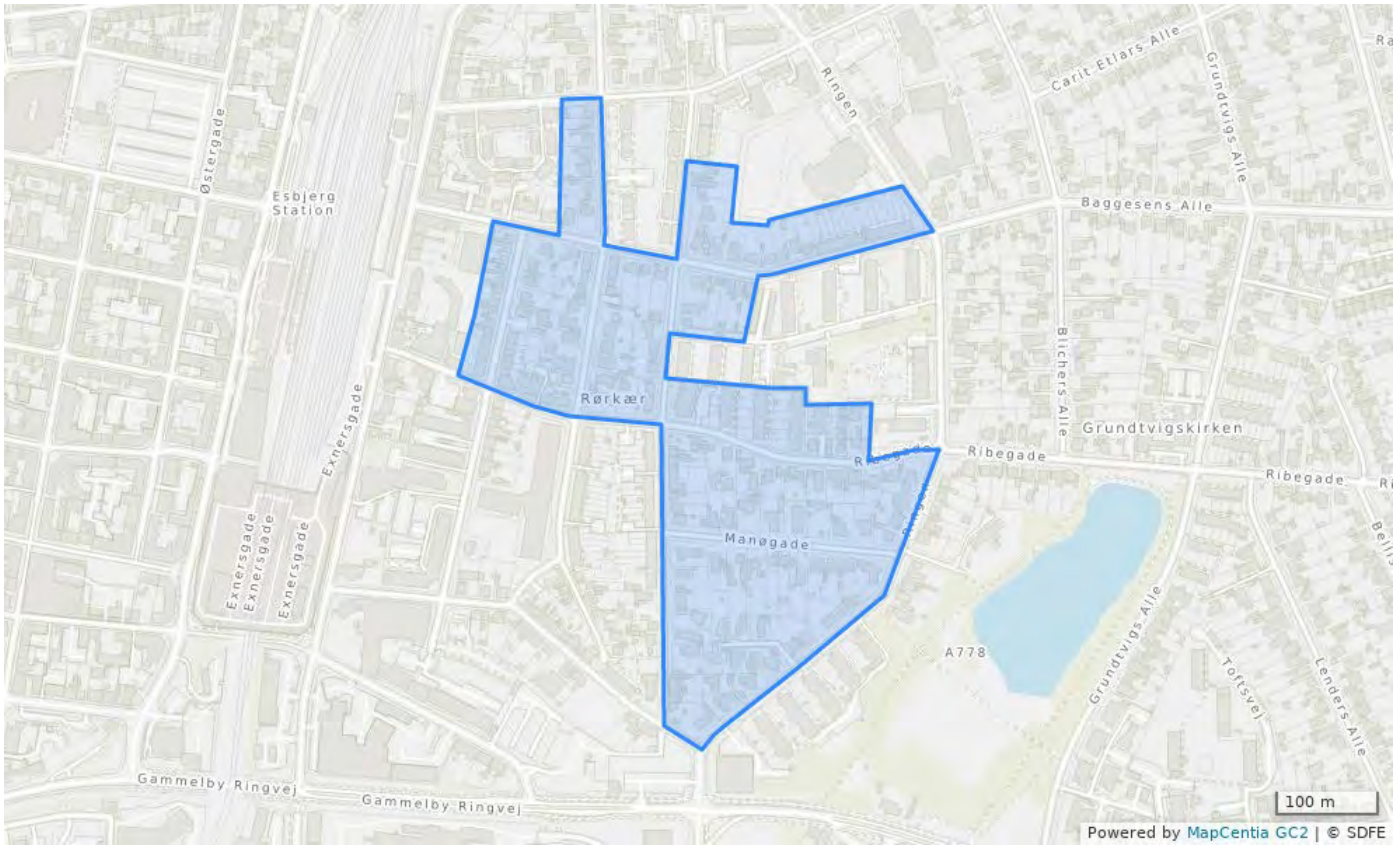
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-090-030 - Boligområde ved Ribegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-030
Rammenavn	Boligområde ved Ribegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-090-040 - Område ved Grønnegade, Ringen og Ribegade

Bestemmelser

Rammenummer	01-090-040
Rammenavn	Område ved Grønnegade, Ringen og Ribegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for

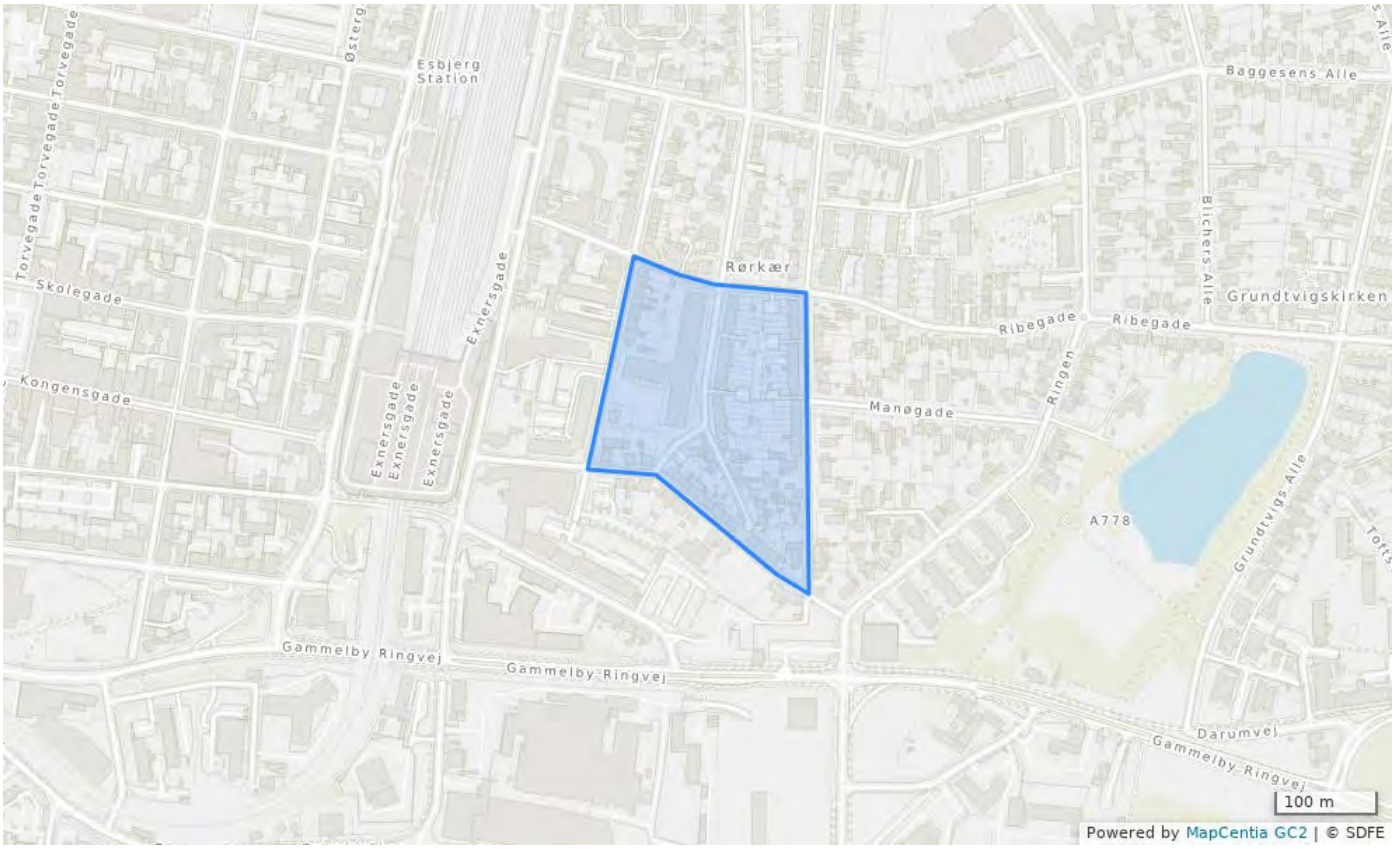
	personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-090-050 - Etageboliger ved Grønnegade



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-050
Rammenavn	Etageboliger ved Grønnegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

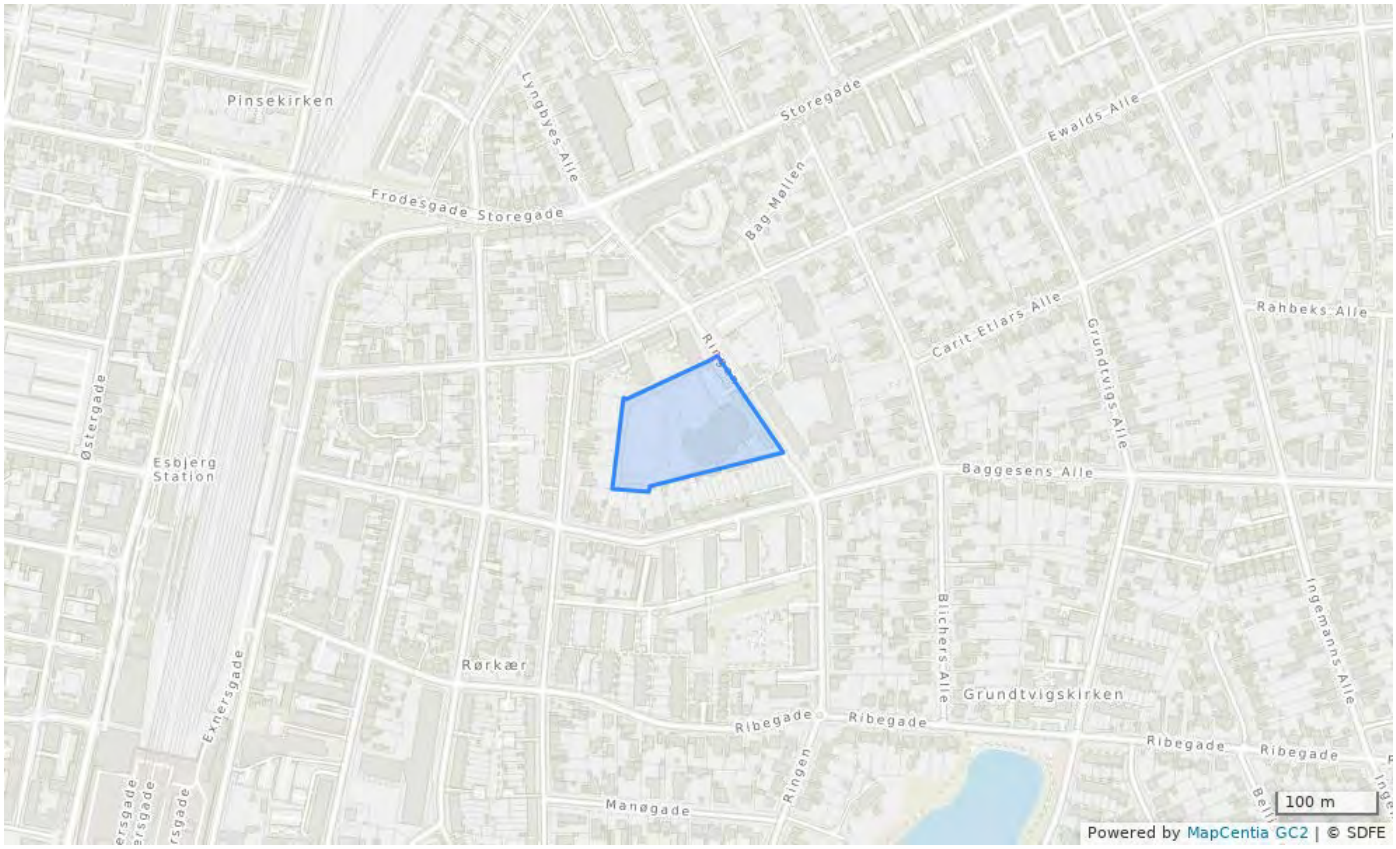
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-090-060 - Område ved Ringen



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-060
Rammenavn	Område ved Ringen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

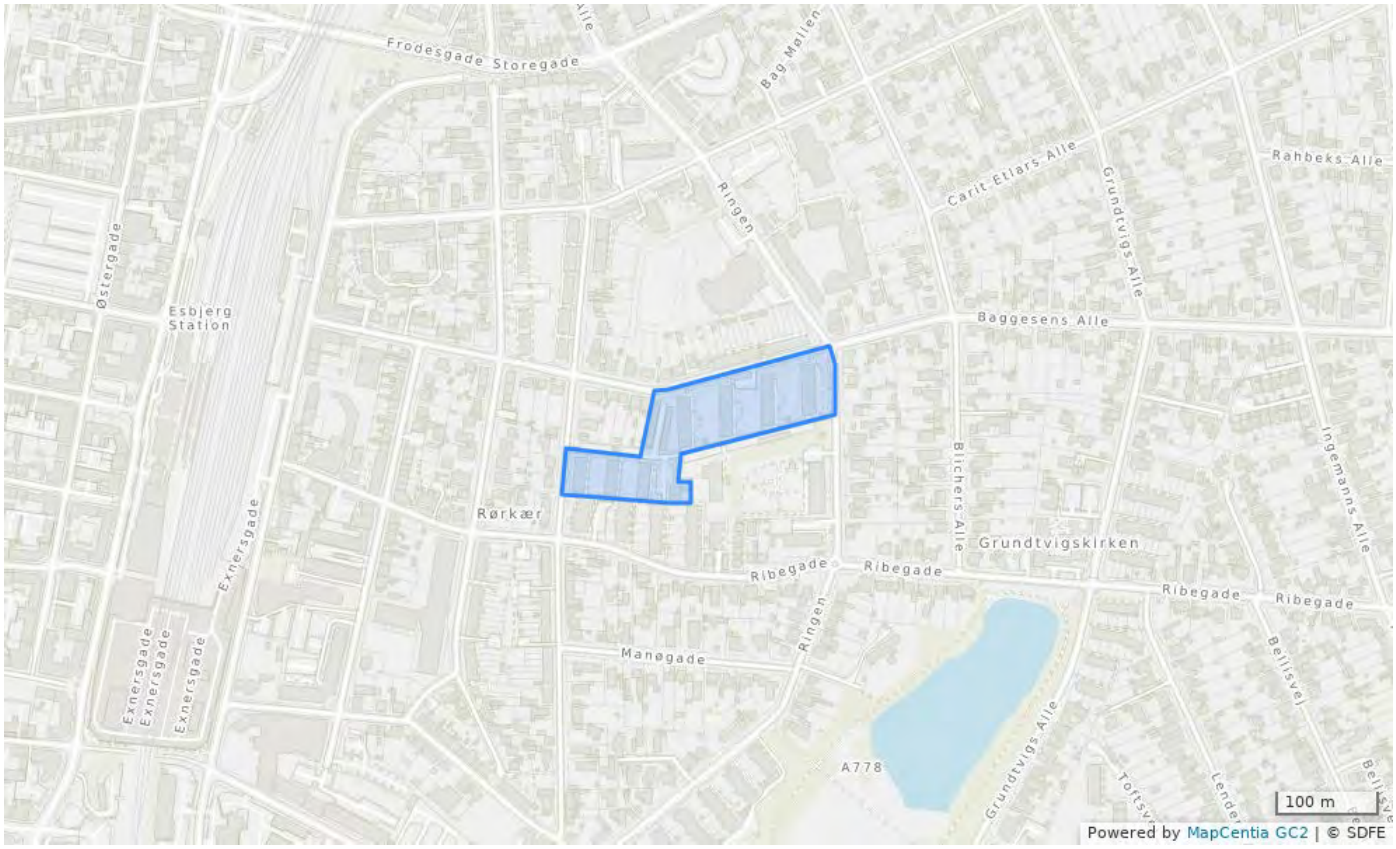
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-090-070 - Etageboliger ved Ringen



Bestemmelser

Rammenummer	01-090-070
Rammenavn	Etageboliger ved Ringen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Havnen

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

01-100-010 - Område nord for Molevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-010
Rammenavn	Område nord for Molevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lettere havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til lettere havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, industrierhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
Klasse 4-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 5. Klasse 4-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til ret belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere

	udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-020 - Strandby Havneområde

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-020
Rammenavn	Strandby Havneområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-021 - Nordligt havneområde ved Tarphagevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-021
Rammenavn	Nordligt havneområde ved Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

01-100-022 - Område mellem Esbjerg Strand og Tarphagevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-022
Rammenavn	Område mellem Esbjerg Strand og Tarphagevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

01-100-023 - Esbjerg Strand Molen

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-023
Rammenavn	Esbjerg Strand Molen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lystbådehavn	Anvendelsen fastlægges til lystbådehavn og mindre havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker og restaurant. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv samt friluftsfaciliteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden

	eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-024 - Esbjerg Strand Øen

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-024
Rammenavn	Esbjerg Strand Øen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lystbådehavn	Anvendelsen fastlægges til lystbådehavn og mindre havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker og restaurant. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv samt friluftsfaciliteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

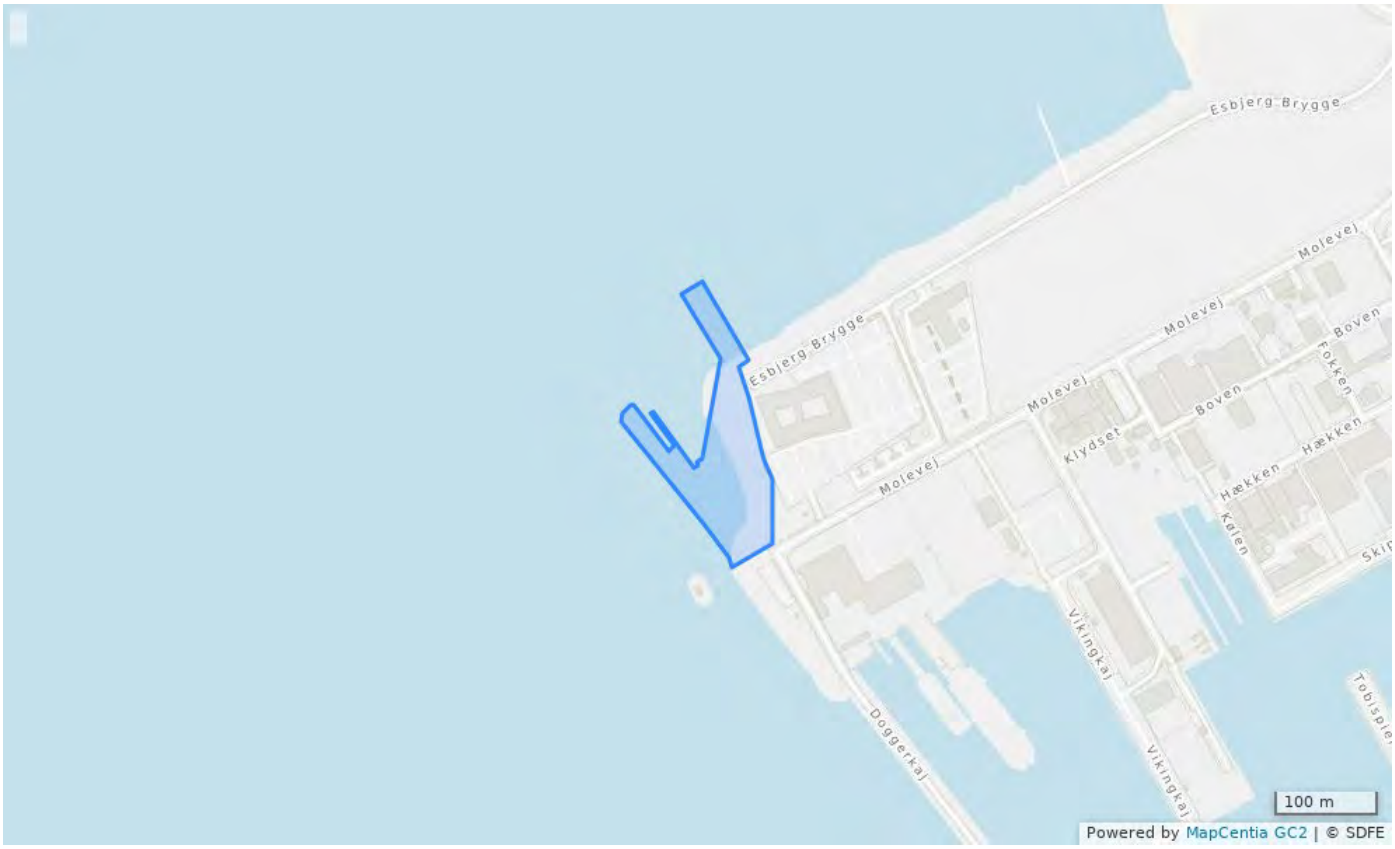
Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-025 - Tage Sørensens Plads



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-025
Rammenavn	Tage Sørensens Plads
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lystbådehavn	Anvendelsen fastlægges til lystbådehavn og mindre havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker og restaurant. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv samt friluftsfaciliteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

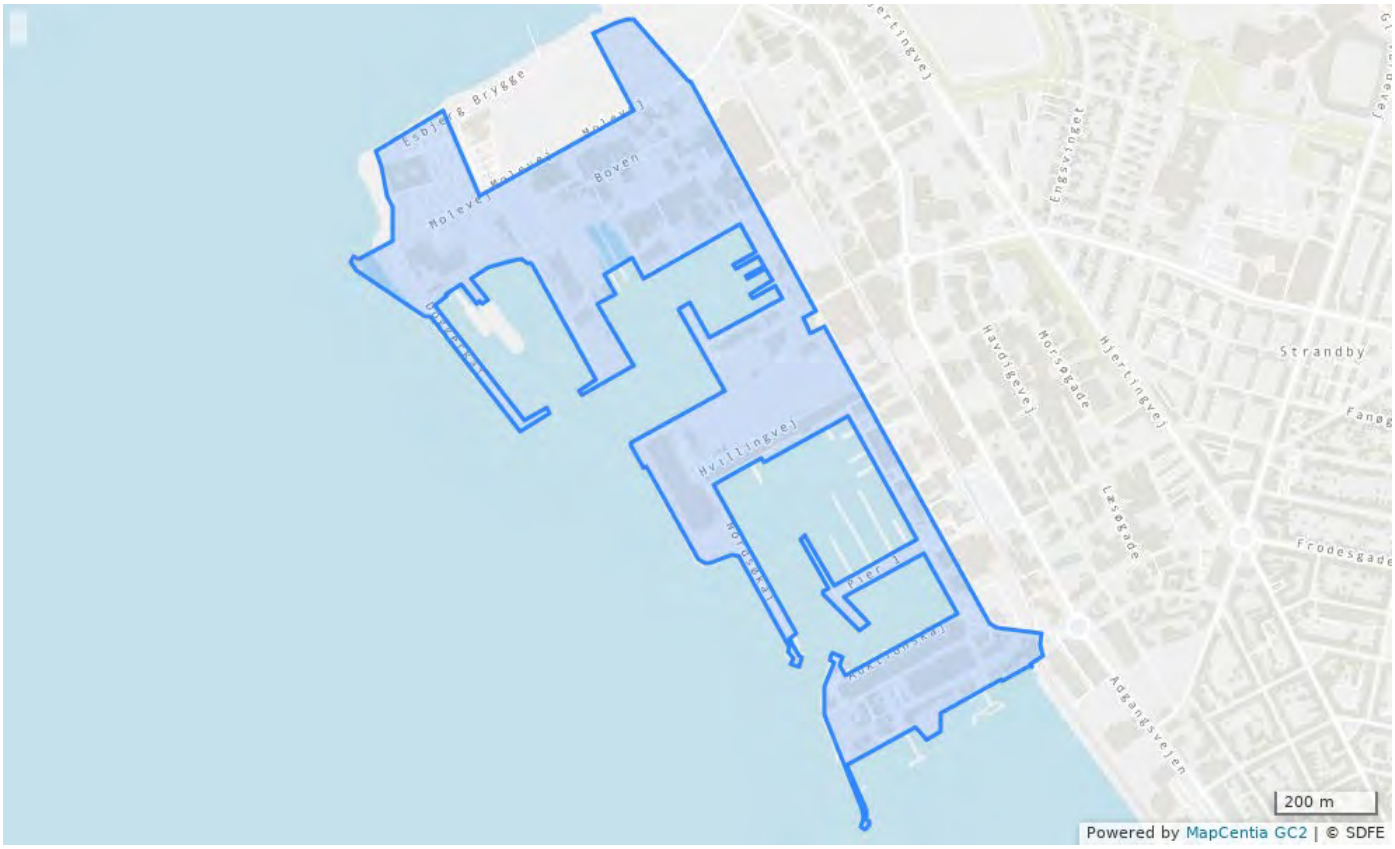
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-030 - Fiskerihavneområdet



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-030
Rammenavn	Fiskerihavneområdet
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lettere havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til lettere havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, industrierhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-031 - Havnebassin lystbådehavn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-031
Rammenavn	Havnebassin lystbådehavn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Fastholdes som vandareal.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lystbådehavn	Anvendelsen fastlægges til lystbådehavn og mindre havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker og restaurant. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv samt friluftsfaciliteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-032 - Bassin Esbjerg Strand

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-032
Rammenavn	Bassin Esbjerg Strand
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Fastholdes som vandareal.
Hovedanvendelse	Havneområde
Lystbådehavn	Anvendelsen fastlægges til lystbådehavn og mindre havneerhverv uden boliger med mulighed for at etablere havneorienterede erhverv som håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, butikker og restaurant. Der gives mulighed for fritids- og oplevelseserhverv samt friluftsfaciliteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

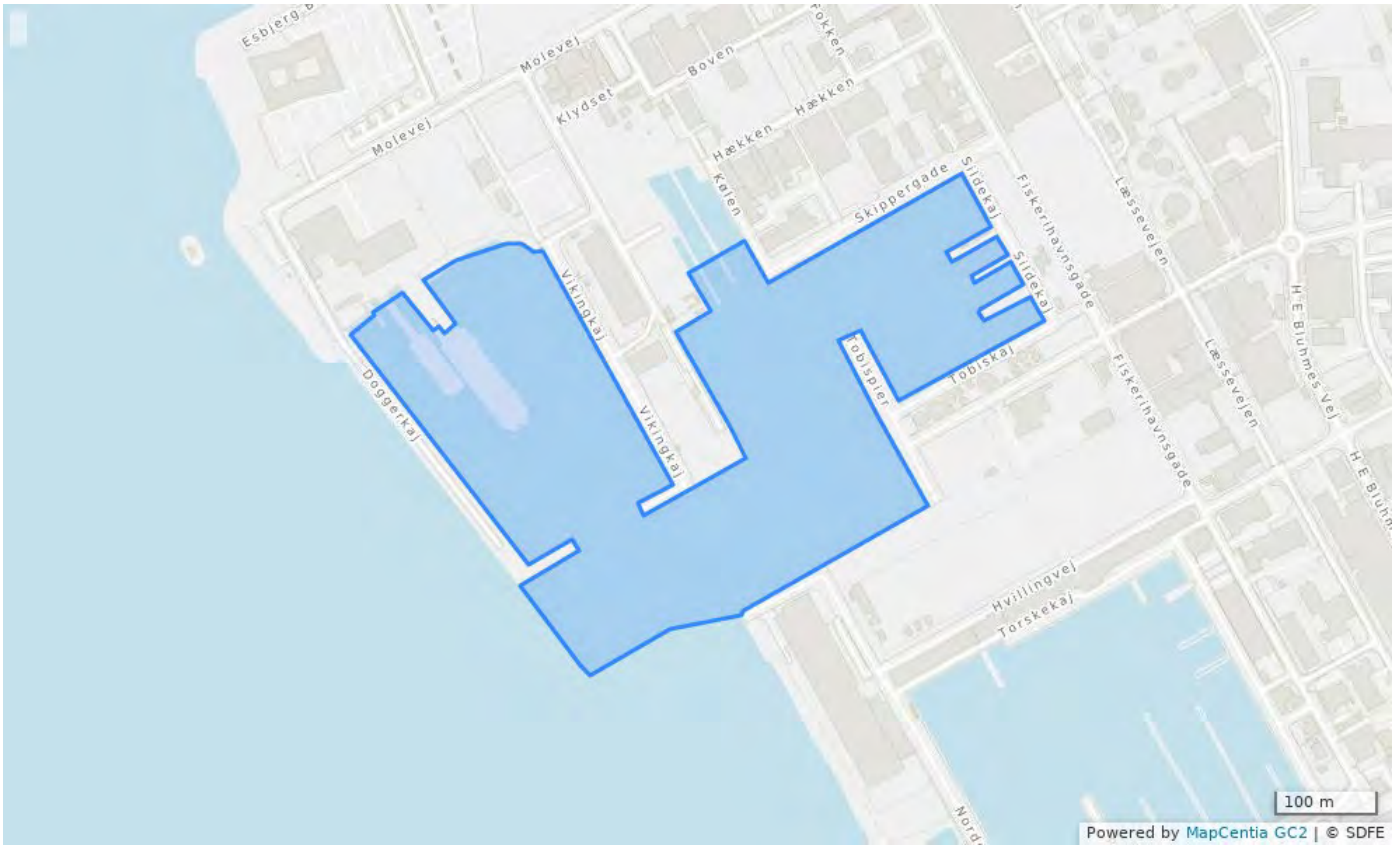
Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Lystbådehavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lystbådehavn.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-040 - Industrihavn



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-040
Rammenavn	Industrihavn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

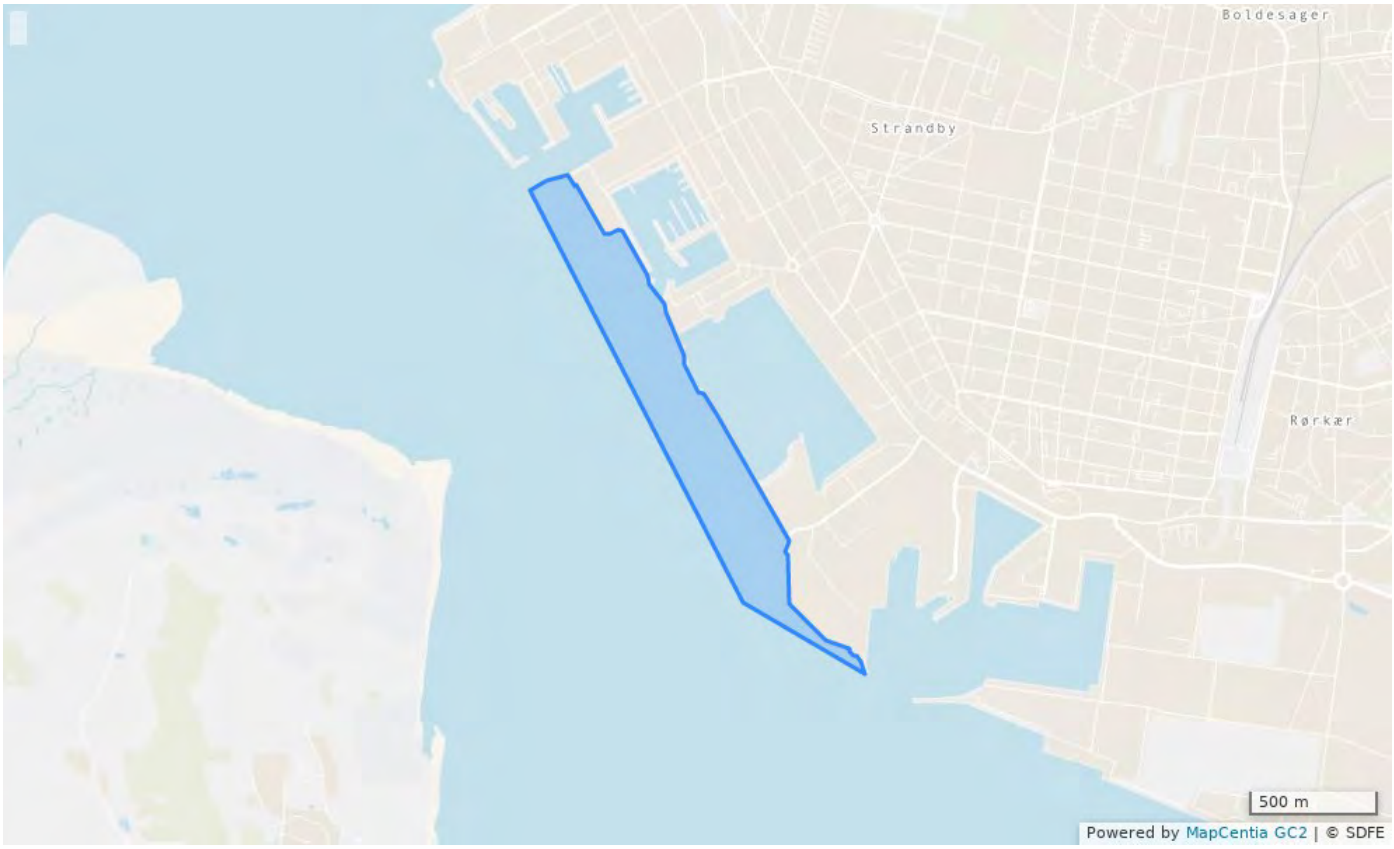
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.

Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-050 - Ydre værker



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-050
Rammenavn	Ydre værker
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Fastholdes som vandareal.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-060 - Gl. Lystbådehavn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-060
Rammenavn	Gl. Lystbådehavn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.

Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-070 - Trafikhavn

Bestemmelser

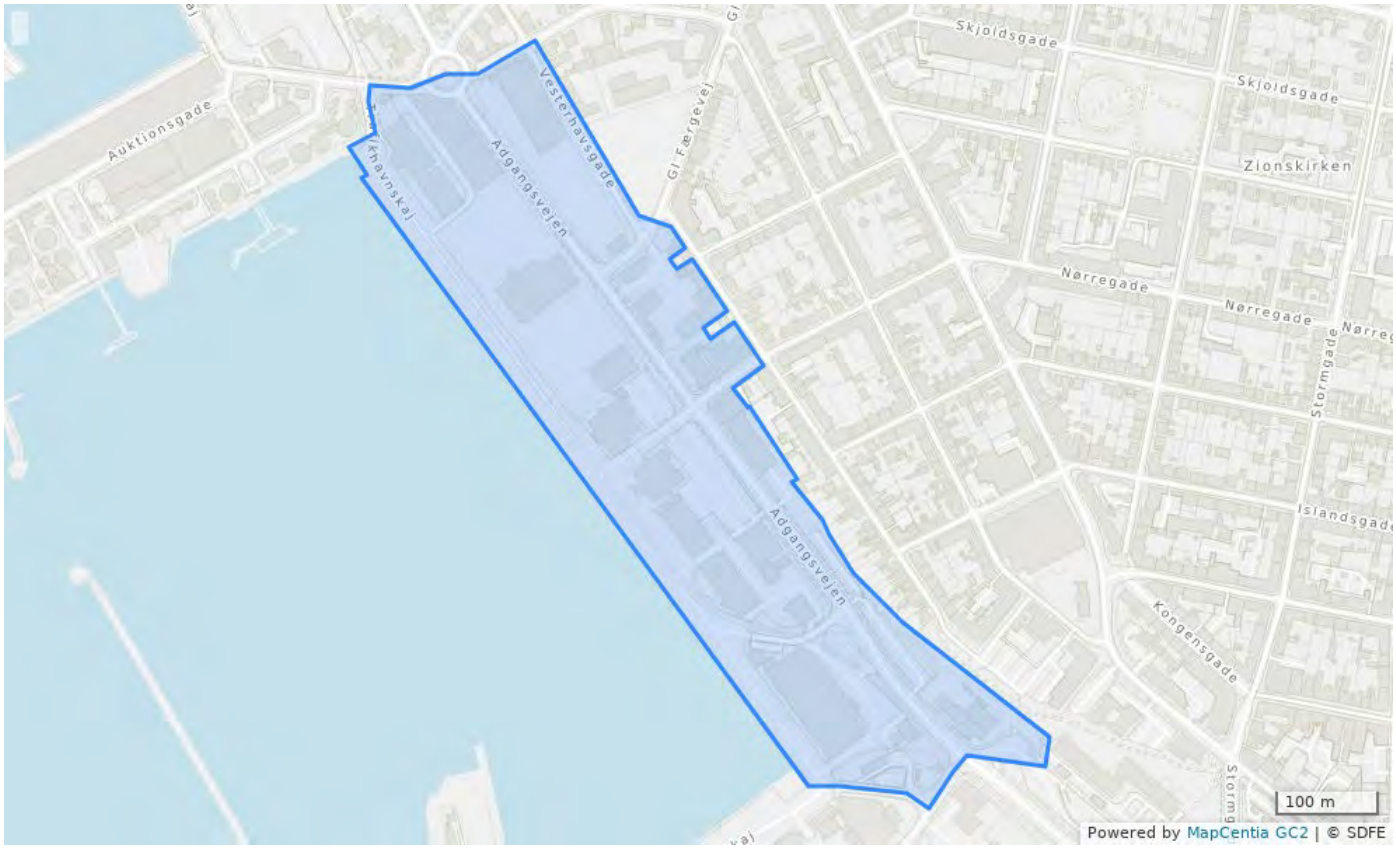
Rammenummer	01-100-070
Rammenavn	Trafikhavn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-080 - Trafikhavnskajen



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-080
Rammenavn	Trafikhavnskajen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lugtbelastet areal	Indenfor lugtkonsekvenszoner fra produktionserhverv, kan der udlægges lugtbelastet areal.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

01-100-090 - Containerområdet

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-090
Rammenavn	Containerområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-100 - Dokhavnen

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-100
Rammenavn	Dokhavnen
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Bevaringsværdigt havnebassin	Anvendelsen fastlægges til bevaringsværdigt havnebassin, det vil sige sejlbart vandareal. Der skal gives mulighed for begrænsede havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Dokhavn	Dokhavnens sejlbare vandareal samt Vestre Dokkaj, Nordre Dokkaj, Østre Dokkaj og Newcastekaj skal sikres som elementer, der definerer den oprindelige Dokhavn.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.

Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-110 - Område ved Ndr. Dokkaj

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-110
Rammenavn	Område ved Ndr. Dokkaj
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Dokhavn	Dokhavnens sejlbare vandareal samt Vestre Dokkaj, Nordre Dokkaj, Østre Dokkaj og Newcastekaj skal sikres som elementer, der definerer den oprindelige Dokhavn.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-120 - Esbjergværket

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-120
Rammenavn	Esbjergværket
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-121 - Vindmølleområde ved Esbjergværket

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-121
Rammenavn	Vindmølleområde ved Esbjergværket
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller

	kraftvarmeværk.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis

	oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-130 - Sønderhavn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-130
Rammenavn	Sønderhavn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

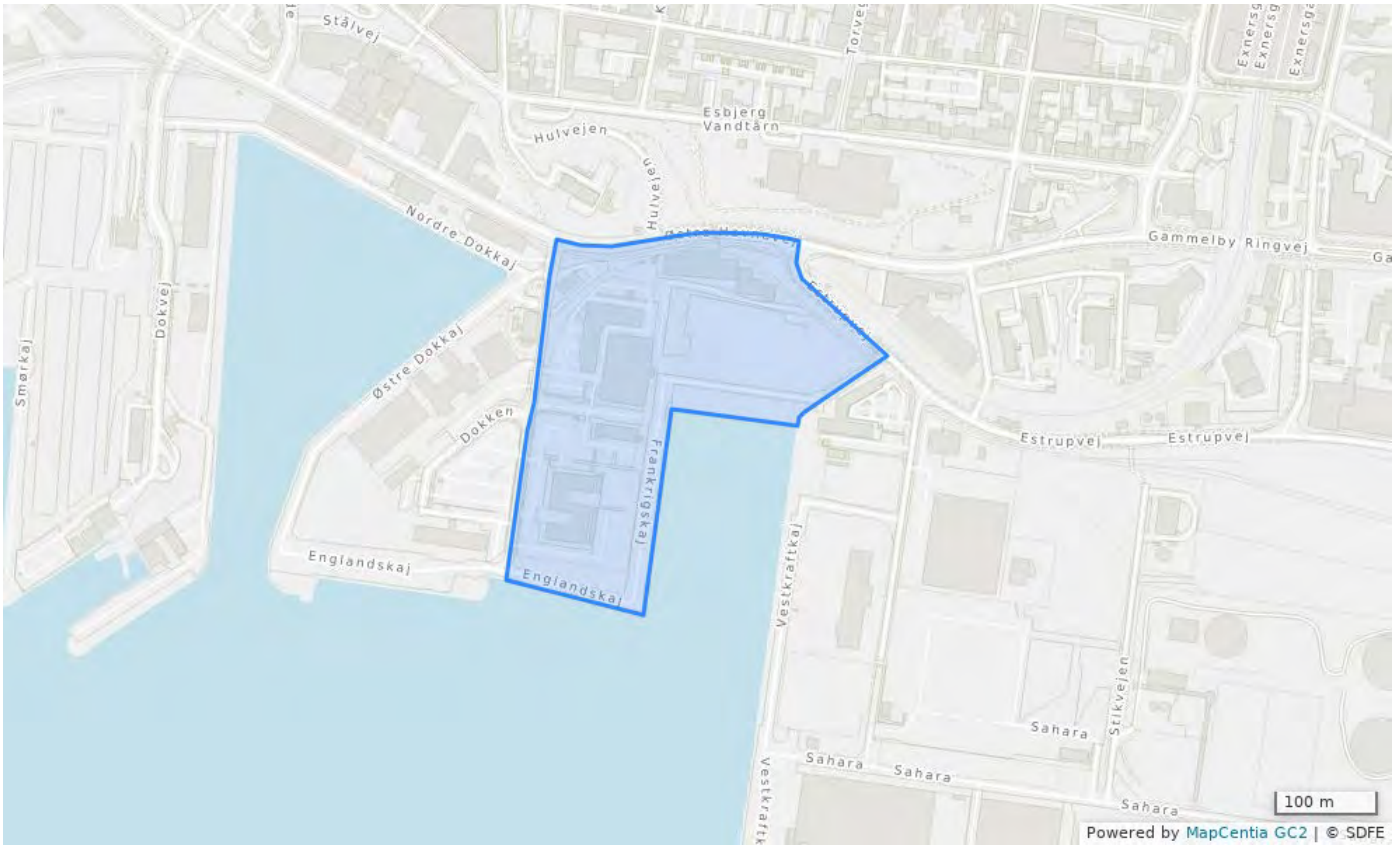
	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-140 - Nordsøområdet



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-140
Rammenavn	Nordsøområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-150 - Sahara

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-150
Rammenavn	Sahara
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Godsbaneterminal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for godsbaneterminal.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

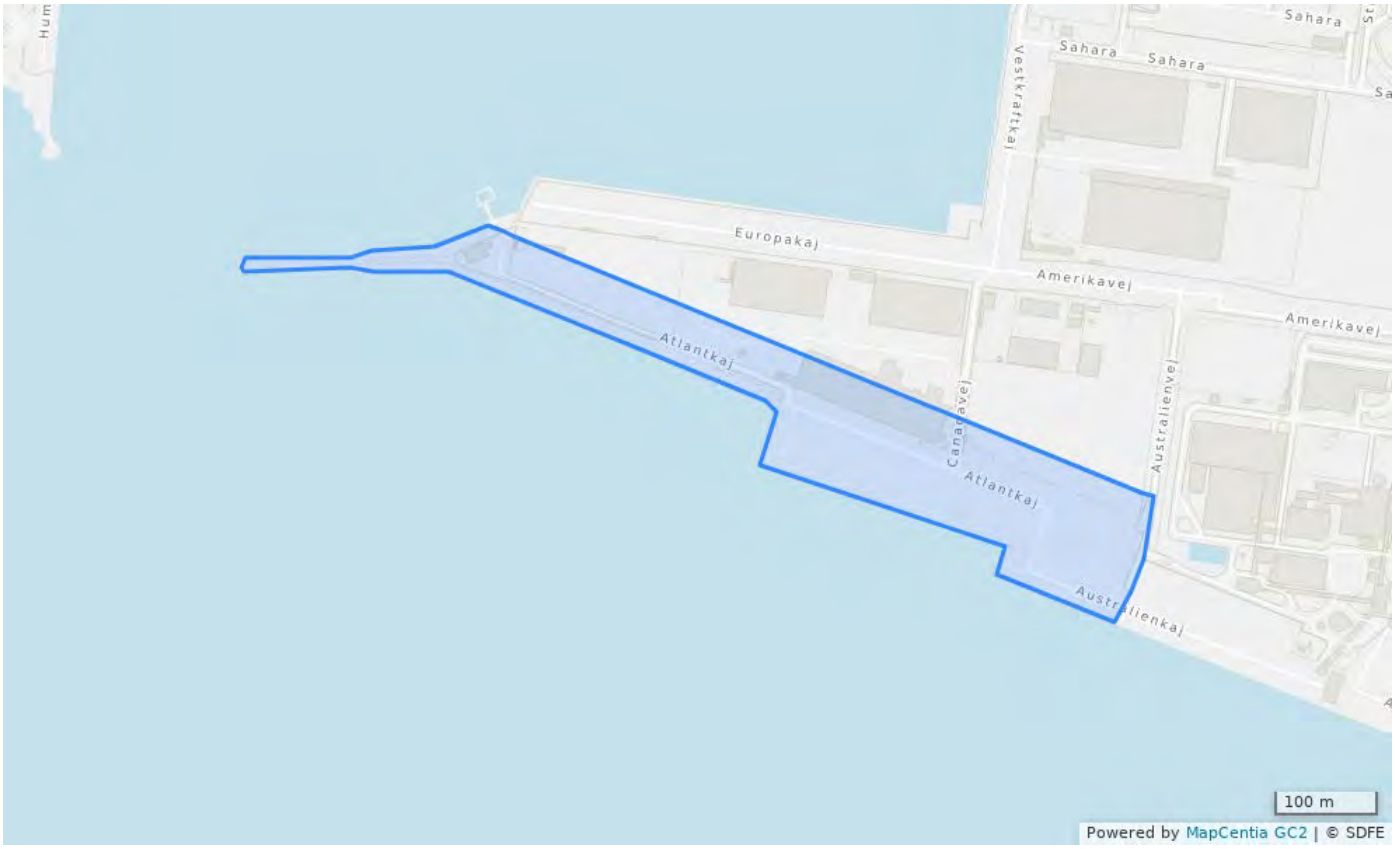
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko.

	Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-151 - Vindmølleområde på Sahara



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-151
Rammenavn	Vindmølleområde på Sahara
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.

Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-160 - Taurusområdet

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-160
Rammenavn	Taurusområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Godsbaneterminal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for godsbaneterminal.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-161 - Vindmølleområde ved Taurusområdet

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-161
Rammenavn	Vindmølleområde ved Taurusområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.

Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-170 - Måde kystområde

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-170
Rammenavn	Måde kystområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Godsbaneterminal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for godsbaneterminal.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-180 - Måde Havn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-180
Rammenavn	Måde Havn
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

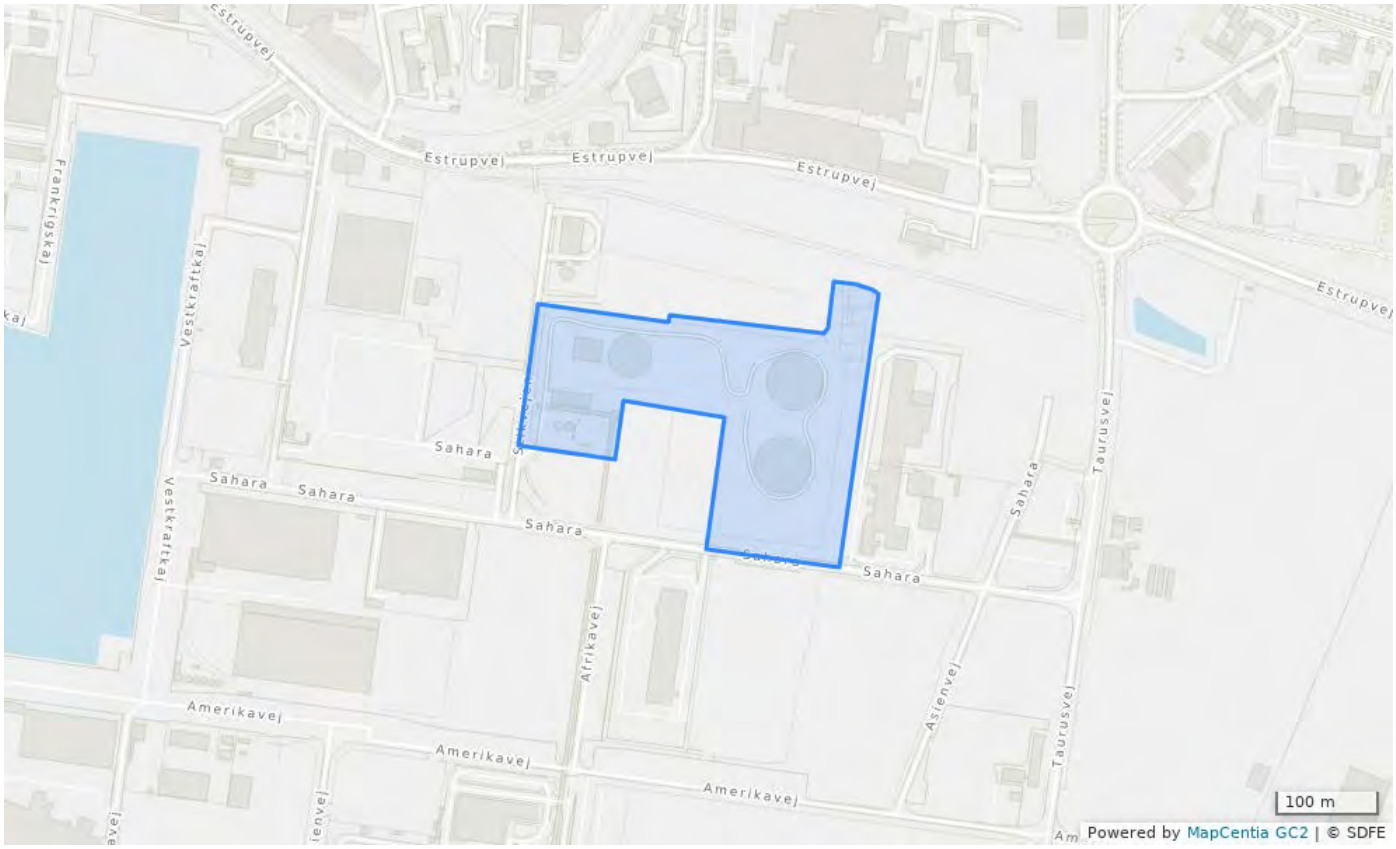
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-190 - Område mellem Estrupvej og Sahara



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-190
Rammenavn	Område mellem Estrupvej og Sahara
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

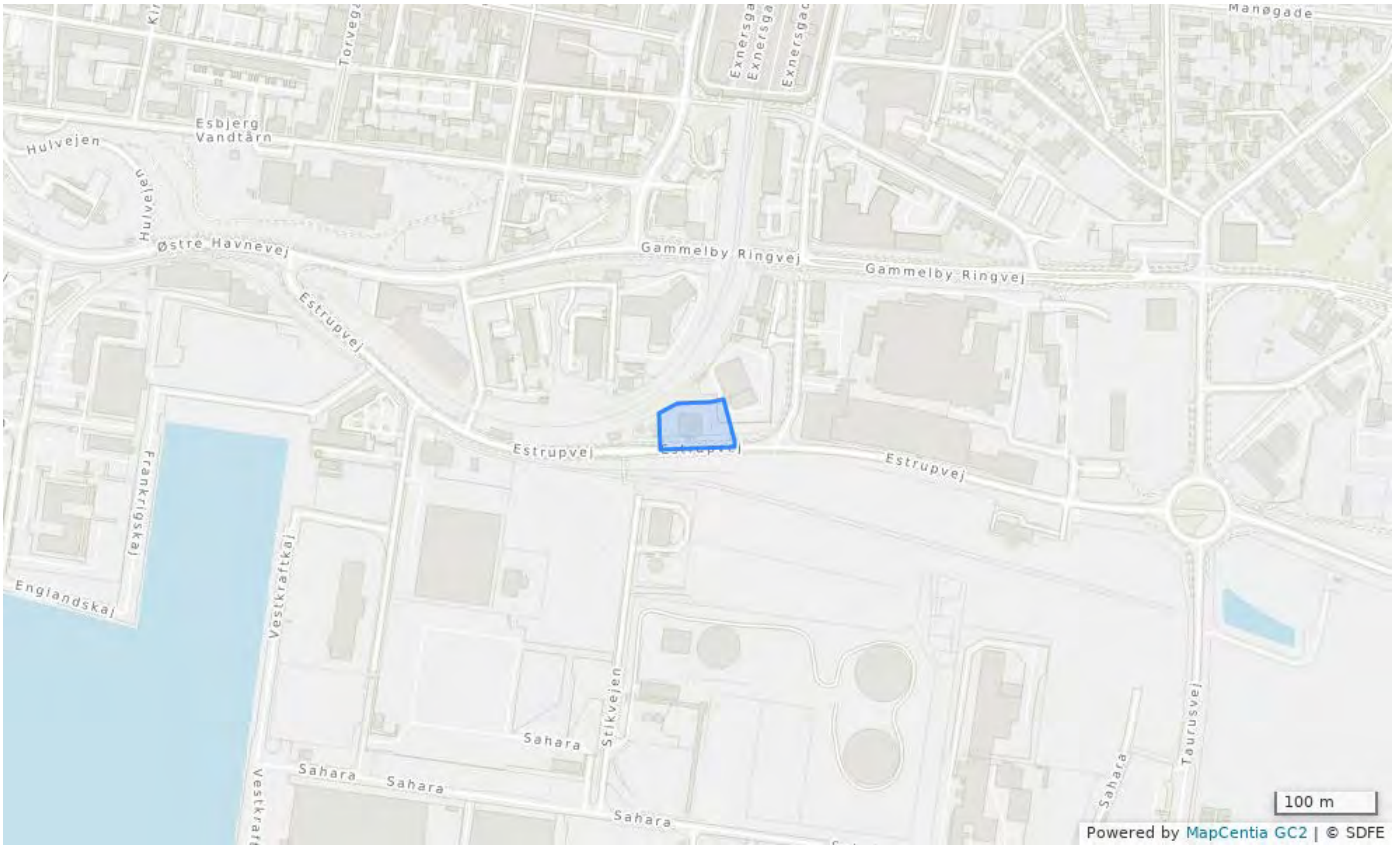
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-200 - Område ved Estrupvej og Exnersgade



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-200
Rammenavn	Område ved Estrupvej og Exnersgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

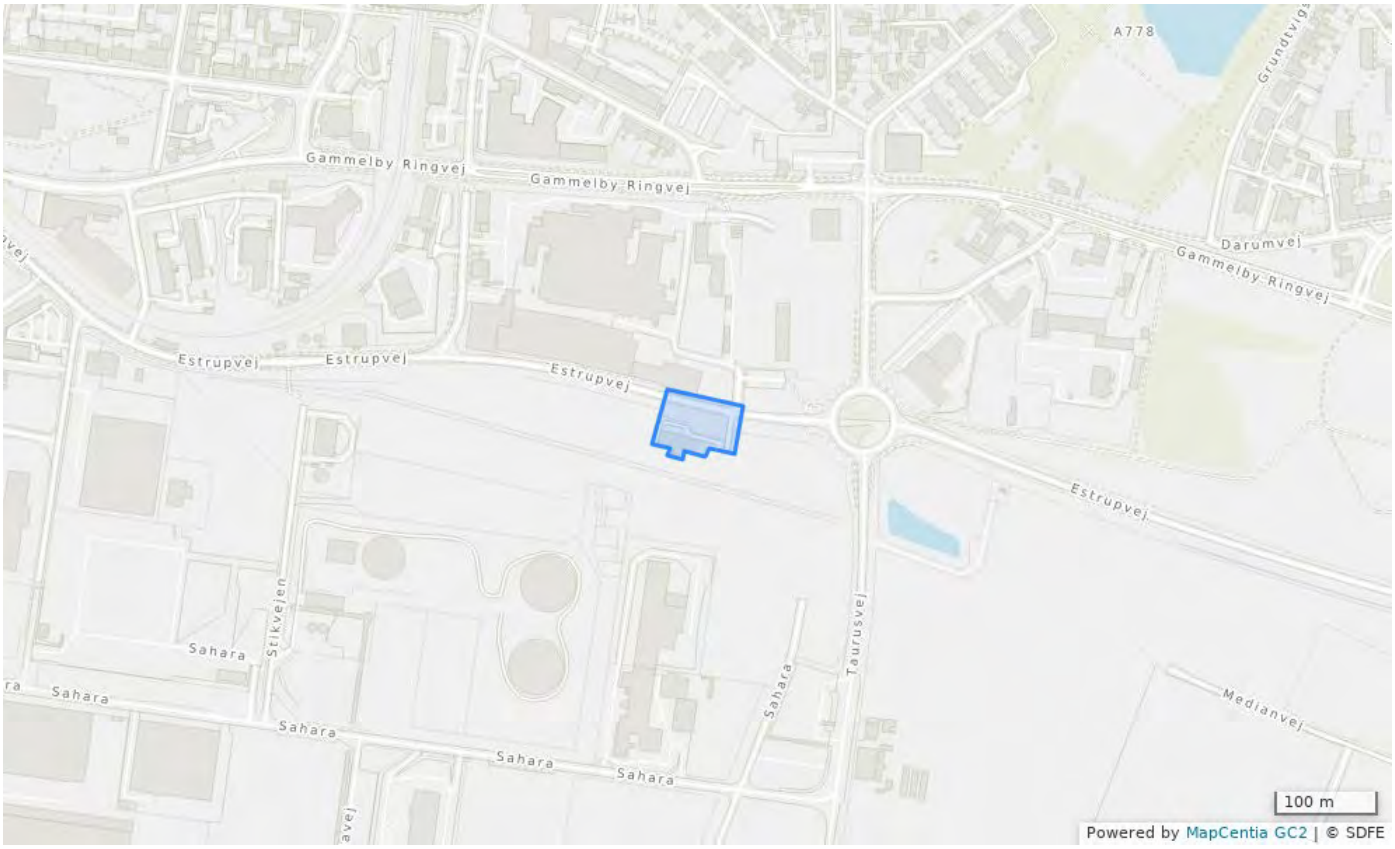
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-210 - Område ved Estrupvej vest for Taurusvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-210
Rammenavn	Område ved Estrupvej vest for Taurusvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

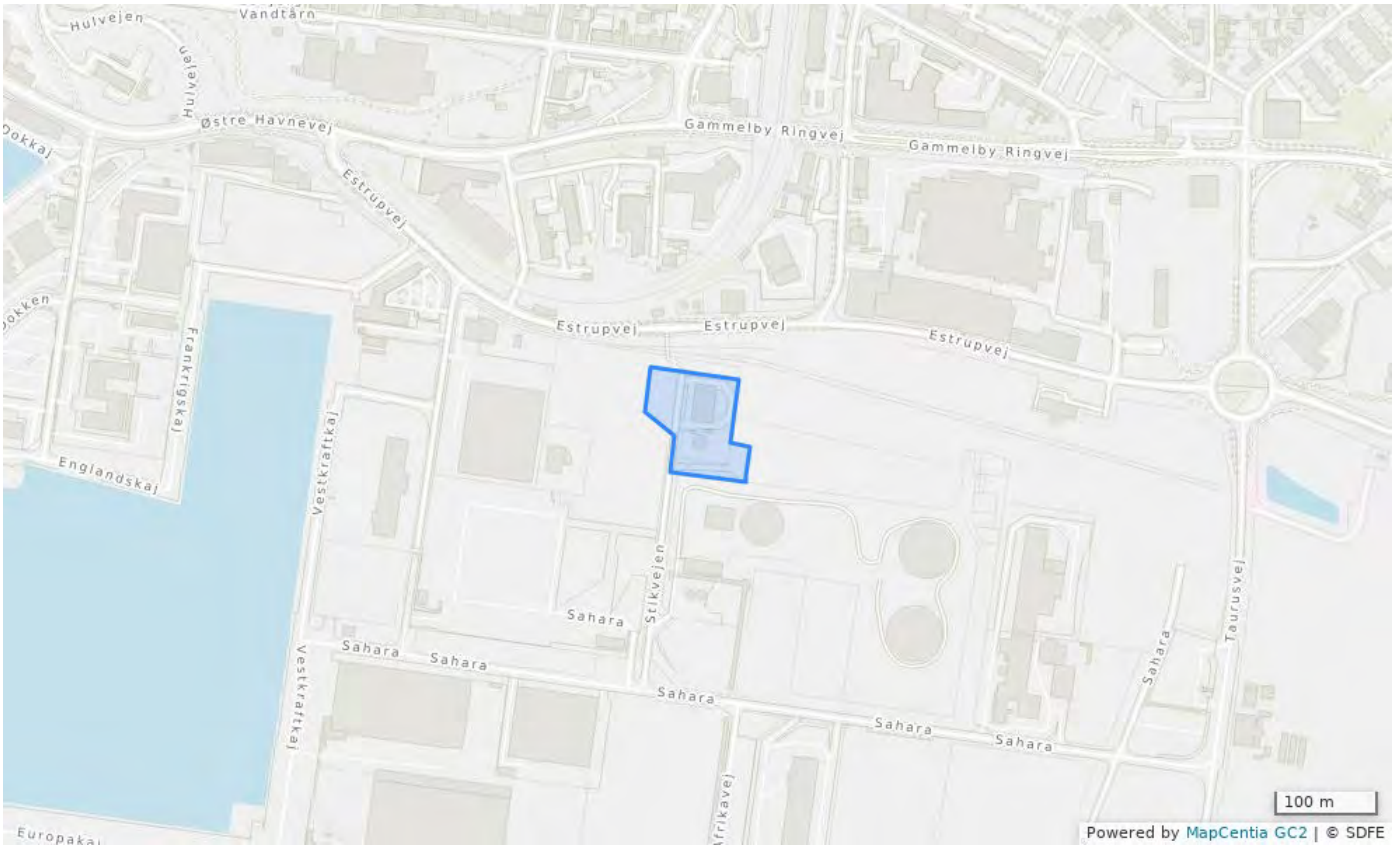
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-220 - Område ved Stikvejen



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-220
Rammenavn	Område ved Stikvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-230 - Område nord for Måde Havn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-230
Rammenavn	Område nord for Måde Havn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Godsbaneterminal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for godsbaneterminal.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Statslig, Måde Havnedeponi	Statslige bestemmelser vedrørende Måde Havnedeponi
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændtfodsbeskyttelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-240 - Deponeringsområde ved Måde Havn

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-240
Rammenavn	Deponeringsområde ved Måde Havn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 6-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6 til klasse 7. Klasse 6-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra meget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.

Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-250 - Sydhavnsområdet

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-250
Rammenavn	Sydhavnsområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

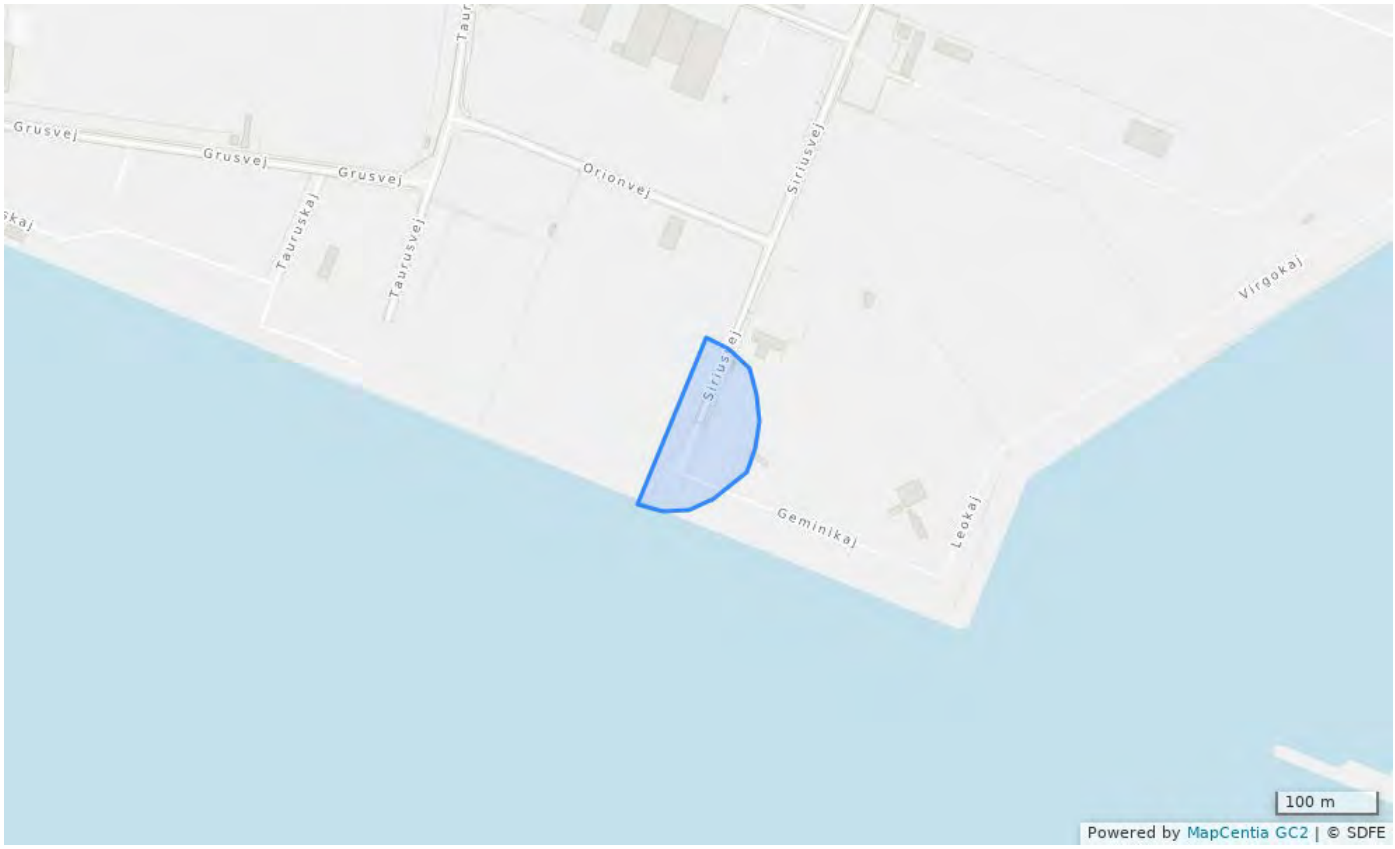
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-260 - Vindmølleområde ved Sydhavnen



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-260
Rammenavn	Vindmølleområde ved Sydhavnen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare

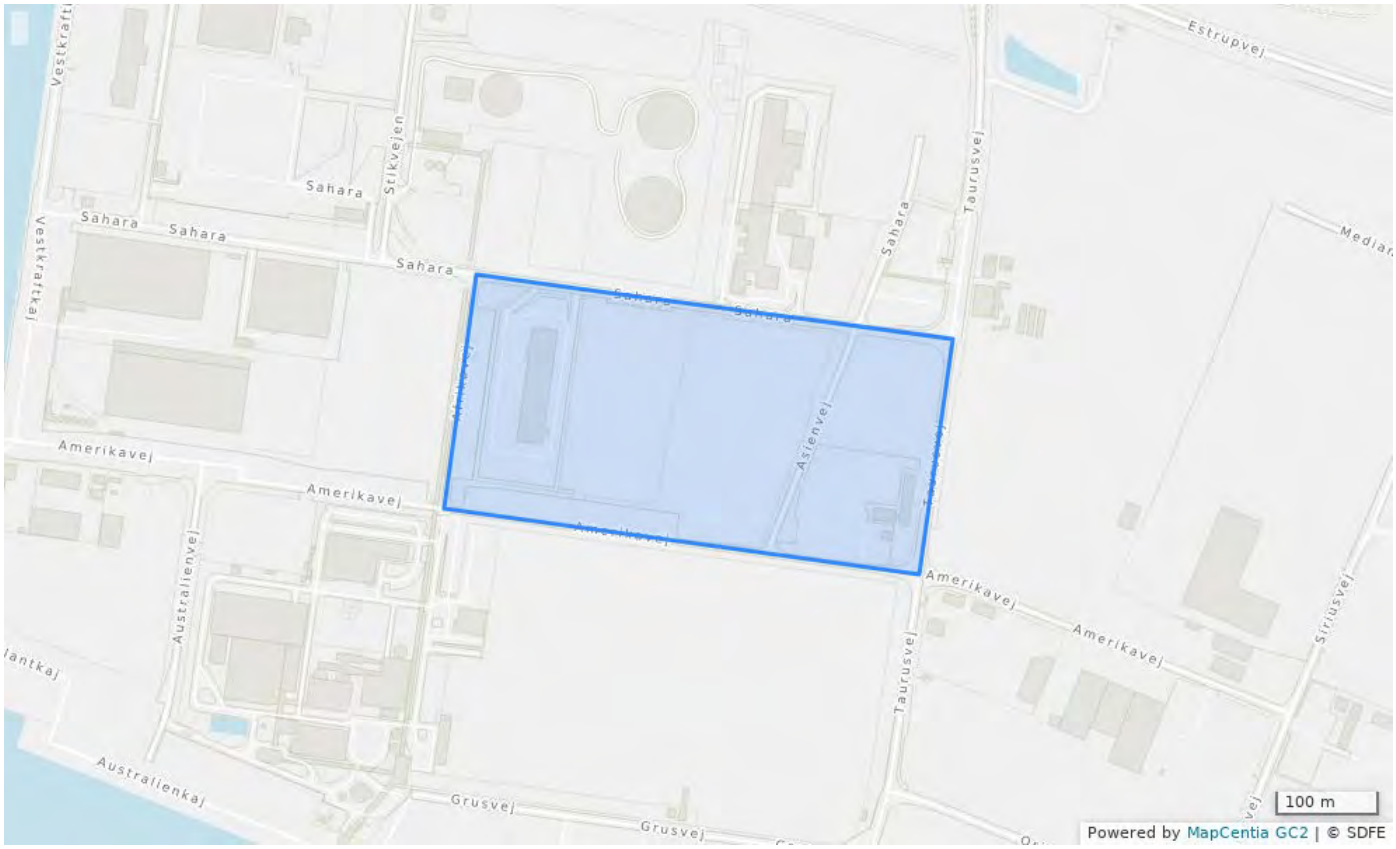
	vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

Isolinje for vindmøllestøj	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-270 - Område omkring Asienvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-270
Rammenavn	Område omkring Asienvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-280 - Område mellem Taurusvej og Siriusvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-280
Rammenavn	Område mellem Taurusvej og Siriusvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

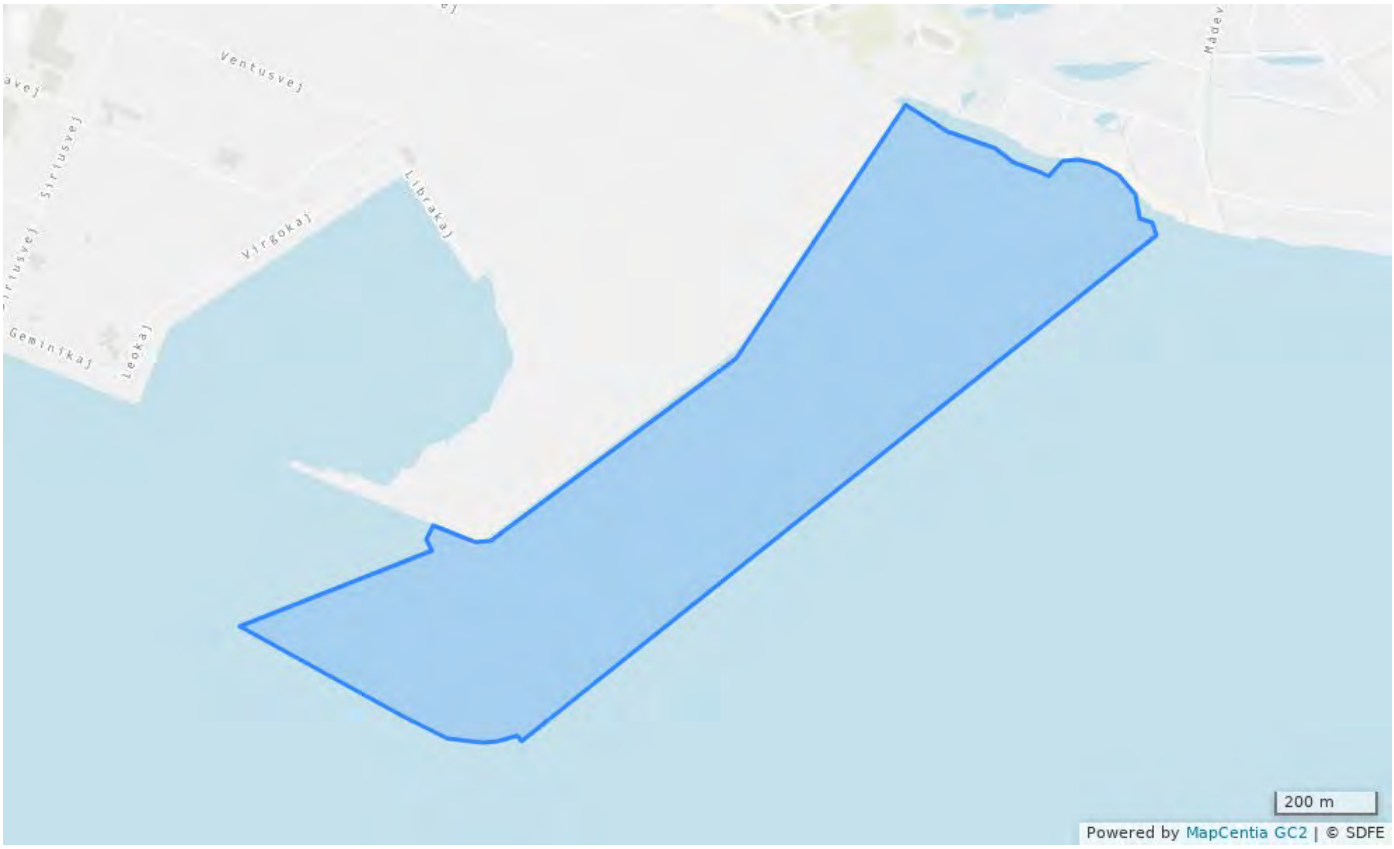
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-290 - Havneområde sydøst for Capricornkaj



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-290
Rammenavn	Havneområde sydøst for Capricornkaj
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 50 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocentbestemmelser - B% max 50 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Kote +4,5-5,0 m (DVR90)	Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4,5 m eller derover på kajarealer og i kote DVR90 +5,0 m eller derover på arealerne bag kajerne.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Verdensarv	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til

Vadehavet(Fagdata)	anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-100-310 - Havneområde ved 1 og 2 bassin

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-310
Rammenavn	Havneområde ved 1 og 2 bassin
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

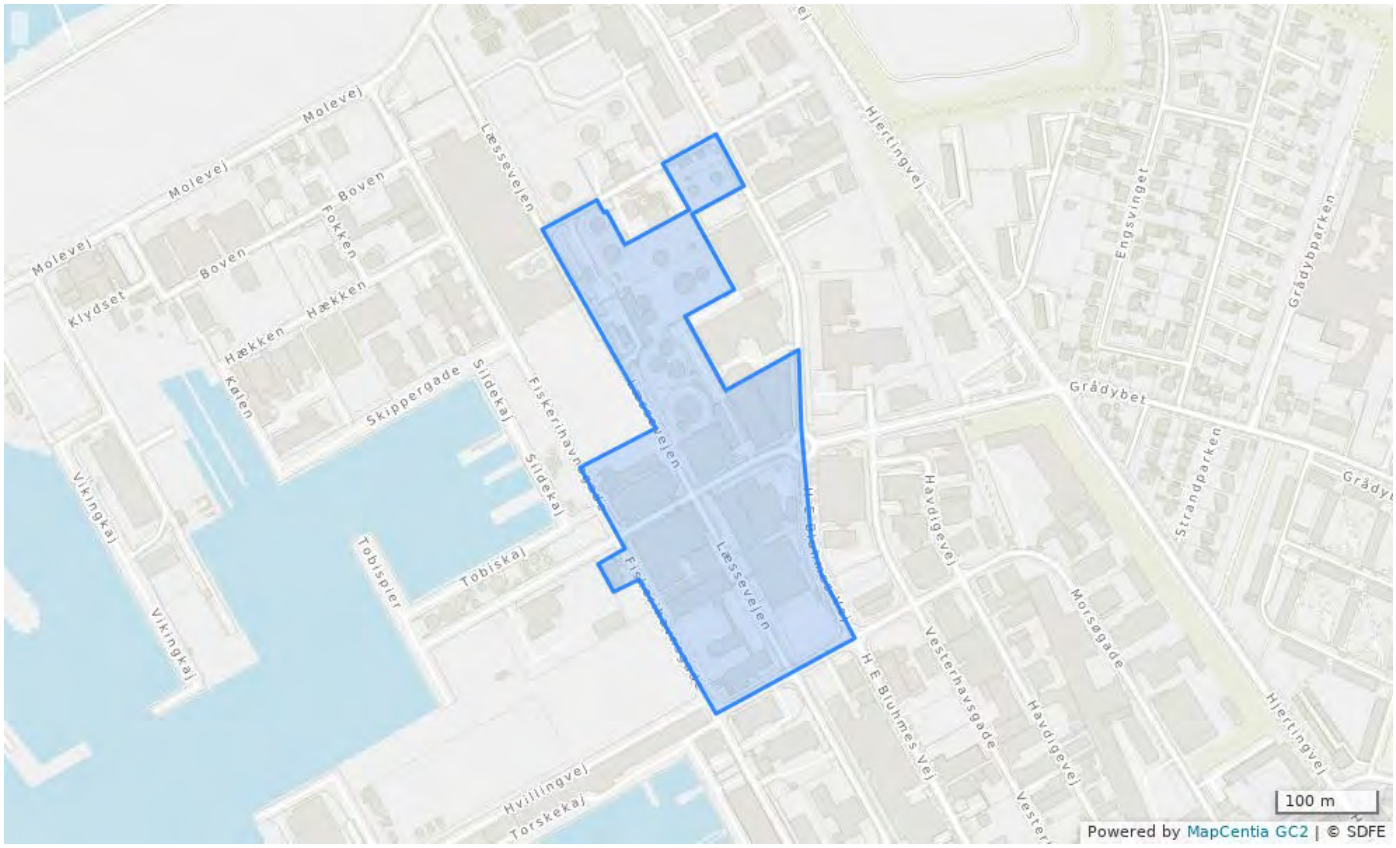
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-330 - Havneområde mellem Olievej og Isbrogade



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-330
Rammenavn	Havneområde mellem Olievej og Isbrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Produktionserhverv	Anvendelsen forbeholdes til produktionserhverv. Der må ikke etableres virksomheder eller boliger, der skærper miljøkravene til produktionserhvervet.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-320 - Havneområde mellem Olievej og Bådebrogade

Bestemmelser

Rammenummer	01-100-320
Rammenavn	Havneområde mellem Olievej og Bådebrogade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

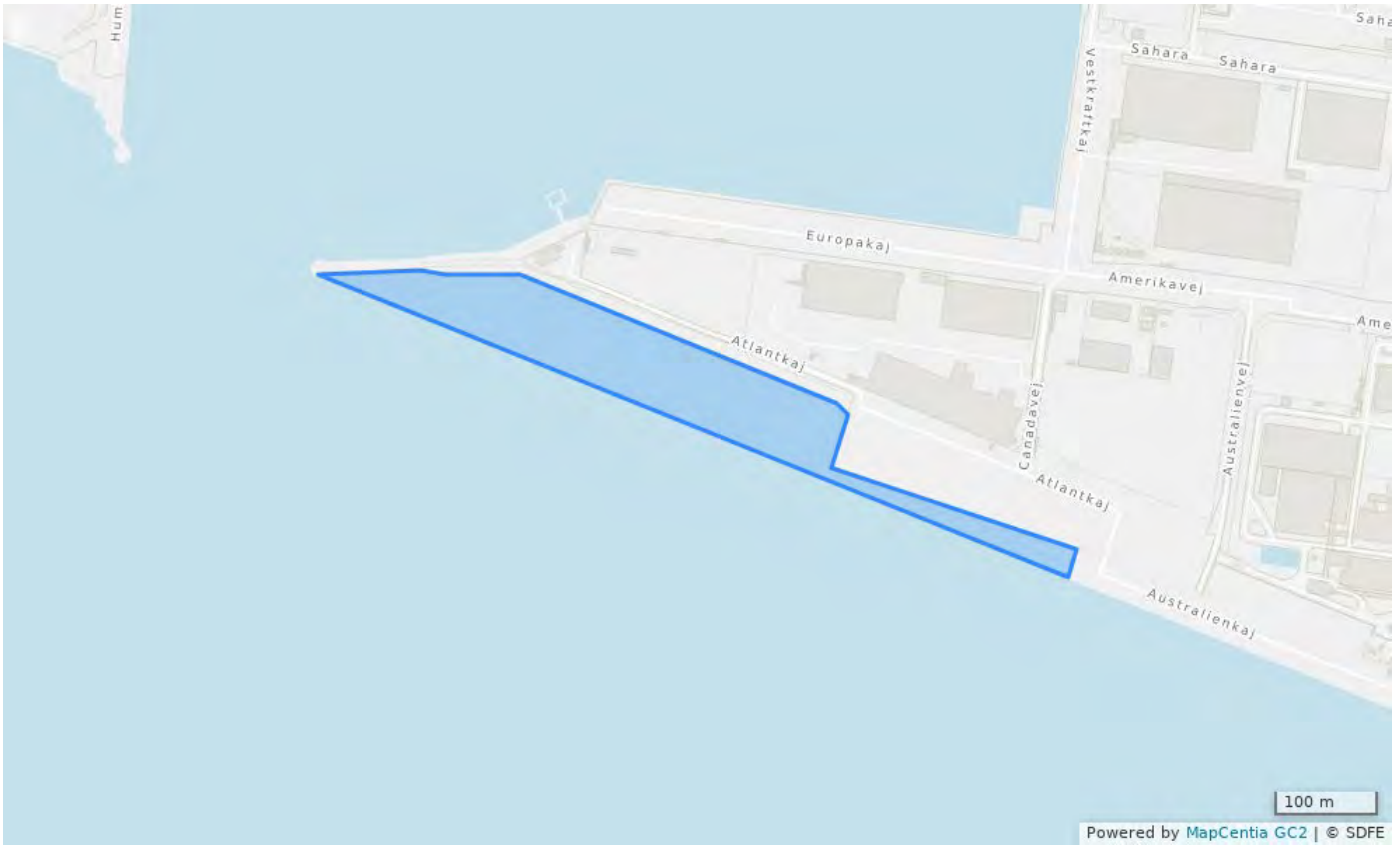
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-100-300 - Sahara ydre værker



Bestemmelser

Rammenummer	01-100-300
Rammenavn	Sahara ydre værker
Zonestatus	Vandareal
Planlagt zone	Opfyldt vandareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havnebassin og -værker	Anvendelsen fastlægges til havnebassin og -værker, det vil sige sejlbare vandarealer og havneværker, som kajanlæg, ramper, losningsgrej og lignende, der ikke indregnes i de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 100 for det opfyldte område	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for det opfyldte byzoneområde under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Trafik- og Færgehavn	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Trafik- og Færgehavn i sejlbare vandarealer og på havneværker, som kajanlæg, ramper og lignende.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Kvaglund Erhverv

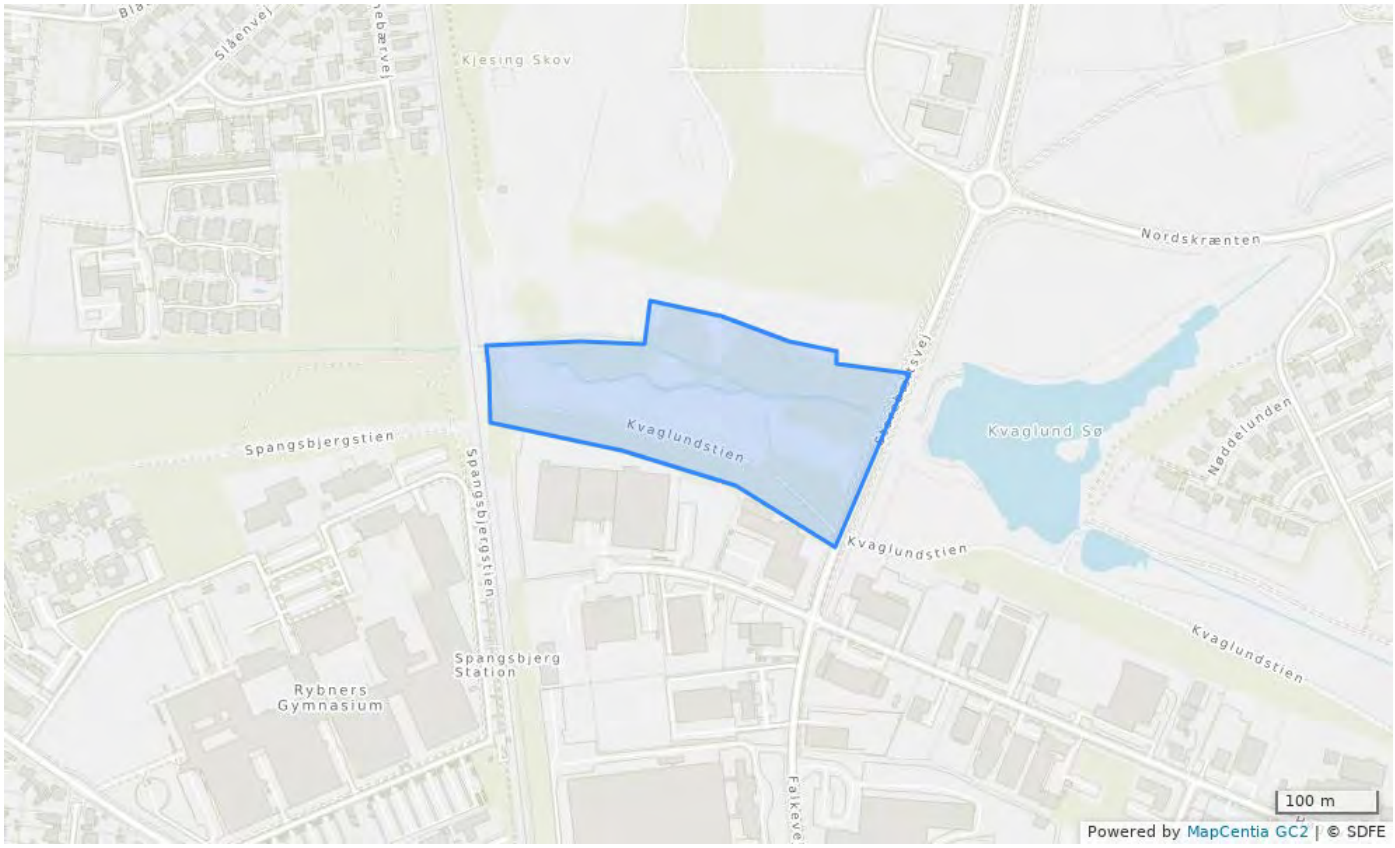
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

01-110-010 - Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Kjersing



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-010
Rammenavn	Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Kjersing
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

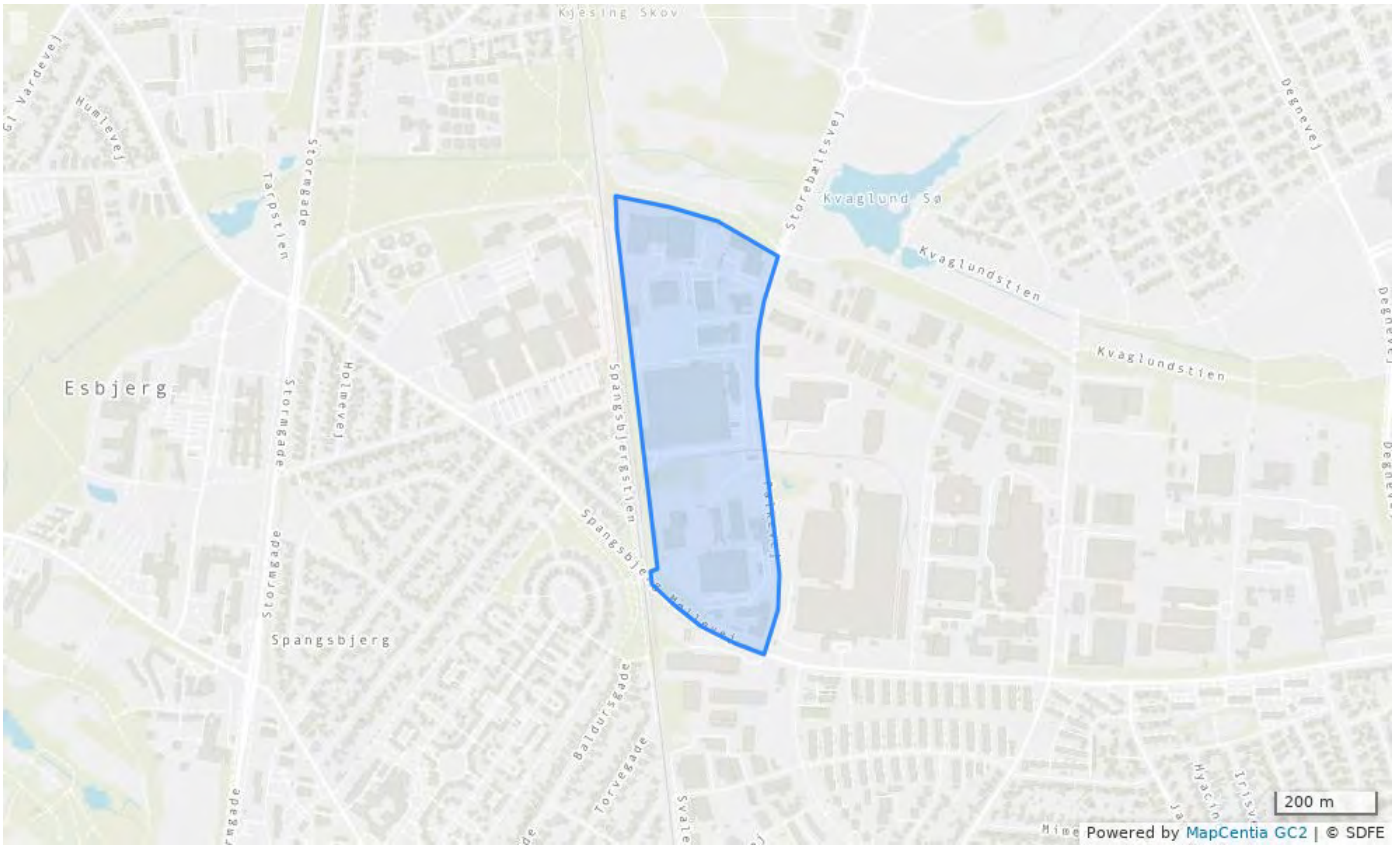
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-020 - Industri ved Falkevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-020
Rammenavn	Industri ved Falkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-030 - Industri i Kvaglund

Bestemmelser

Rammenummer	01-110-030
Rammenavn	Industri i Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

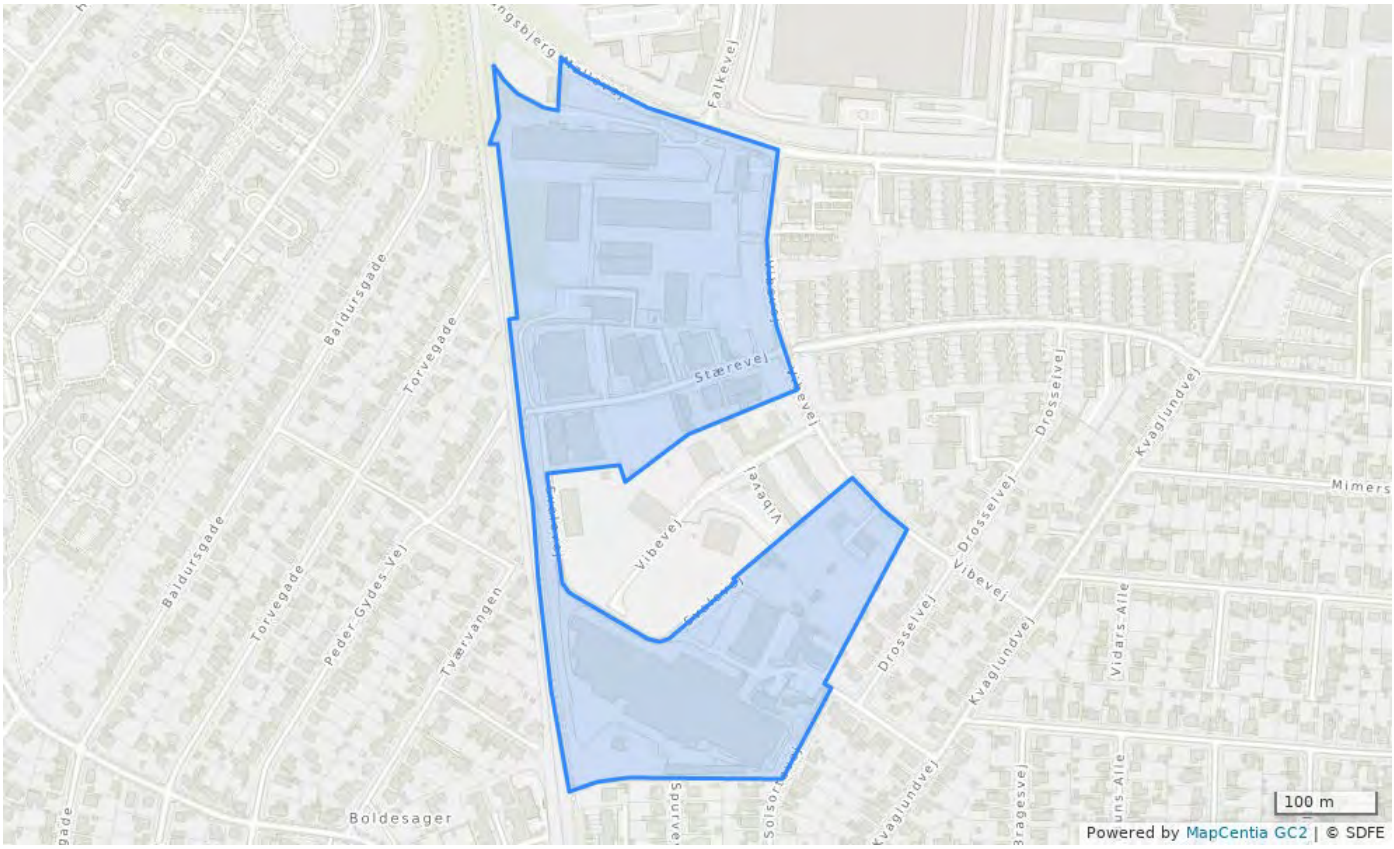
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-040 - Industri ved Vibevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-040
Rammenavn	Industri ved Vibevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-050 - Materielgård ved Vibevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-110-050
Rammenavn	Materielgård ved Vibevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

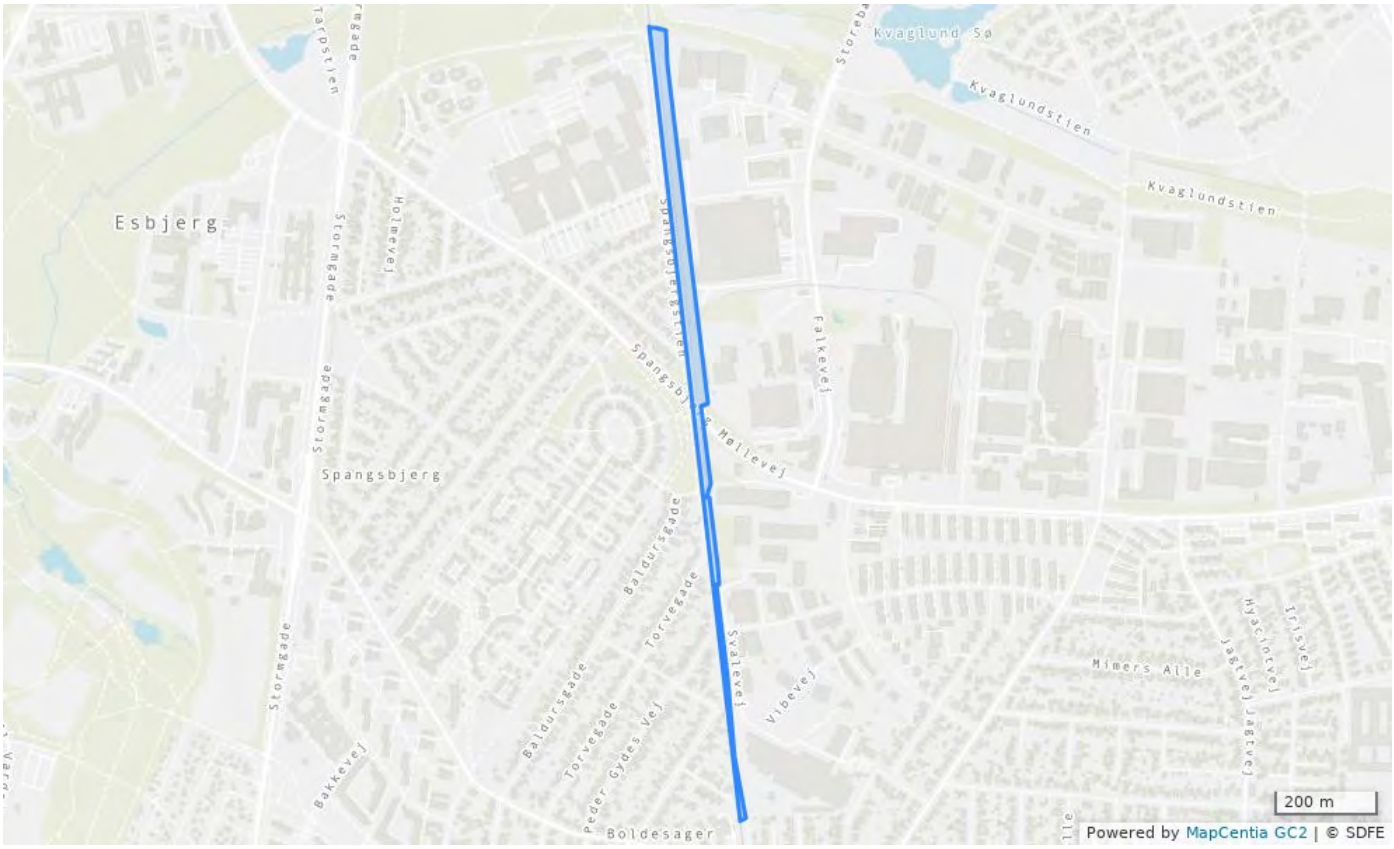
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Materielgård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Materielgård.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-060 - Baneterræn Kvaglund



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-060
Rammenavn	Baneterræn Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

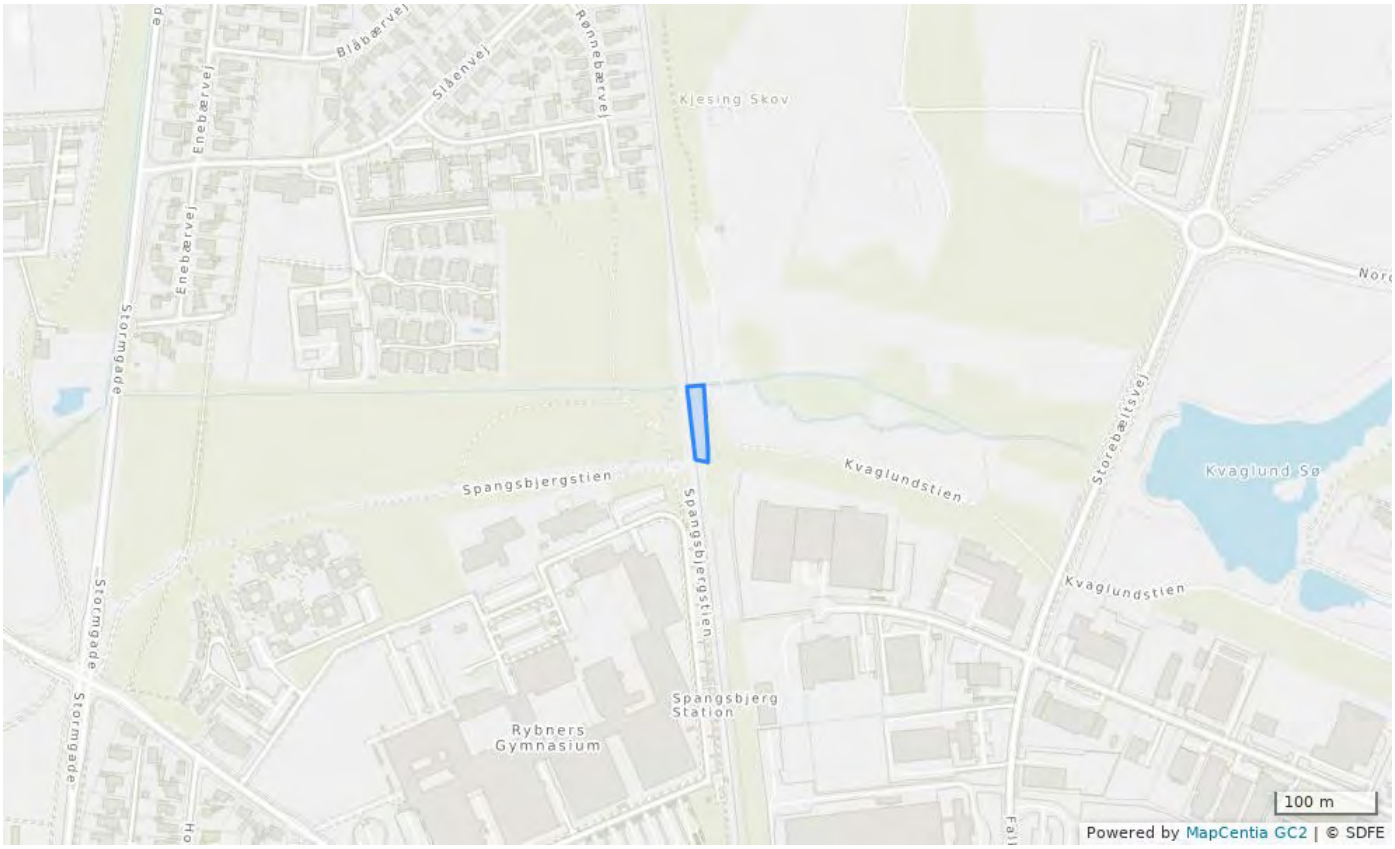
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-070 - Baneterræn ved Kvaglundstien



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-070
Rammenavn	Baneterræn ved Kvaglundstien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

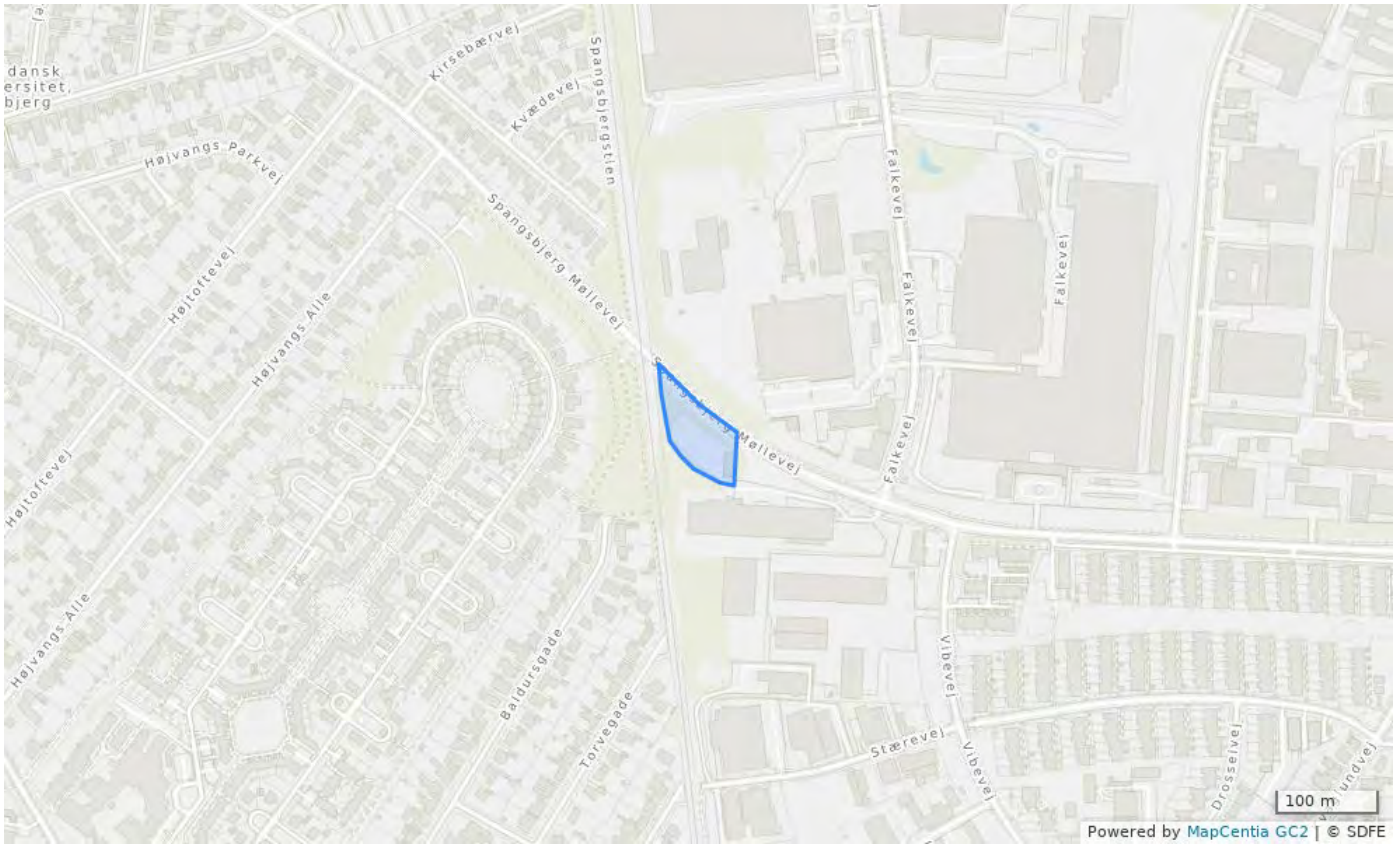
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-080 - Område ved Spangsbjerg Møllevej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-080
Rammenavn	Område ved Spangsbjerg Møllevej og Banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

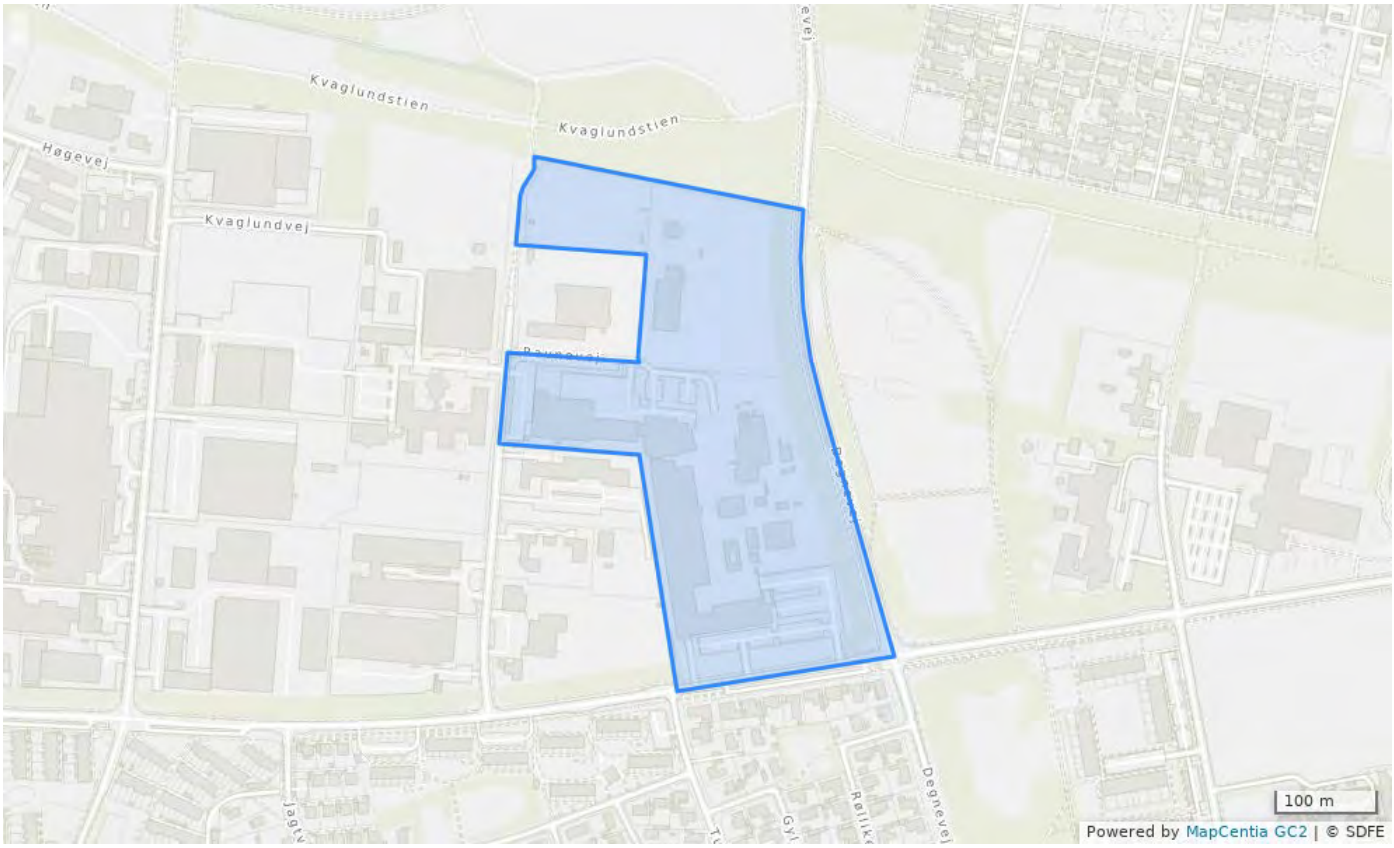
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-110-090 - Område ved Spangsbjerg Møllevej og Degnevej



Bestemmelser

Rammenummer	01-110-090
Rammenavn	Område ved Spangsbjerg Møllevej og Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

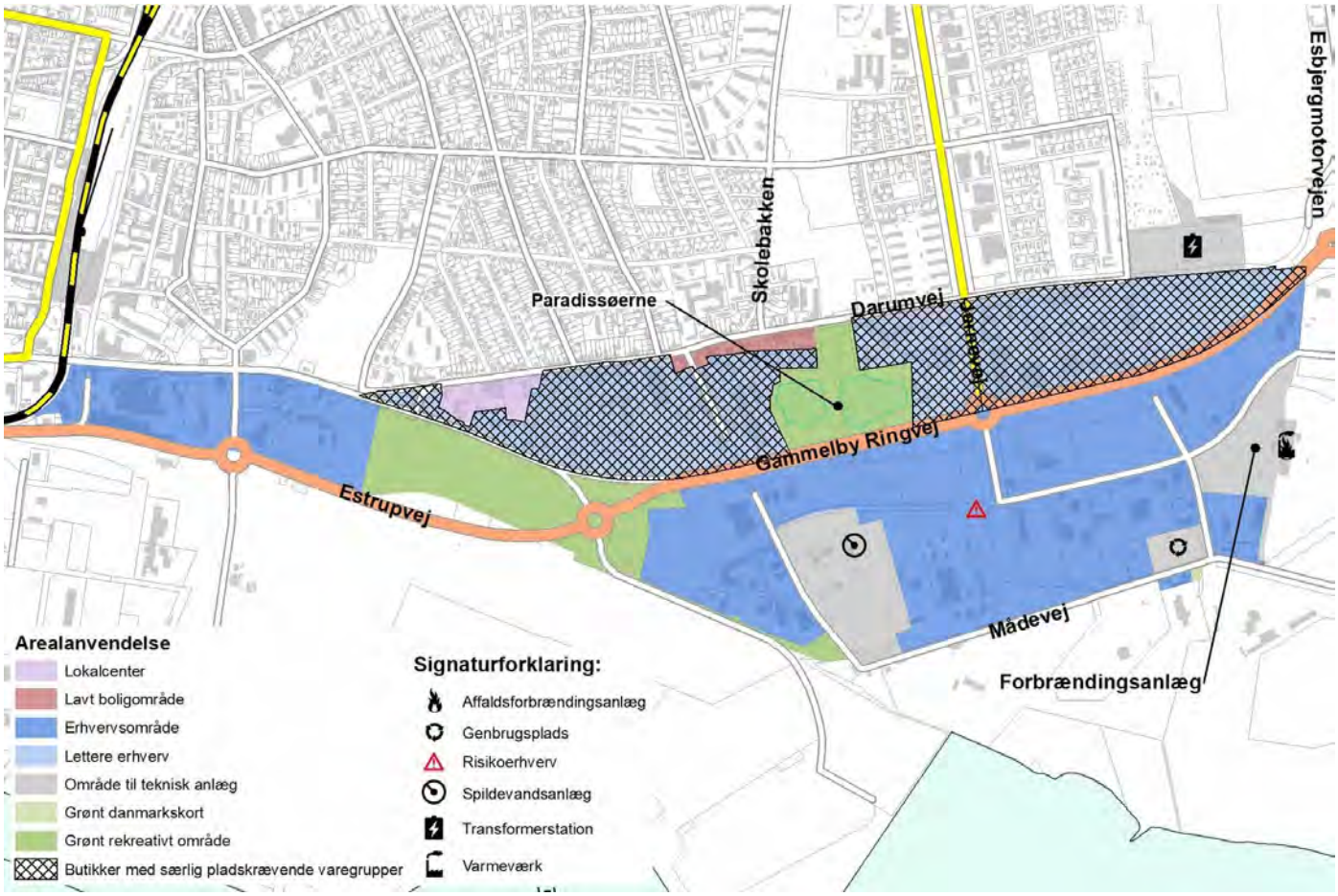
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Gammelby



Gammelby er afgrænset mod nord af Darumvej, mod syd af havnen og Mådevej. Mod øst grænser området op mod det åbne land og mod vest går området helt ind til Indre by. Området udgør et areal på ca. 191 HA og der er omkring 241 indbyggere og ca. 120 husstande.

Historisk baggrund

Gammelby er oprindeligt en landsby i Jerne Sogn bestående er nogle få gårde liggende omtrent, hvor Skolebakken møder Darumvej i dag. Først i 1920'erne tog udviklingen fart, man begyndte at bygge til den oprindelige landsby, og området udviklede sig op gennem århundredet til at være en forstad til Esbjerg, primært med erhverv.

Stedets ånd

Gammelbyområdet er i dag primært et erhvervsområde, men langs Darumvej finder man stadig små levn af den landsby, der eksisterede på stedet, før Esbjerg blev til. Boligområdet i Gammelby bliver ofte omtalt som bydel med rigtig Esbjergensisk sjæl.

Arealanvendelse

Størstedelen af Gammelby er udlagt til erhvervsområde. Derudover er der langs Darumvej udlagt et område til bydelscenter. Enkelte områder er desuden udlagt til offentlige institutioner og grønne byområder.

Arkitekturen i bydelscenterets

Bystruktur

Strukturen i området er rationel, det skal være praktisk, hurtigt og effektivt at komme rundt i erhvervsområdet. Skalaen på bebyggelse, rum og veje er stor, med udtagelse af området omkring Darumvej, hvor bydelscenteret danner et bymæssigt område med beboelse, butikker mm. omtrent der, hvor landsbyen Gammelby i sin tid lå.

Arkitektur og facader

Ud over området omkring bydelscenteret består bebyggelsen i området udelukkende af industribyggeri.

Bydelscenteret, der udspringer af den tidligere landsby, blev udbygget først, og her finder man både bedre byggeskik villaer, mindre byhuse samt parcelhuse bygget fra omkring 1920 og frem til 1950'erne. Skalaen er lille og området er indrettet, så det er let at færdes til fods eller på cykel.

Sidenhen er industrien bygget, primært i de sidste 50 år. Store arealer bruges i dag til opbevaring. Skalaen i industriområdet er stor og området er indrettet til færdsel i bil, lastbil eller i større maskiner. Her er planlægningen praktisk og rationel i forhold til brugen af området.

Arkitekturen i Industriområdet

Pejlemærker

Forbrændingsanlægget, der ligger i den østlige kant af området, danner et klart pejlemærke i bydelen både på grund af dets arkitektur og volumen.

▲ Forbrændingsanlægget

Bevaringsværdige sammenhænge

Den bymæssige bebyggelse langs Darumvej er en fin sammenhæng, der bør bygges videre på.

Rekreative og grønne områder

Paradissøerne er områdets store grønne byområde. Søerne danner afslutningen på en af de grønne kiler i Esbjerg og er et naturskønt område, der benyttes af hele Esbjergs befolkning. Her er mulighed for at fiske, gå en tur i rolige omgivelser eller bare nyde en picnic på en af de store grønne plæner.

Paradissøerne ▲ Sø i industriområdet ▲

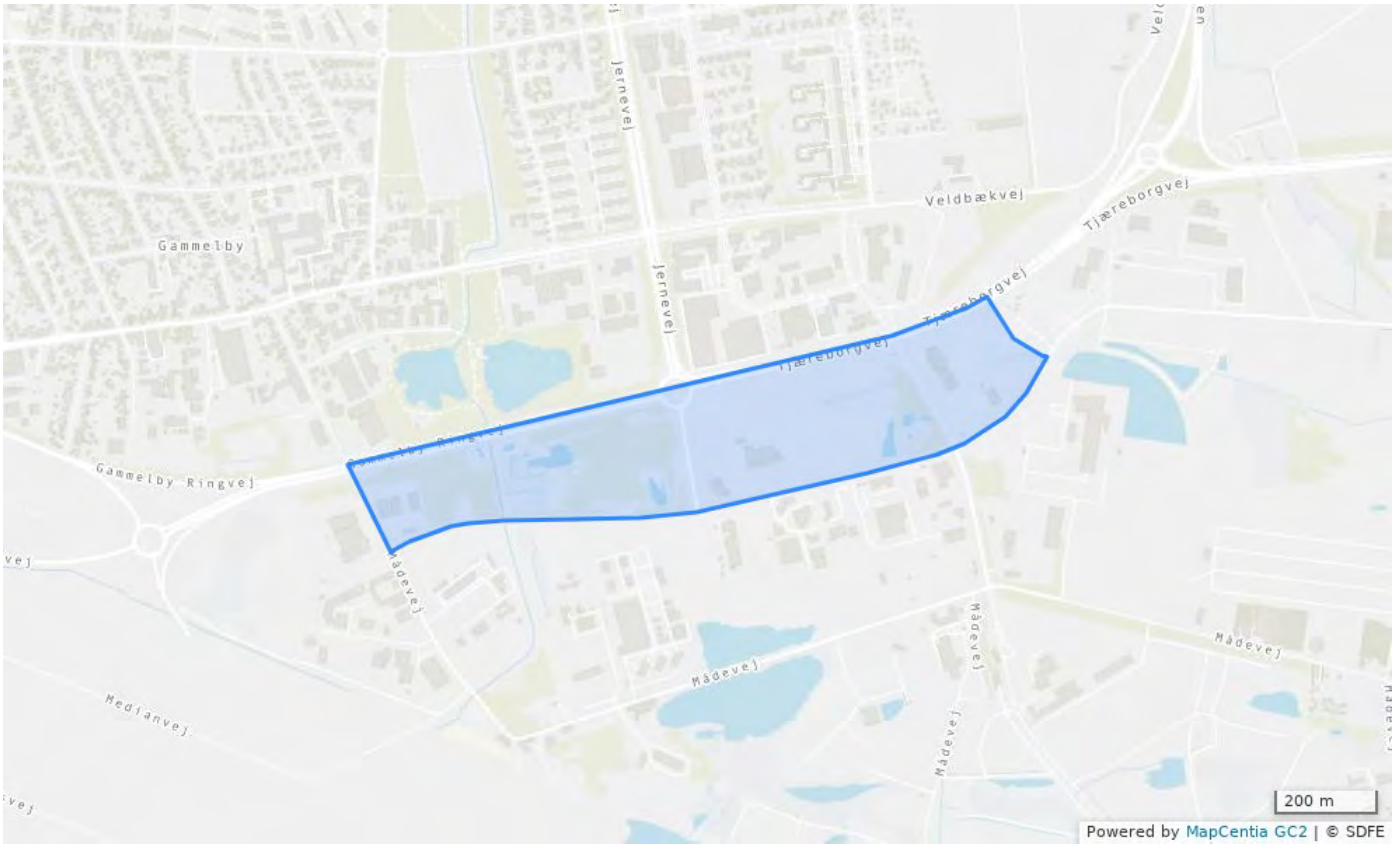
Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede veje igennem Gammelby er Gammelby Ringvej, Estrupvej og Jernevej, der alle er hovedforbindelser fra Esbjerg by til landevejen syd på og motorvejen vestpå. Derudover benyttes Darumvej i høj grad af områdets beboere.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

Gammelby Ringvej ▼

01-120-010 - Industri ved Gammelby Ringvej og Måde Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-010
Rammenavn	Industri ved Gammelby Ringvej og Måde Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

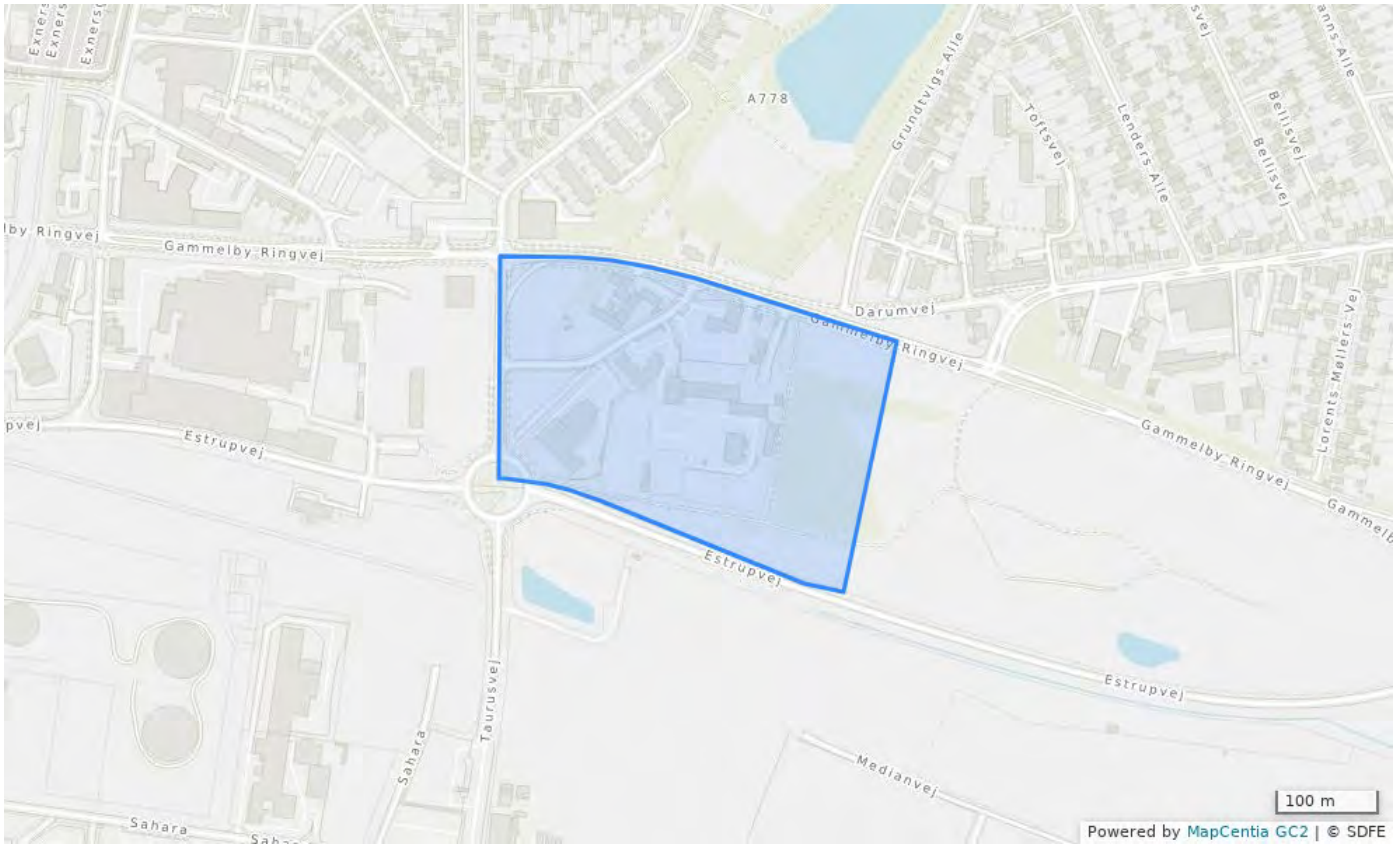
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-020 - Område ved Ringen, Taurusvej og Estrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-020
Rammenavn	Område ved Ringen, Taurusvej og Estrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-120-030 - Deponeringsområde ved Gammelby Ringvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-030
Rammenavn	Deponeringsområde ved Gammelby Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

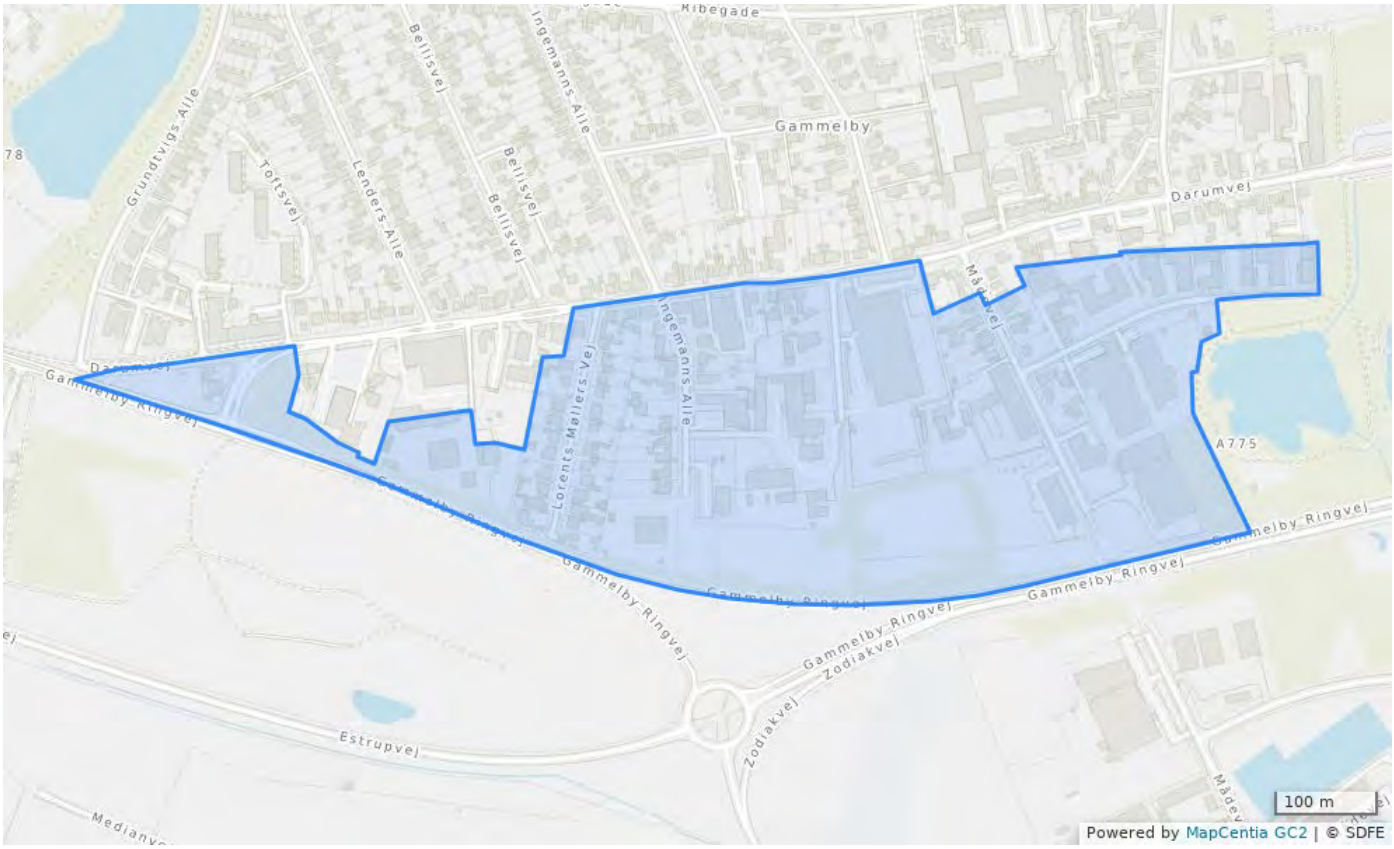
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-120-040 - Erhverv ved Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-040
Rammenavn	Erhverv ved Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-120-050 - Område mellem Gammelby Ringvej og Zodiakvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-050
Rammenavn	Område mellem Gammelby Ringvej og Zodiakvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

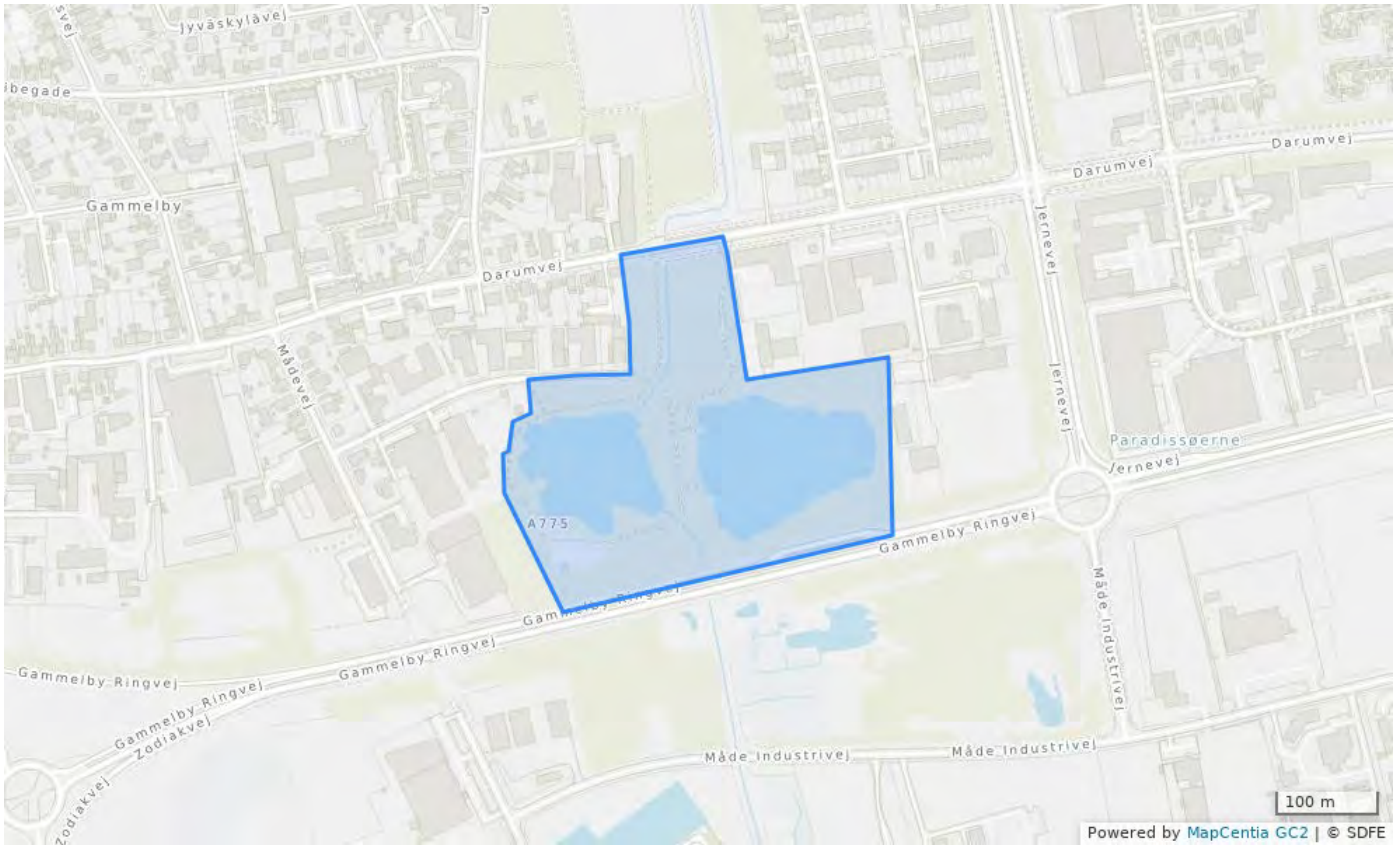
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-060 - Grønt område ved Paradissøen



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-060
Rammenavn	Grønt område ved Paradissøen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

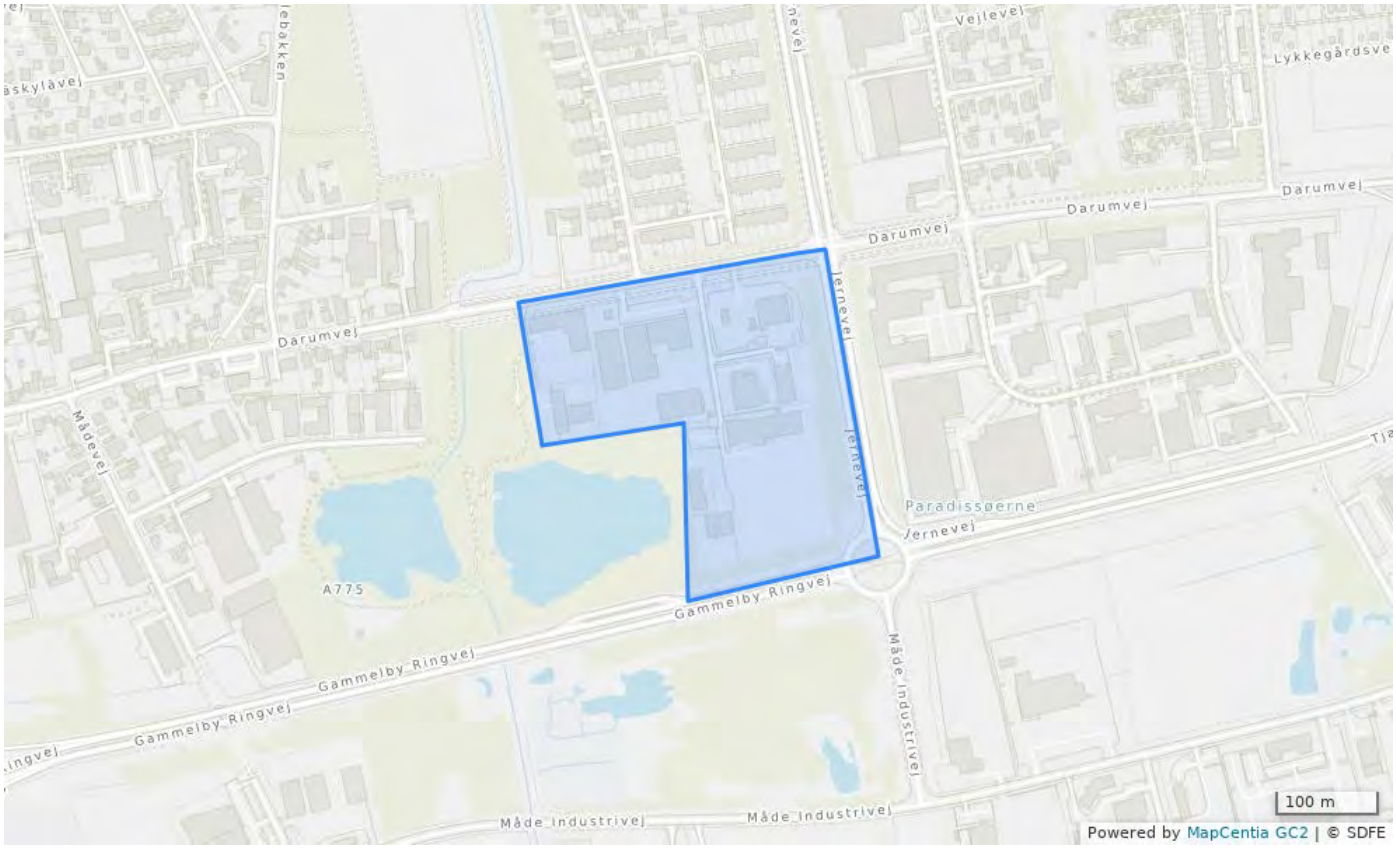
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-070 - Erhvervsområde ved Paradissøen



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-070
Rammenavn	Erhvervsområde ved Paradissøen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

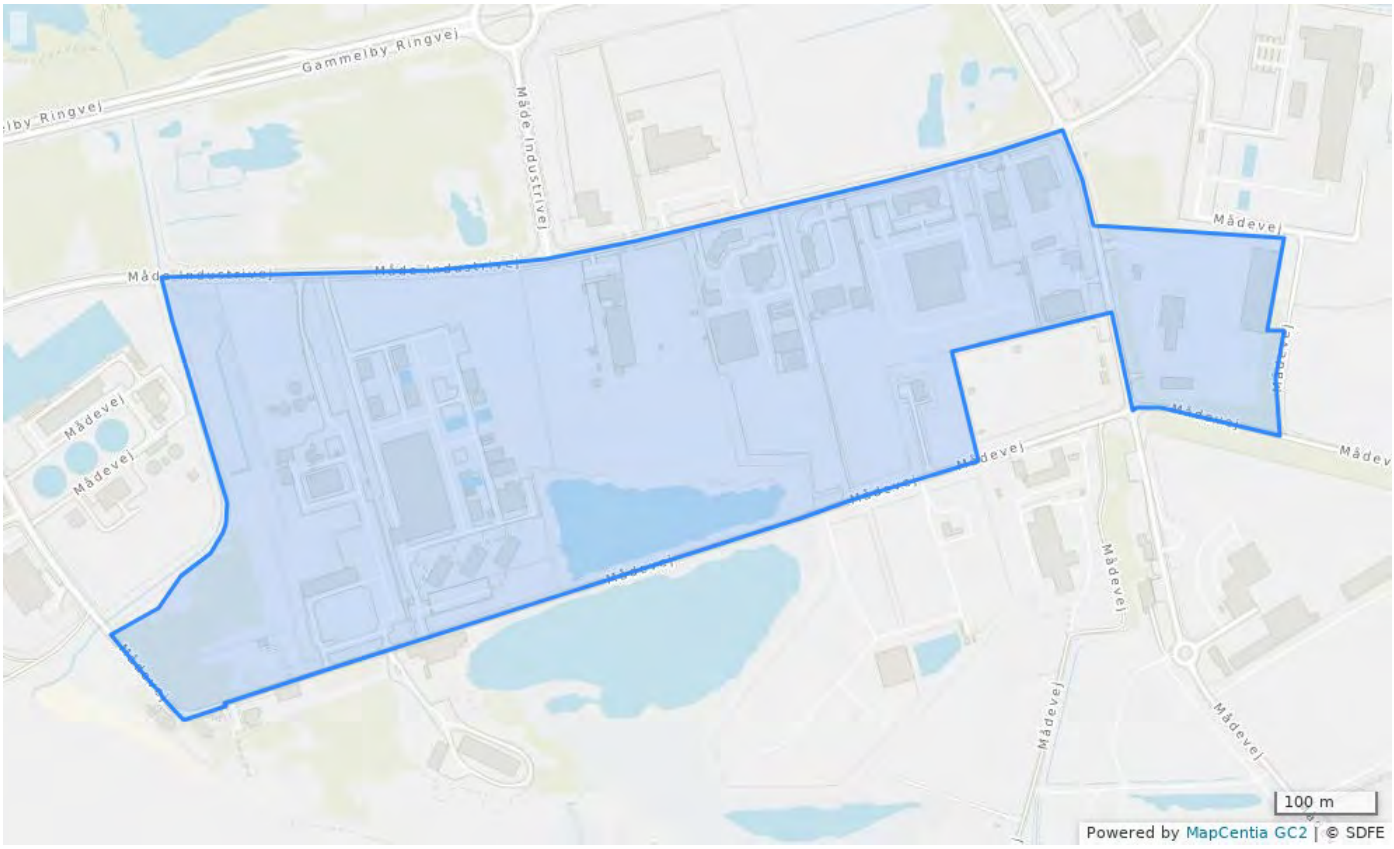
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-080 - Industri syd for Gammelby Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-080
Rammenavn	Industri syd for Gammelby Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-090 - Rensningsanlæg Øst

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-090
Rammenavn	Rensningsanlæg Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

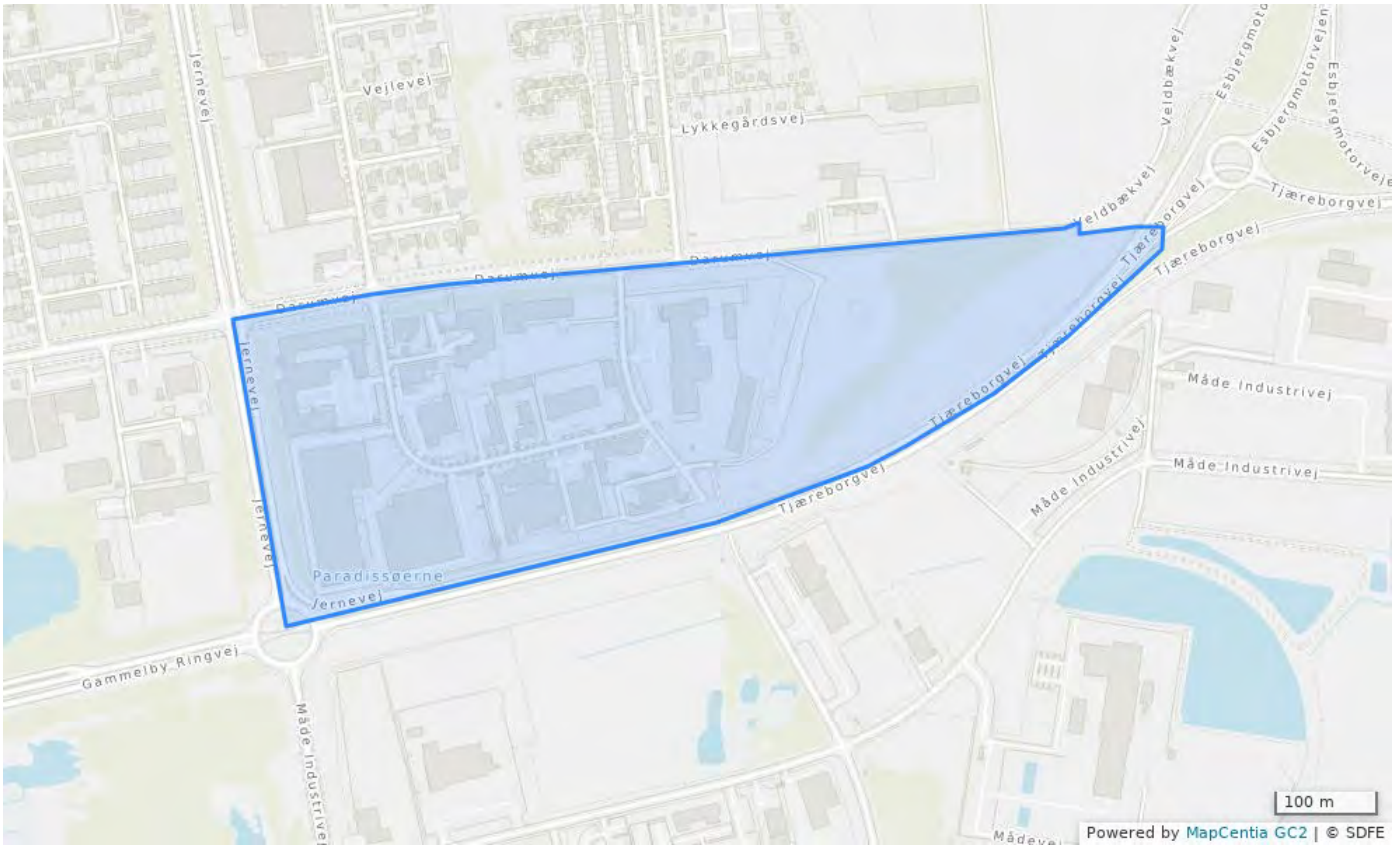
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-100 - Erhverv ved Energivej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-100
Rammenavn	Erhverv ved Energivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Jobcentertilbud	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jobcentertilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-110 - Transformatorstationen ved Darumvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-110
Rammenavn	Transformatorstationen ved Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-120 - Genbrugsplads ved Mådevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-120
Rammenavn	Genbrugsplads ved Mådevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Genbrugsplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Genbrugsplads.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-130 - Affaldsforbrændingsområde ved Mådevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-130
Rammenavn	Affaldsforbrændingsområde ved Mådevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

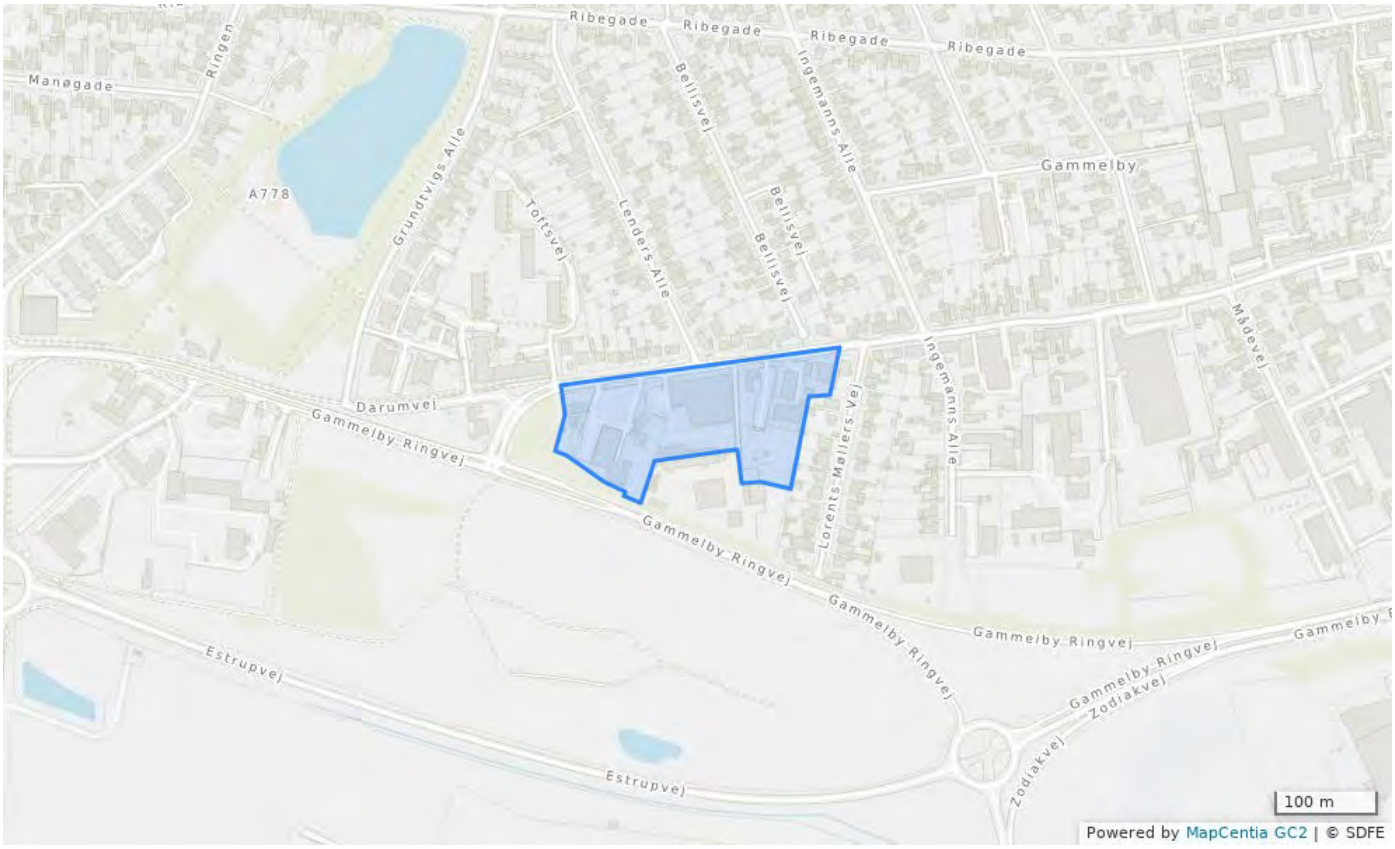
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Affaldsforbrændingsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for affaldsforbrændingsanlæg.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-140 - Centerområde syd for Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-140
Rammenavn	Centerområde syd for Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-120-150 - Centerområde langs Darumvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-150
Rammenavn	Centerområde langs Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

01-120-160 - Erhverv syd for Tjæreborgvej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-160
Rammenavn	Erhverv syd for Tjæreborgvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

01-120-170 - Område ved Mådevej og Måde Kirkevej

Bestemmelser

Rammenummer	01-120-170
Rammenavn	Område ved Mådevej og Måde Kirkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

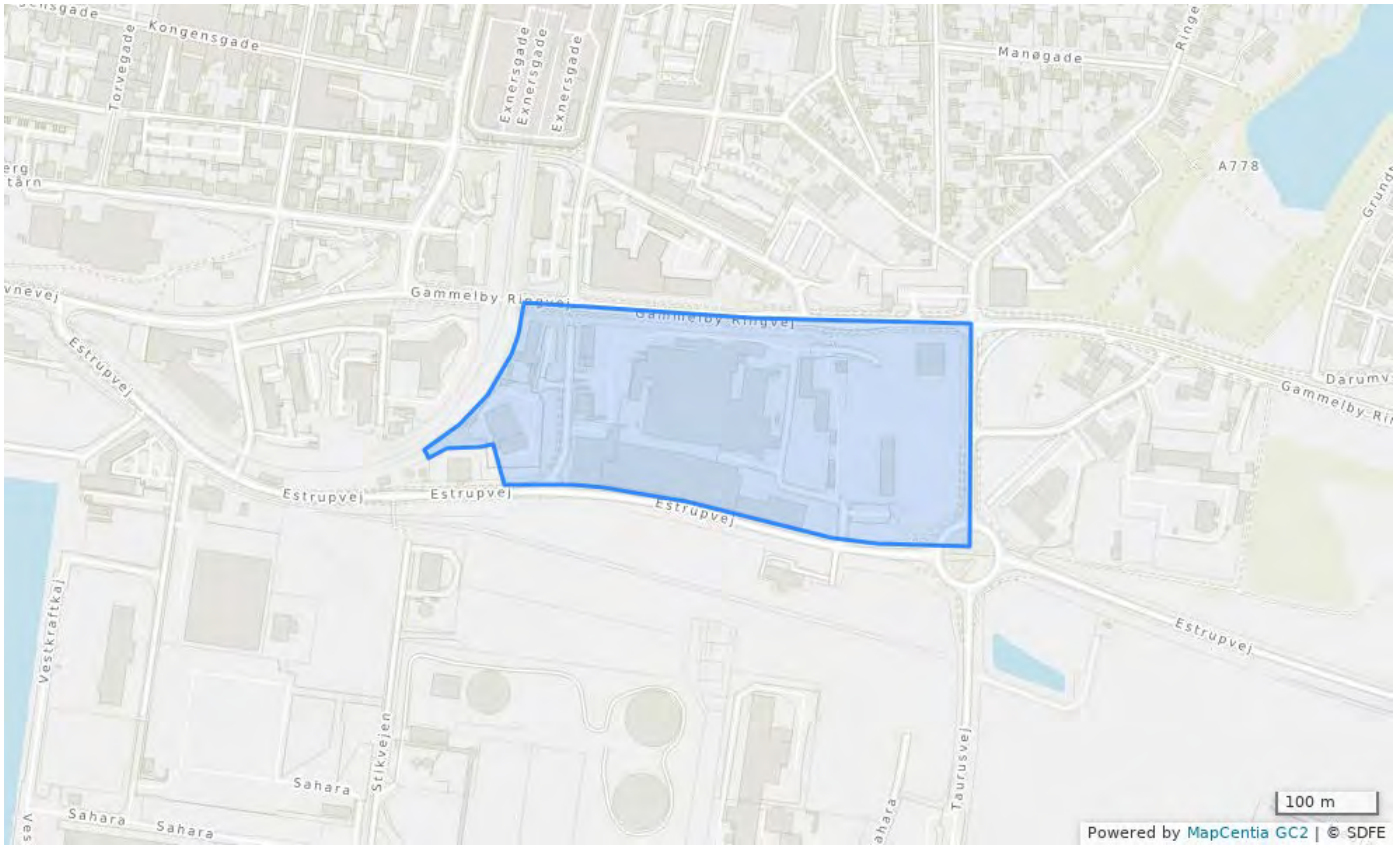
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

01-120-180 - Industri ved Slagteriet



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-180
Rammenavn	Industri ved Slagteriet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

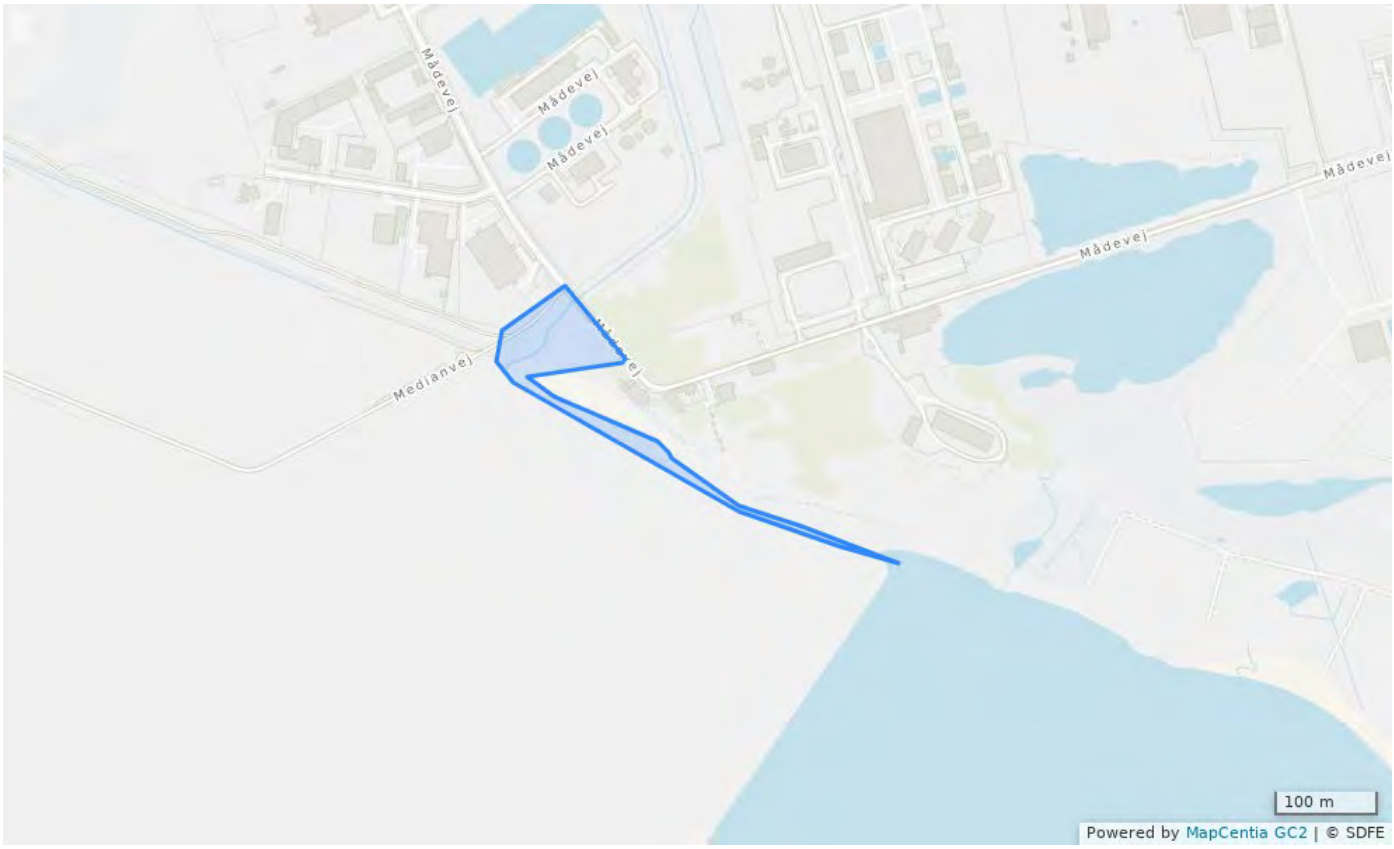
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-120-190 - Område mellem Zodiakvej og havet



Bestemmelser

Rammenummer	01-120-190
Rammenavn	Område mellem Zodiakvej og havet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Sædding

static-map

FAKTA: (2019)

Esbjerg city ca. 5 km

Areal: 6.717 km^2

10.364 Indbyggere

5.279 Husstande

Historisk baggrund

Sædding er et fuldt bebygget byområde, der allerede før 1965 var en forstad til Esbjerg. Oprindelig var Sædding et landområde i udkanten af Guldager Sogn og jorden var indtil 1805 ejet af hovedgården Sønderris. Arealerne nærmest havet var dækket af lynghede.

Forandringen fra åbent landbrugsland til bebygget område begyndte i 1914, da vejen mellem Esbjerg og Hjerting blev anlagt langs kysten. Ad den fik indbyggerne fra Esbjerg by adgang til kysten netop på den tid, hvor det for byboere blev moderne at søge ud i naturen. Ret hurtigt opstod en langstrakt bebyggelse langs Strandvejen. Disse indbyggere orienterede sig mod Esbjerg, medens landbeboerne fortsat orienterede sig mod Guldager.

Fra kysten bredte ny bebyggelse sig ind i landet til landsbyen Sædding, som indtil 1950'erne blot rummede få indbyggere. Stor befolkningstilvækst navnlig omkring 1970 førte til, at Guldager Sogn blev en del af Esbjerg Kommune.

I 1978 blev Sæddingområdet udskilt fra Guldager Sogn og etableret som et selvstændigt kirkesogn med ca. 12.000 indbyggere.

Placering i landskabet

Sædding en velafgrænset område, der hæver sig op til 19 meter over havet, som på vestsiden afgrænser området. Navnet Sædding peger på, at landskabet rummede flad og fugtig grund, og der er da også fugtige arealer og enge på alle sider af denne lille bakkeø, der er en lille del af den langt større Esbjerg Bakkeø. Fovrfeld Bæk danner grænse i syd og øst. I nord afgrænses området af Sønderris Bæk, der også kaldes Sædding Bæk. Den løber mod nordvest og sammmen med Guldager Møllebæk. Disse vådområder opleves i dag som grønne kiler i bylandskabet.

Byens struktur og identitet

Sædding er en forstad til Esbjerg og består af følgende 4 områder:

010 Gl. Sædding
020 Sædding Nord
030 Mosevangen
040 Fovrfeld

Bydelens struktur er typisk for en forstad med vidtstrakte parcelhuskvarterer, enkelte institutioner der servicerer bydelen og et bydelscenter der udgør det centrale punkt i bydelen. Langs de større veje er placeret dagligvarebutikker og store udvalgsvarebutikker.

Byens grønne struktur

Sædding er som alle Esbjergs forstæder omgivet af de grønne kiler der forbinder by og land og giver tæthed til natur alle steder i byen. Disse grønne kiler, samt den tætte kontakt til stranden og havet, giver store rekreative værdier til området.

Trafik og infrastruktur

Sædding fungerer som en forstad til Esbjerg, og som sådan kobler bydelen sig på Esbjergs trafikale infrastruktur.

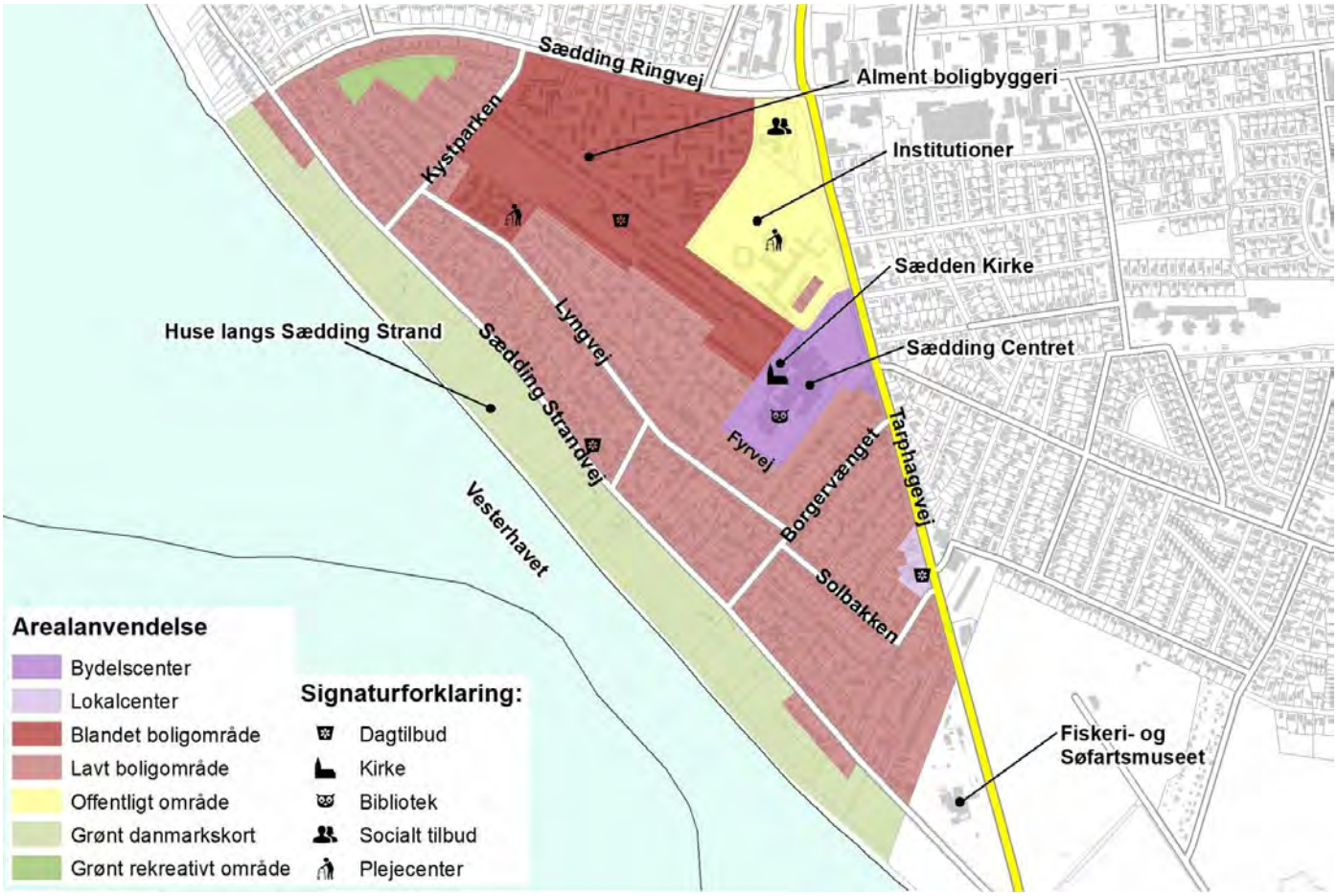
Uddannelse

I det Sædding er en forstad til Esbjerg, er området også en del af Esbjergs uddannelsesnetværk. Der er to folkeskoler og en privat skole i området.

Borger- og beboerforeninger

Sædding har et enkelt lokalråd der repræsenterer hele bydelen - Sædding-Fovrfeld Lokalråd.

Gl. Sædding



Gl. Sæddings område er afgrænset mod vest, nord og øst af henholdsvis Vesterhavet, Sædding Ringvej og Tarphagevej. Mod syd er grænsen markeret af Fiskeri- og Søfartsmuseet. Området udgør et areal på ca 138 HA og der er omkring 2.776 indbyggere og ca. 1.420 husstande.

Historisk baggrund

Gl. Sædding har været beboet siden bondestenalderen, og navnet har været kendt siden 1300-tallet. Sydspidsen af middelalderens Sædding lå i det, vi nu kalder Gammel Sædding.

Området nær kysten henlå som lynghede, indtil byboerne begyndte at bygge langs kysten omkring 1930. Efter anden verdenskrig blev området langsomt bebygget med villaer, parcelhuse samt almene boliger i flere etager.

Stedets ånd

Gl. Sædding er et attraktivt bosætningsområde med rolige børnevenlige boligveje. Her er man i gåafstand til det meste. Her er stranden og havet mod vest, og samtidig er der gode indkøbsmuligheder i og i nærheden af det centralt placerede Sædding Center.

Arealanvendelse

Størstedelen af Gl. Sædding er udlagt til boligområde. Herudover er der enkelte offentlige områder og et større bydelscenter.

Bystruktur

Gl. Sæddings bebyggelse er i høj grad orienteret mod vandet med mange mindre boligveje vinkelret på Sædding Strandvej. Det var også her de første forstadsvillaer blev bygget efter Anden Verdenskrig.

Arkitektur og facader

Man kan opdele Gl. Sædding i tre områder med boligbebyggelse, området med Sædding centeret og institutionsområdet.

Ned mod Sædding strand er der flere steder bygget mindre klynger af huse både fritidshuse og helårshuse. Bebyggelsen er forskellig i arkitektur og udtryk.

Parcelhusområdet har en stor diversitet i byggestil, men generelt finder man tættest på stranden flere muremestervillaer og arkitekttegnede huse, mens man i den østlige del af området overvejende finder typehuse. Længst mod nord i det der hedder Kystparken finder man en meget homogen bebyggelse bestående af typehuse fra 50'erne.

Der er stor diversitet i parcelhusbebyggelsen

Midt i Gl. Sædding er der et større område med almene boliger. Skalamæssigt og arkitektonisk er området meget varieret fra 60'ernes storskala stok-byggeri i tre etager til 80'erne småskala tæt-lavbyggeri.

Almene boliger

▲ Sædding Kirke ▲ Sædding Centret ▲ Institutionsområdet

Sæddingcenteret er et typisk butikscenter fra 80'erne med en række udvalgsvarebutikker. Centeret breder sig i en etage ud over et stort areal, og samtidig er der god plads til at parkere bilen på den store p-plads ud til Tarphagevej.

Institutionsområdet opfattes som sin egen enklave og vender ind mod sig selv. Arkitekturen er blandet, idet de ældste skolebygninger er noget af det første, der blev bygget i Sædding, mens de nyeste plejeboliger er fra 2010'erne.

Pejlemærker

Sædding centeret med sit store areal og særligt det store parkeringsareal ud til Tarphagevej udgør et markant pejlemærke i bydelen.

Et mindre pejlemærke udgør Sædden Kirke der ligger tæt ved Sædding centret.

Det store område med alment boligbyggeri beliggende midt i området fungerer også som et pejlemærke.

Bevaringsværdige sammenhænge

Området ned mod kysten og de åbne views mod vandet bør bevares, så Gl. Sædding til stadighed har en tæt både visuel og fysisk forbindelse til havet.

Rekreative og grønne områder

De første af Gl. Sæddings boliger blev bygget for at komme tæt på naturen og mange flytter stadig til Sædding af den årsag. Nærheden til stranden og havet er et stort rekreativt plus for bydelen, og samtidig har Gl. Sædding flere grønne områder i tilknytning til boligerne – både større offentlige arealer samt mange private haver.

Trafik og infrastruktur

I Gl. Sædding er de primære trafikveje Tarphagevej, Sædding Ringvej samt Sædding Strandvej der alle ligger i kanten

af området. Disse gader er trafiktunge i det de leder trafik til og fra byen og imellem Esbjergs forskellige bydele. Kystparken og Fyrvej er de to mest brugte veje gennem området.

Områdets vejnet er desuden velegnet for cyklister og gående idet skalaen er lille og området dermed er let gennemtrængeligt. Det er let at komme fra a til b, på cykel eller til fods, uden at tage store omveje

Gl. Sædding er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

02-010-010 - Boliger langs Sædding Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	02-010-010
Rammenavn	Boliger langs Sædding Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

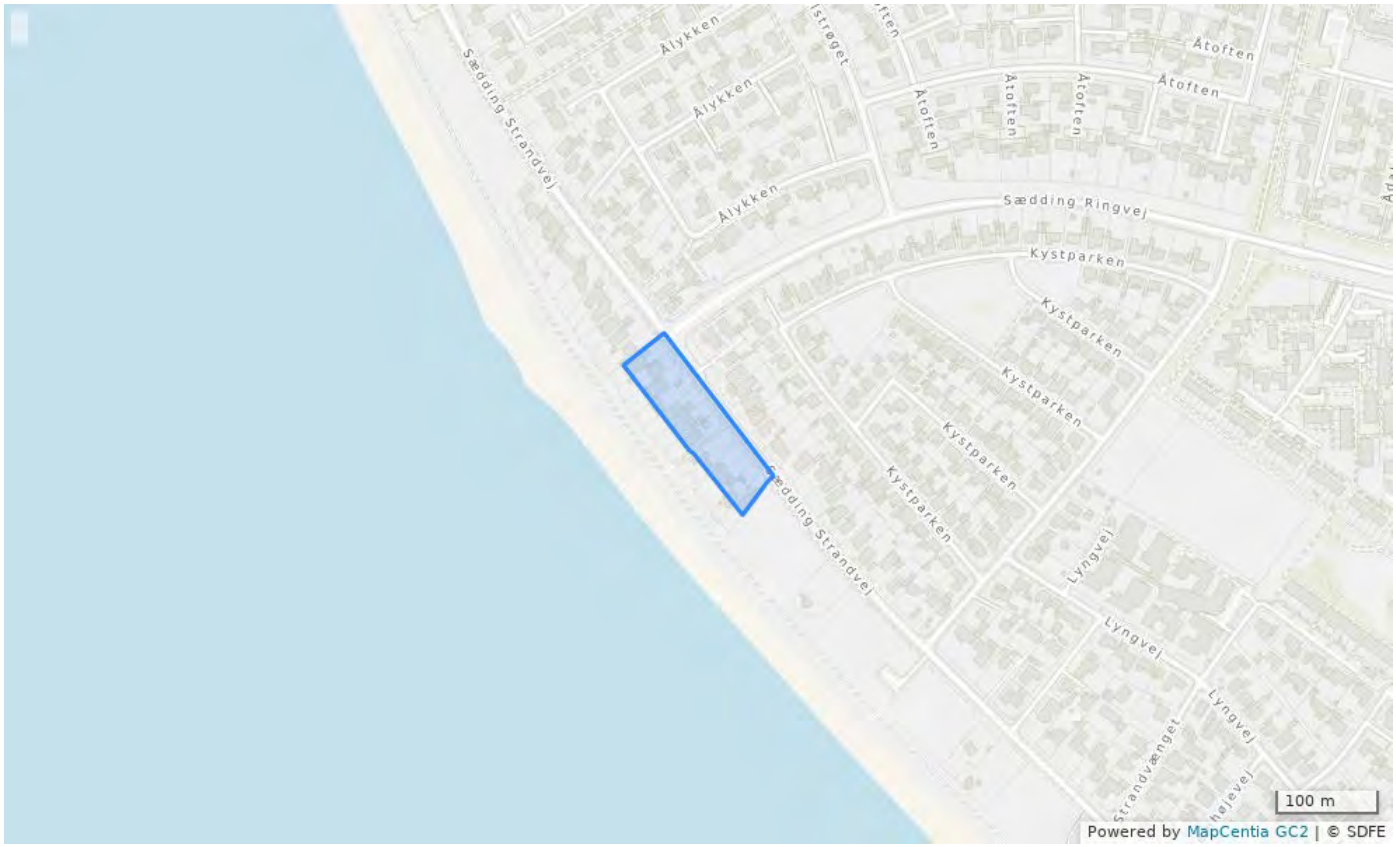
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-020 - Boliger ved Sædding Strandvej og Ringvejen



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-020
Rammenavn	Boliger ved Sædding Strandvej og Ringvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-030 - Kvarterpark ved Kystparken

Bestemmelser

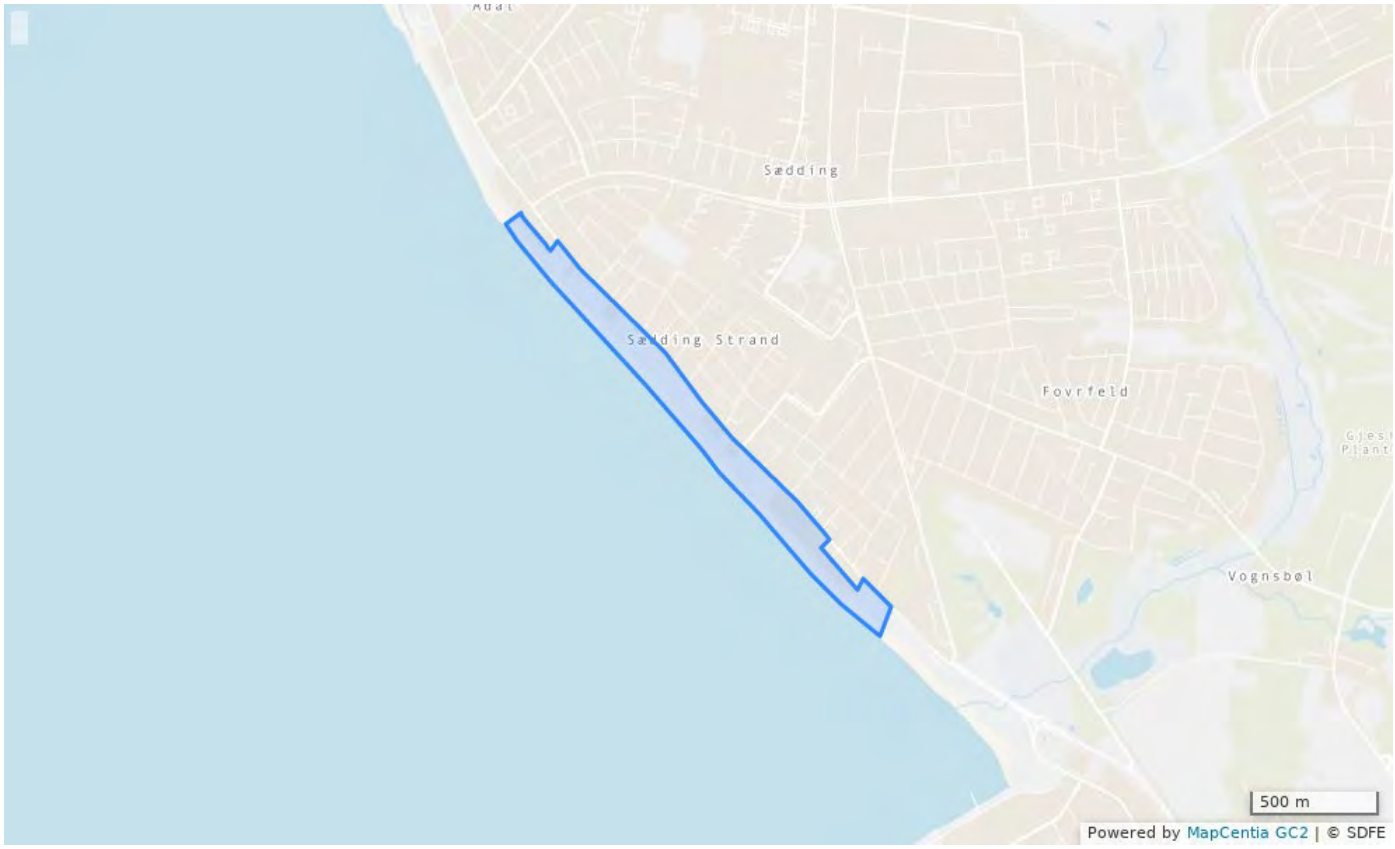
Rammenummer	02-010-030
Rammenavn	Kvarterpark ved Kystparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-040 - Kysten langs Sædding Strandvej syd



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-040
Rammenavn	Kysten langs Sædding Strandvej syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.

02-010-050 - Blandede boliger ved Fyrparken

Bestemmelser

Rammenummer	02-010-050
Rammenavn	Blandede boliger ved Fyrparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-060 - Etageboliger ved Fyrparken

Bestemmelser

Rammenummer	02-010-060
Rammenavn	Etageboliger ved Fyrparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

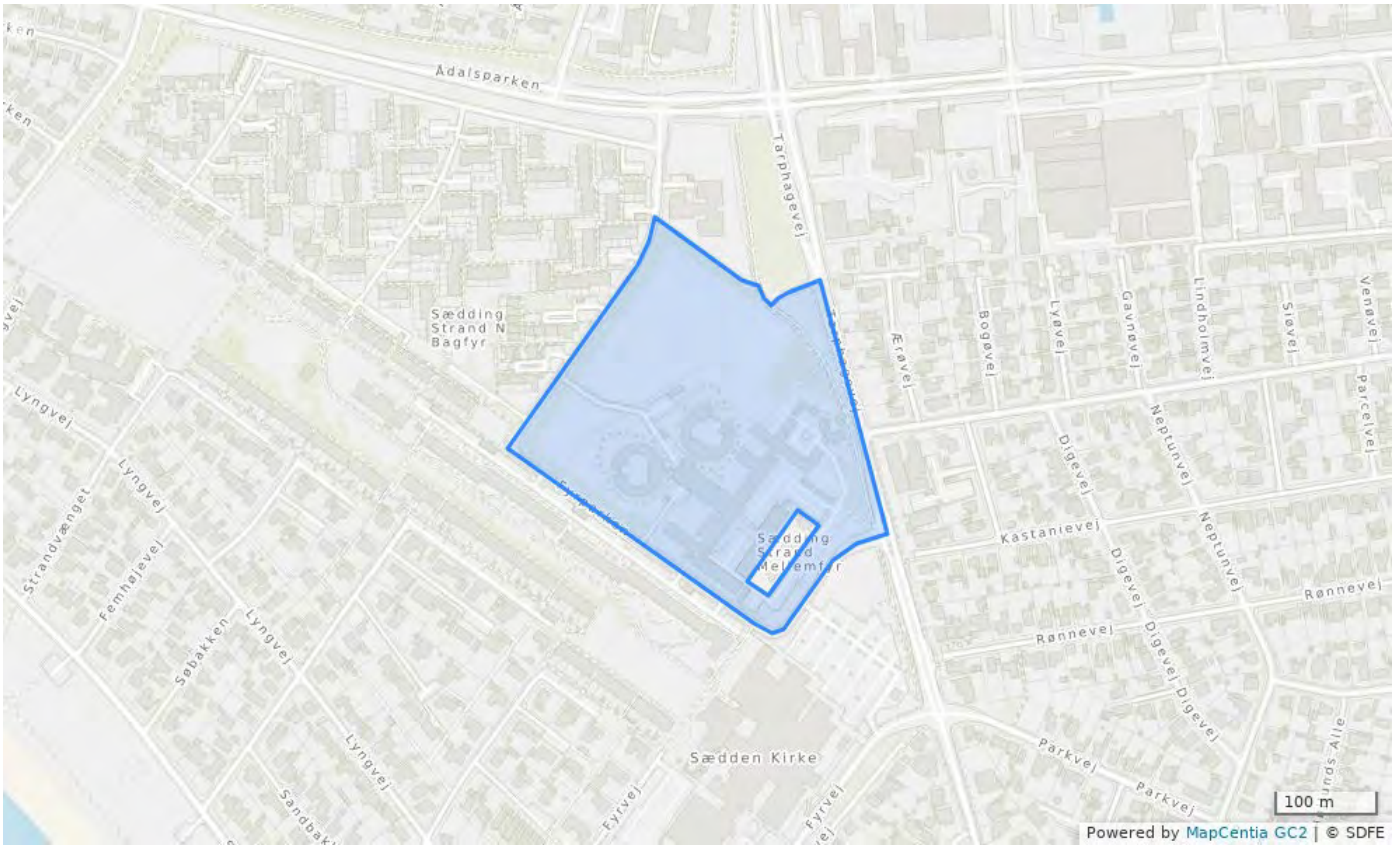
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-070 - Specialcenter ved Fyrvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-070
Rammenavn	Specialcenter ved Fyrvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-010-080 - Sædding Centret

Bestemmelser

Rammenummer	02-010-080
Rammenavn	Sædding Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

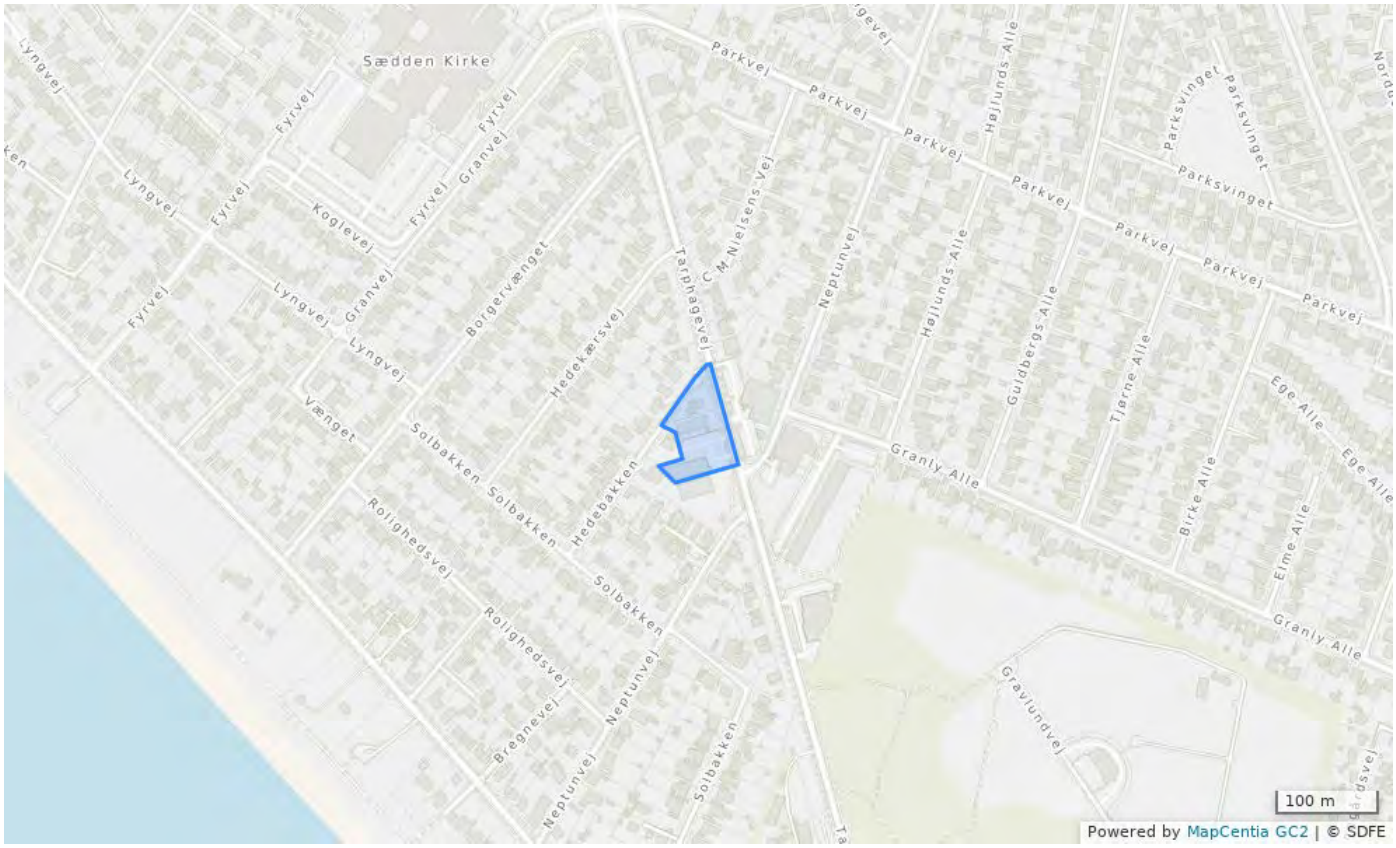
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

02-010-090 - Centerområde Tarphagevej mellem Hedebakken og Neptunvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-090
Rammenavn	Centerområde Tarphagevej mellem Hedebakken og Neptunvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-100 - Boliger ved Sædding Strandvej og Neptunvej

Bestemmelser

Rammenummer	02-010-100
Rammenavn	Boliger ved Sædding Strandvej og Neptunvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

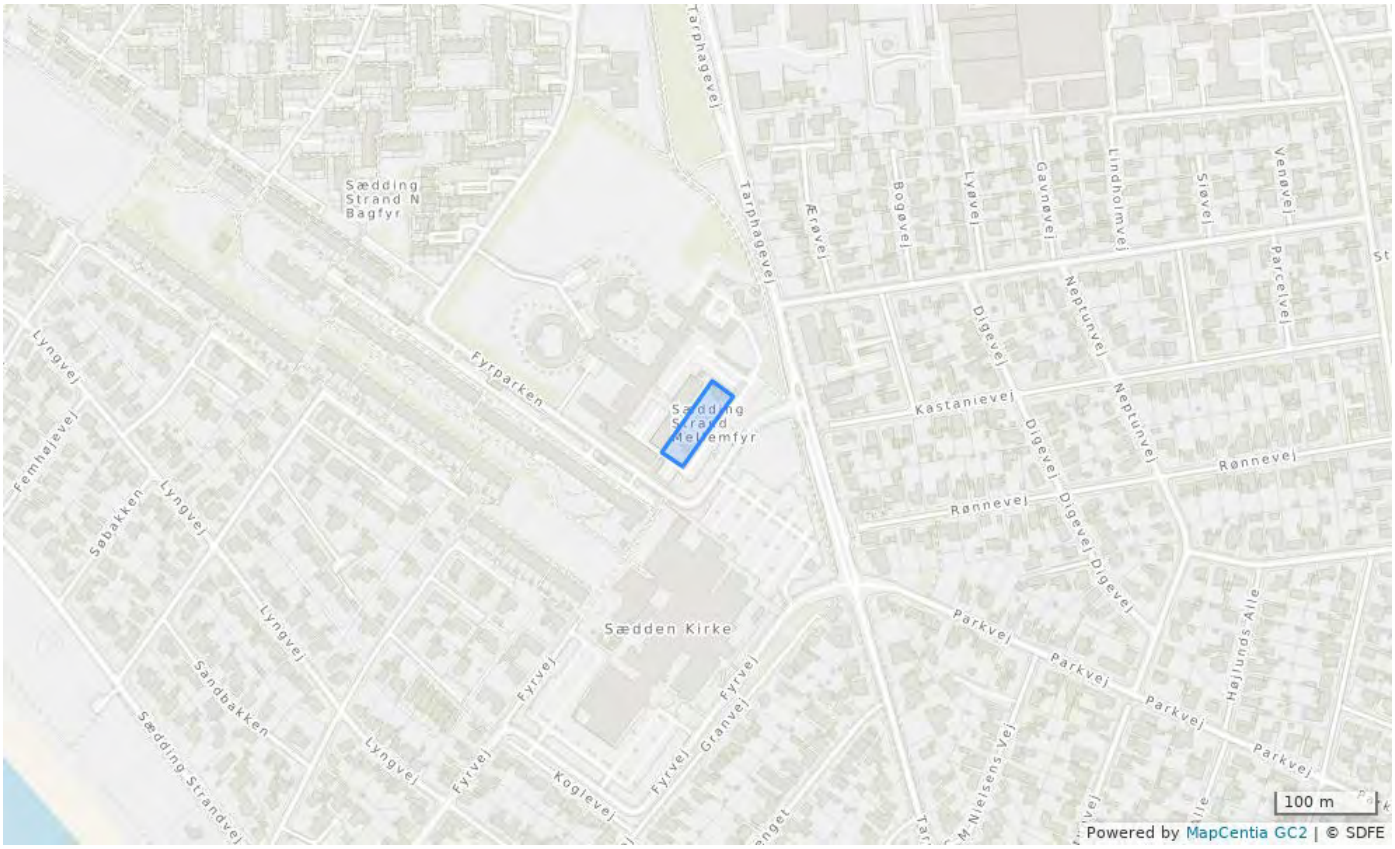
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-110 - Boliger ved Fyrparken



Bestemmelser

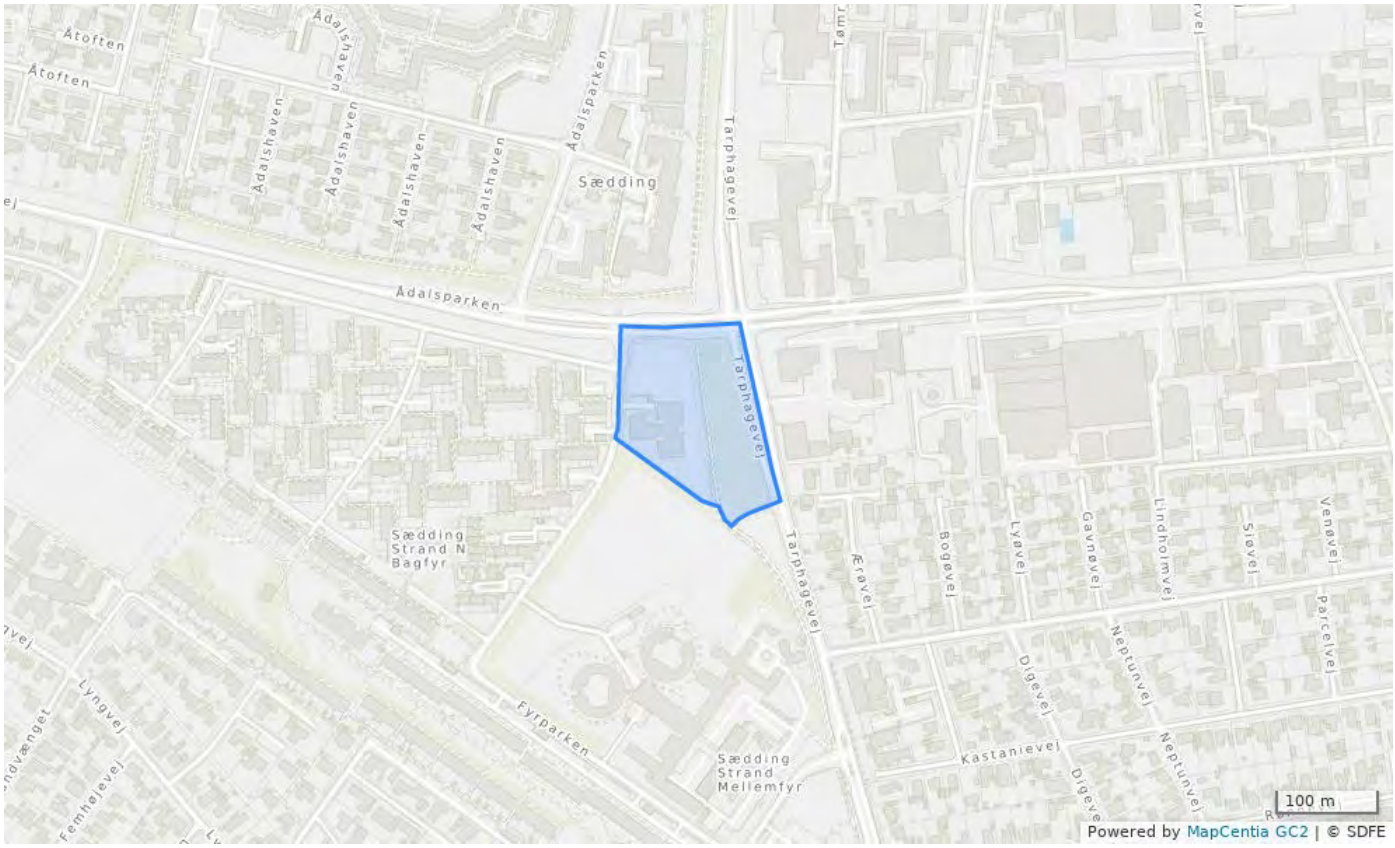
Rammenummer	02-010-110
Rammenavn	Boliger ved Fyrparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-120 - Område mellem Fyrparken og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-120
Rammenavn	Område mellem Fyrparken og Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

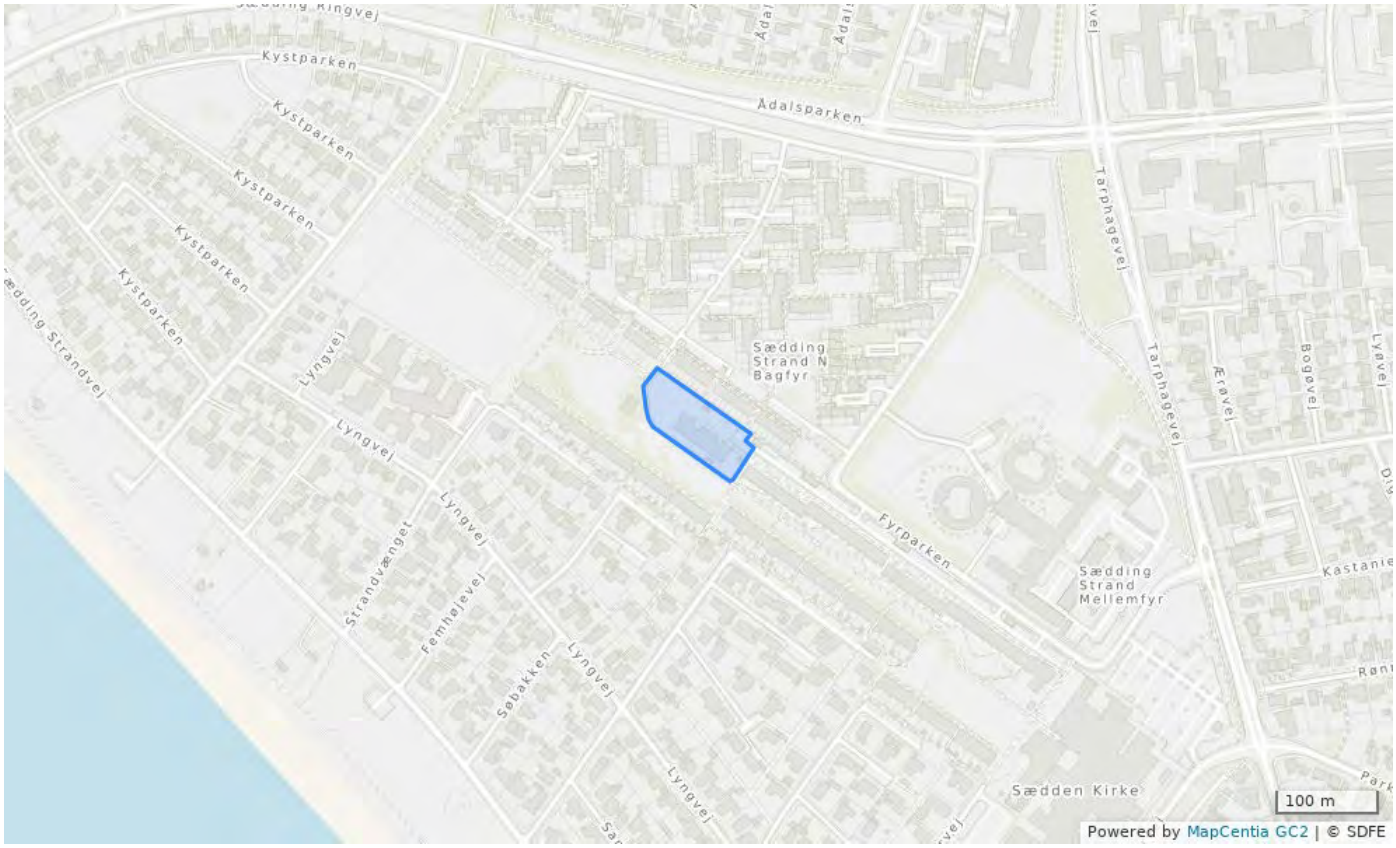
	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-010-130 - Område mellem Fyrparken og Fyrparkstien



Bestemmelser

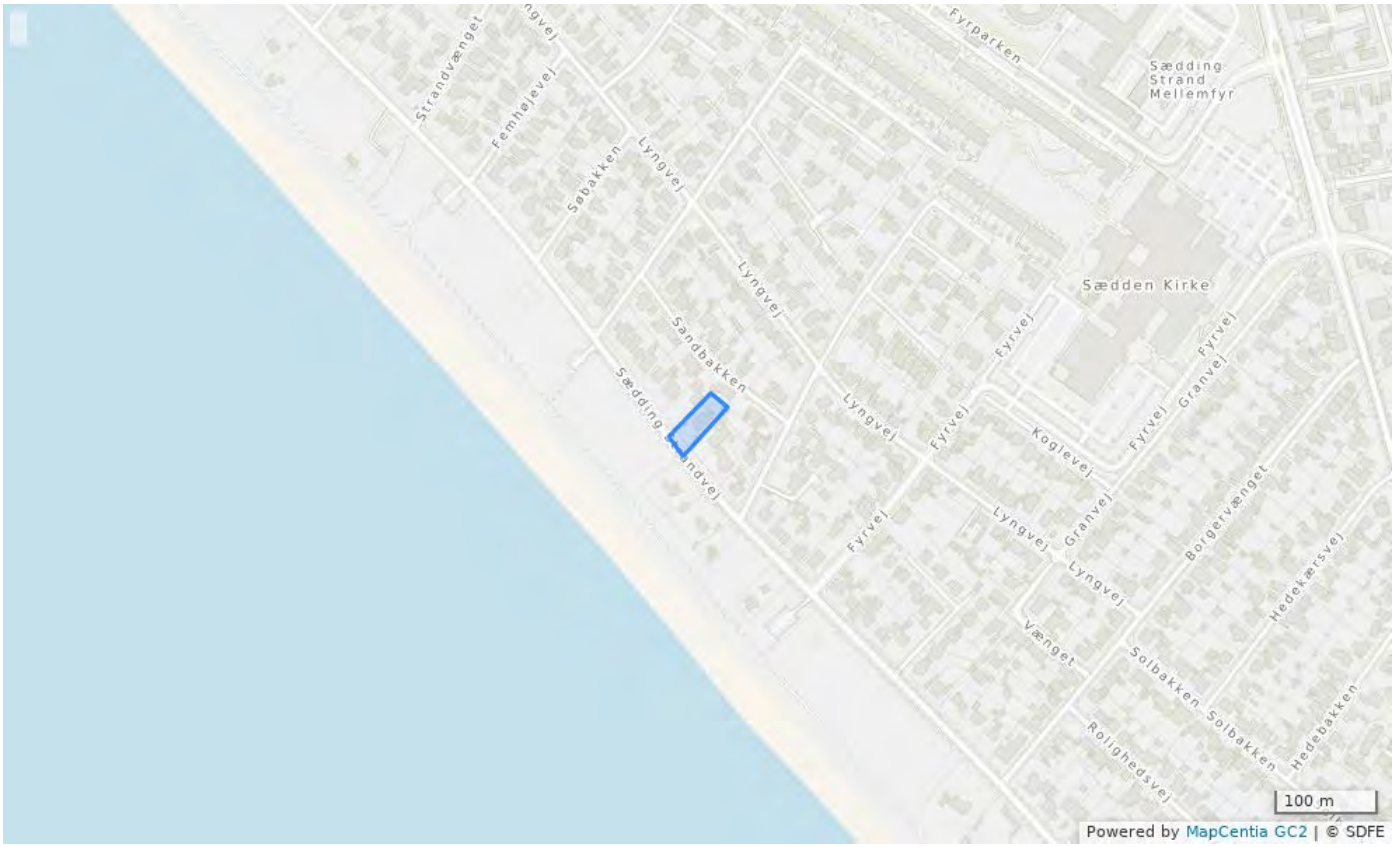
Rammenummer	02-010-130
Rammenavn	Område mellem Fyrparken og Fyrparkstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-140 - Område mellem Sædding Strandvej og Sandbakken



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-140
Rammenavn	Område mellem Sædding Strandvej og Sandbakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

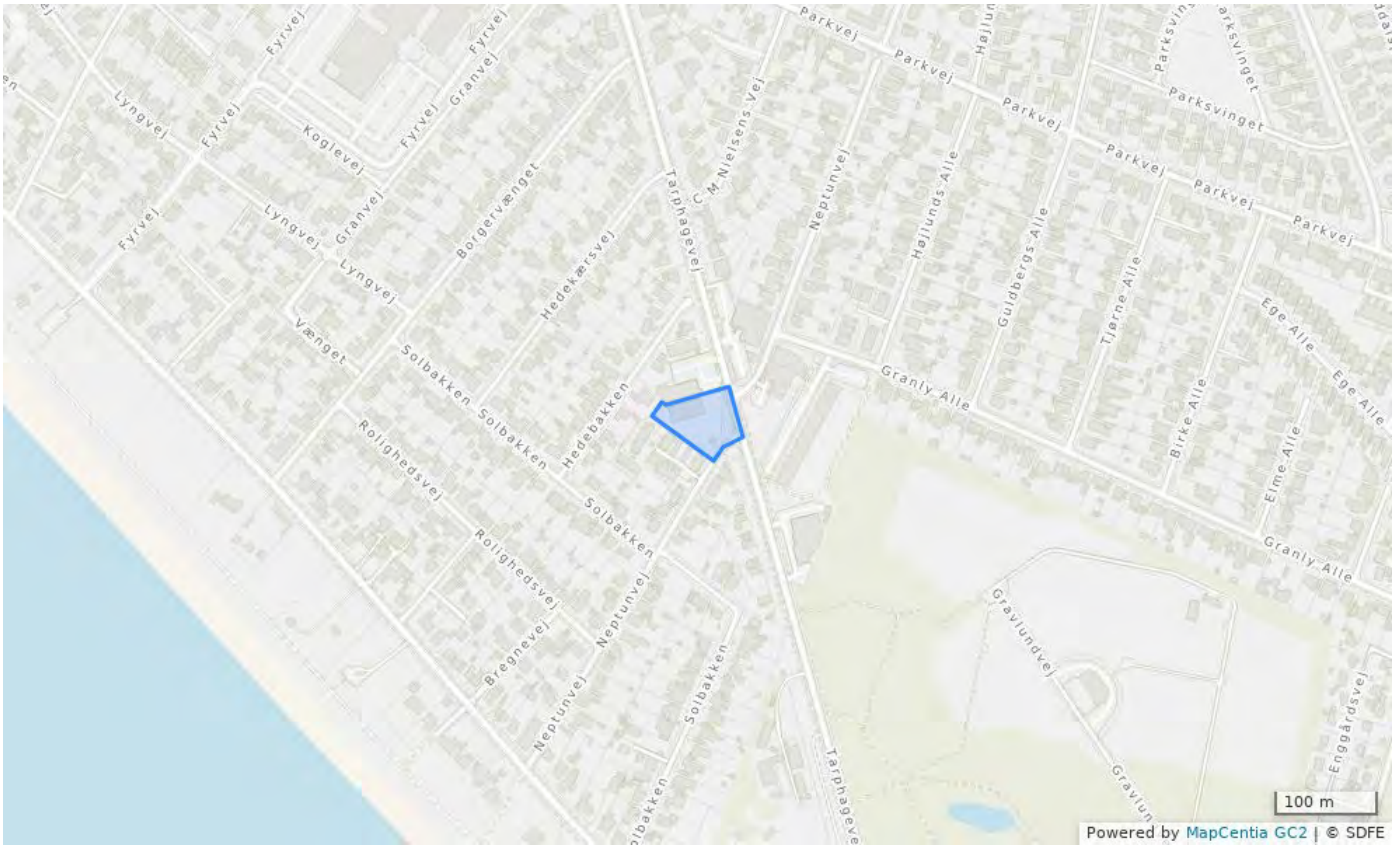
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-150 - Område ved Tarphagevej og Neptunvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-010-150
Rammenavn	Område ved Tarphagevej og Neptunvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-010-160 - Område mellem Lyngvej og Fyrparkstien

Bestemmelser

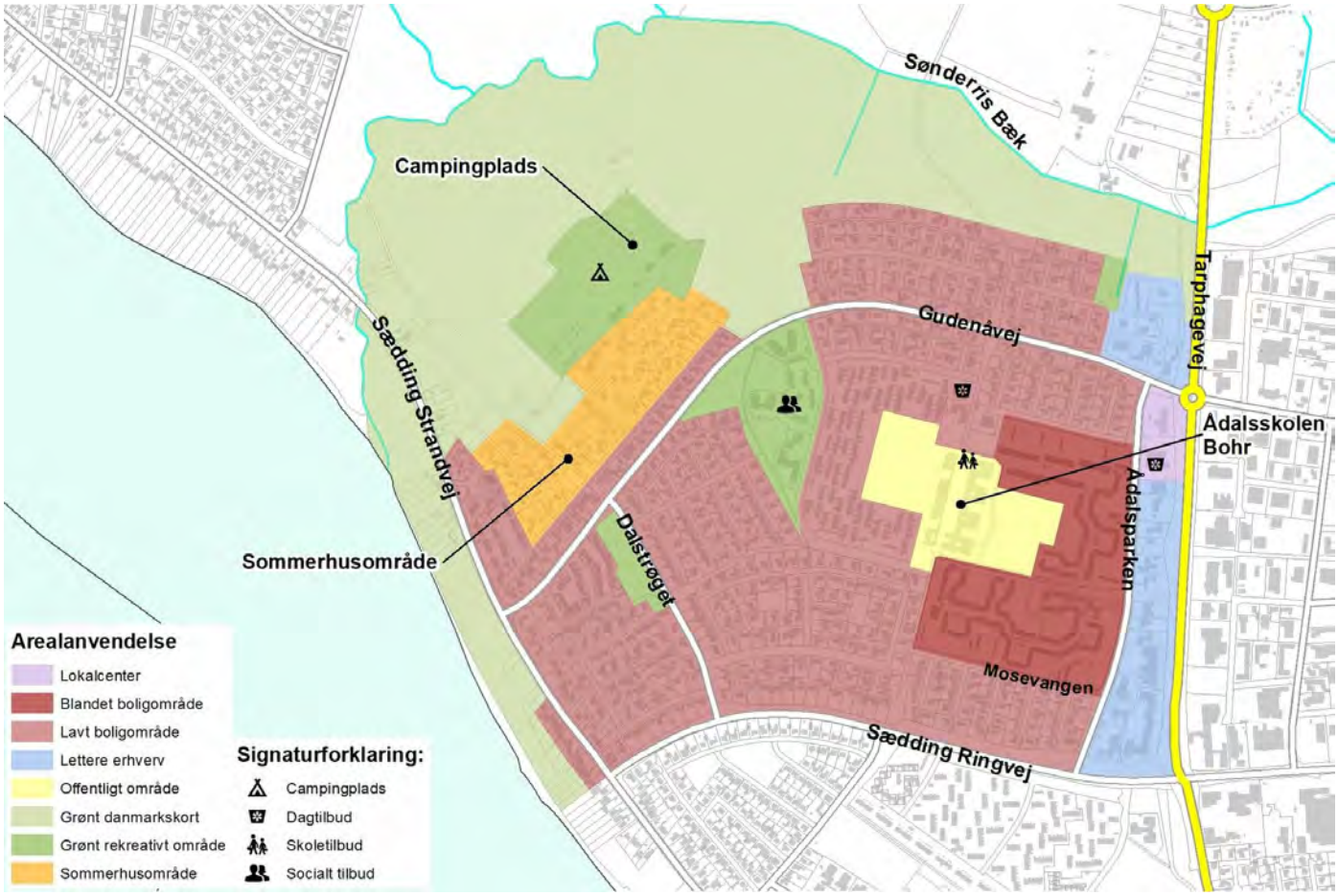
Rammenummer	02-010-160
Rammenavn	Område mellem Lyngvej og Fyrparkstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Sædding Nord



Sædding nord ligger, som navnet antyder, i den nordlige del af Sædding afgrænset af Sædding Ringvej i syd og Tarphagevej i øst. Mod nord afgrænses området af Sønderis bæk, mens det mod vest er kysten, der danner en naturlig grænse. Området udgør et areal på ca. 214 HA og der er omkring 2.882 indbyggere og ca. 1.435 husstande.

Historisk baggrund

Den centrale del af den oprindelige Sædding landsby lå i det sydøstlige hjørne af det, vi i dag kender som Sædding nord. Her lå flere gårde langs en snoet vej. Sporene af landsbyen og vejen er i dag væk.

Bebyggelsen der er i området i dag påbegyndtes så småt i 1930'erne, hvor folk fra Esbjerg by ønskede at flytte ud til havet, men først i 1970'erne tog udviklingen af området for alvor fart og i løbet af de næste 20 år blev området fuldt udbygget.

Stedets ånd

Sædding Nord er et attraktivt bosætningsområde på grund af Sædding Strand og den korte afstand til Esbjerg Centrum. Området rummer boliger for en hver smag og pengepung, alle med rolige boligveje og tæt adgang til både strand og grønne vider.

Arealanvendelse

Boliger er den primære anvendelse i området. Derudover er der et sommerhusområde, et erhvervsområde, et

institutionsområde samt flere grønne områder. I den østlige del ligger et centerområde med mulighed for butikker. Hele den nordlige del af området er udlagt til naturområde.

Bystruktur

Sædding Nord fungerer som en forstad til Esbjerg og er et typisk udbygningsområde for sin tid. Bebyggelsen er åben og grøn i sin struktur, og mod nord bliver den endnu mere åben og går over i et større naturområde, der er en del af Esbjergs grønne kiler.

Arkitektur og facader

Man kan opdele Sædding Nord i tre områder med boligbebyggelse, sommerhusområdet samt erhvervsområdet. Hvert enkelt område har arkitektur der er vidt forskellig fra de andre områder.

Ned mod Sædding strand er der flere steder bygget mindre klynger af huse både fritidshuse og helårshuse. Bebyggelsen er forskellig i arkitektur og udtryk.

▲ Parcelhuse ▲ Sommerhuse

Parcelhusområdet har en stor diversitet i byggestil, men generelt finder man tættest på stranden flere muremestervillaer og arkitekttegnede huse, mens man i den nord/østlige del af området overvejende finder typehuse.

Omkring Ådalsskolen Bohr, er der et større område med almene boliger. Området er bygget i starten af 1980'erne. Skalamæssigt og arkitektonisk varierer området fra storskala stok-byggeri i to-tre etager til småskala tæt-lavbyggeri.

I sommerhusområdet er arkitekturen og materialevalget blandet og her ligger alt fra primitive træsommerhuse til store stenvillaer der minder om helårshuse.

I erhvervsområdet er arkitekturen rationel og skalaen stor. Bebyggelsen bærer præg af at skulle opfylde helt

specifikke og ofte pladskrævende behov i den pågældende virksomhed så som lager, kontor, værksted osv. Udearealer benyttes primært til opbevaring eller parkering.

Ådalsparken

Kysten

Pejlemærker

Områdets placering, med havet på vestsiden, gør at kysten fungerer som et stærkt pejlemærke når man bevæger sig i området. Derudover er der kun en enkelt bebyggelse, der skiller sig særligt ud - boligbyggeriet Ådalsparken, der med sit omfang og arkitektur står i kontrast til omgivelserne.

Bevaringsværdige sammenhænge

Området ned mod kysten og de åbne views mod vandet bør bevares så Sædding Nord til stadighed har en tæt både visuel og fysisk forbindelse til havet.

Rekreative områder

Rekreative og grønne områder

De første af Sædding Nords boliger blev bygget for at komme tæt på naturen og mange flytter stadig til Sædding af den årsag. Nærheden til stranden og havet er en stort rekreativt plus for bydelen og samtidig har Sædding Nord flere grønne områder i tilknytning til boligerne – både større offentlige arealer samt mange private haver. I et af de grønne områder ligger Ådalens Campingplads og hundeskoven, som tiltrækker mange besøgende året rundt.

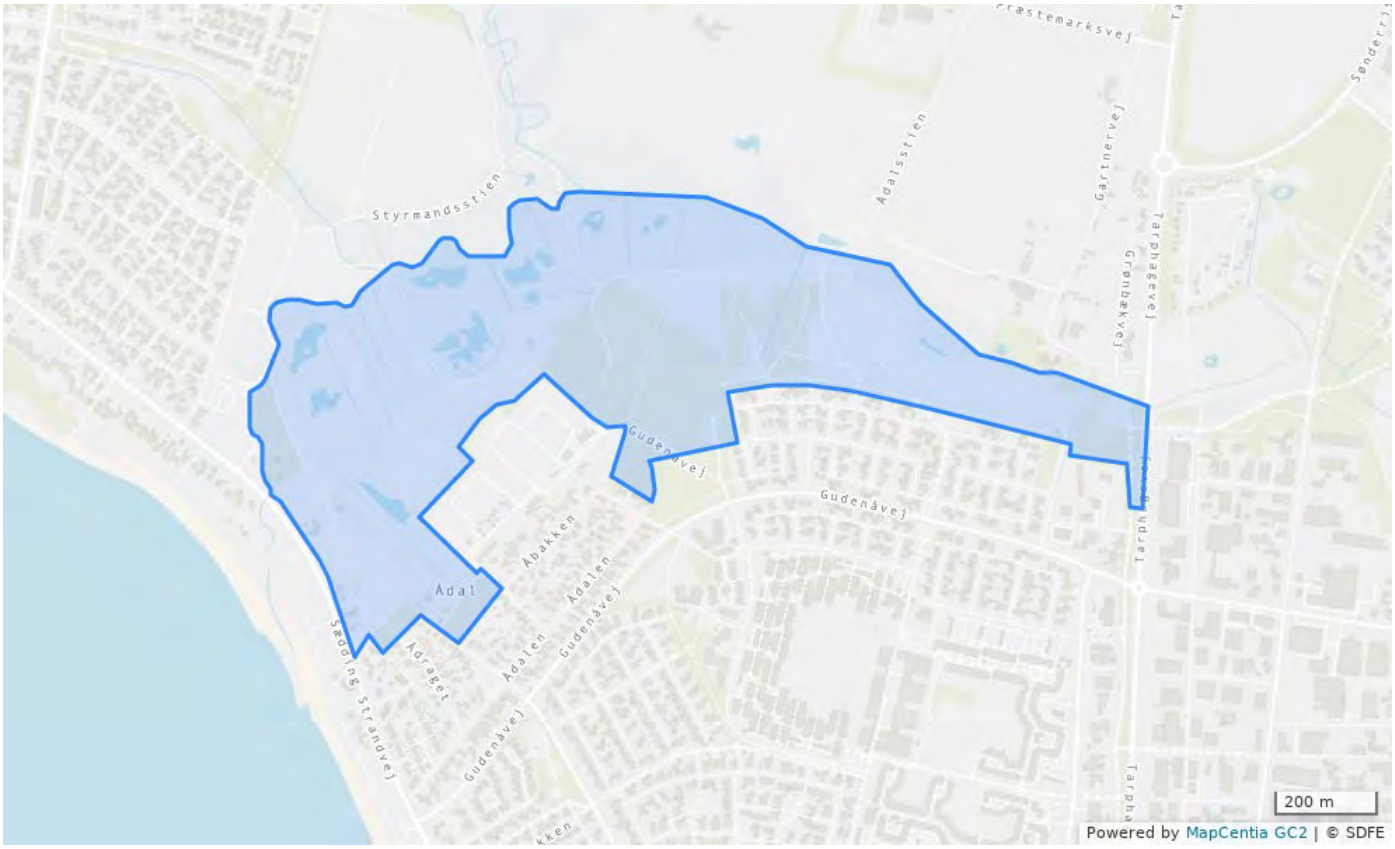
Trafik og infrastruktur

Tarphagevej, Sædding Ringvej og Sædding Strandvej løber i kanten af området og er de mest trafikerede vej i området. De tre veje Dalstrøget, Gudenåvej og Ådalsparken er de mest brugte veje gennem området.

Områdets vejnet er desuden velegnet for cyklister og gående i det skalaen er lille og områder dermed et let gennemtrængeligt. Det er let at komme fra a til b, på cykel eller til fods, uden at tage store omveje.

Sædding Nord er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

02-020-010 - Engen ved Guldager Møllebæk



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-010
Rammenavn	Engen ved Guldager Møllebæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

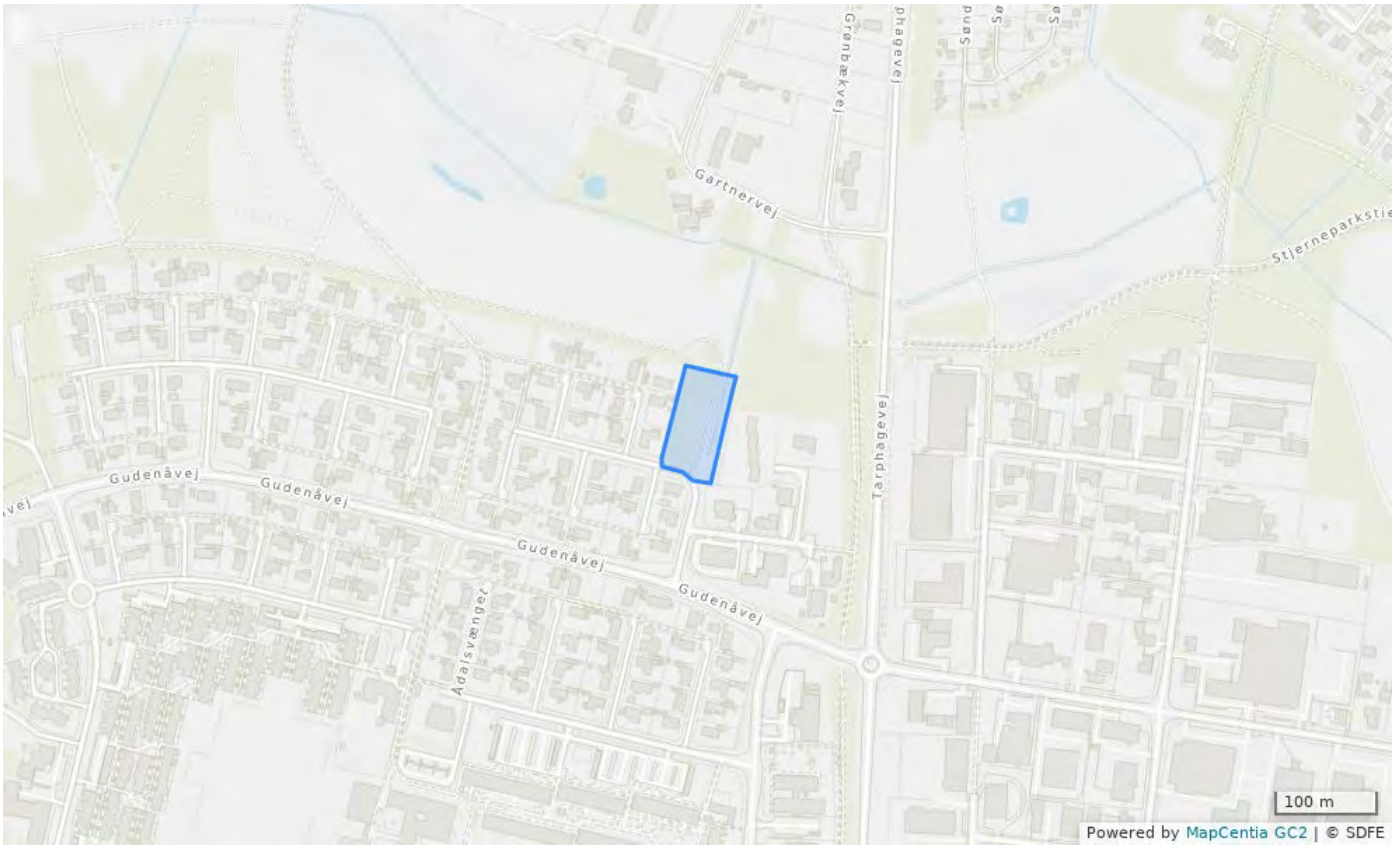
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

02-020-011 - Grøn kile ved Susåvænget



Bestemmelser

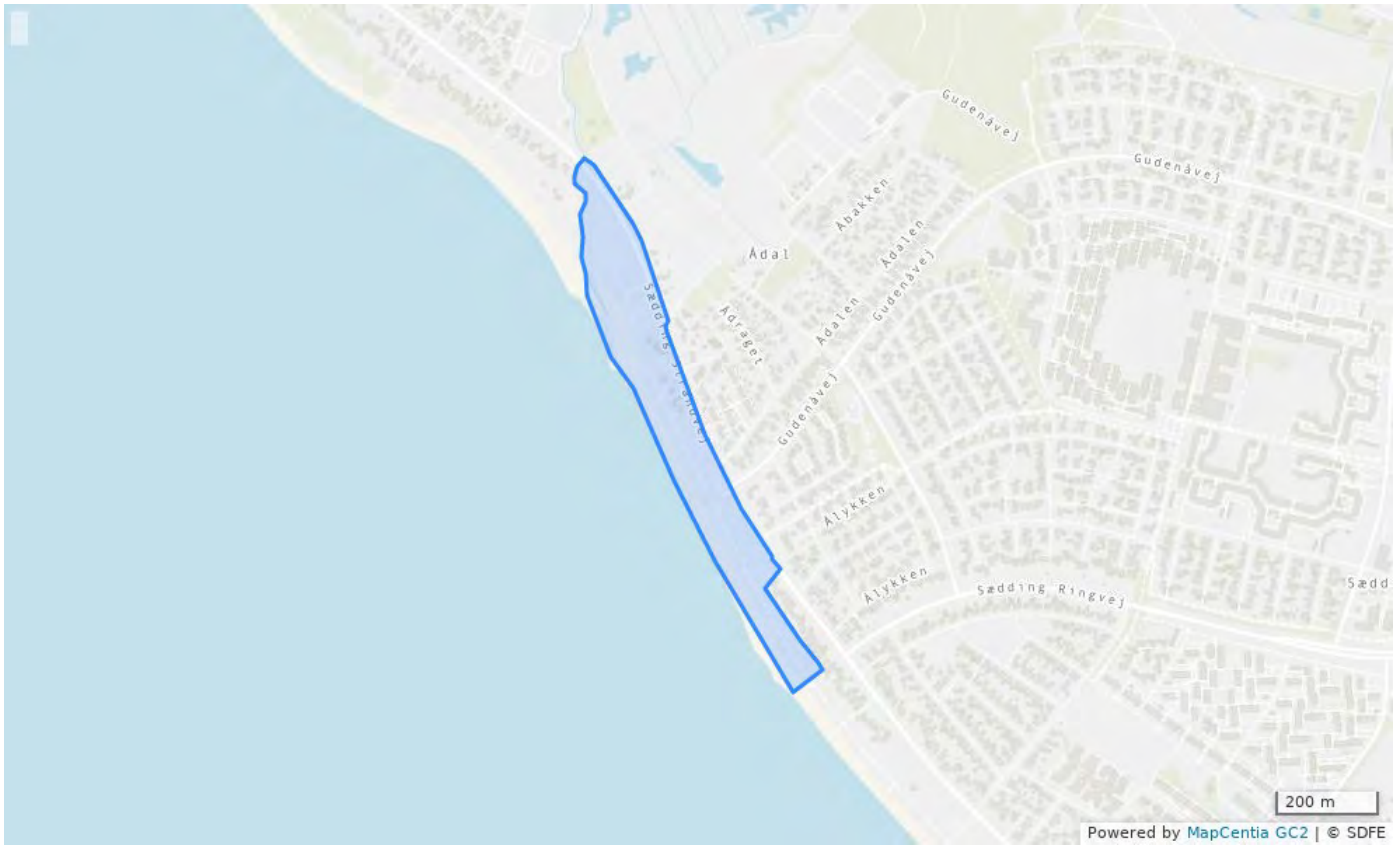
Rammenummer	02-020-011
Rammenavn	Grøn kile ved Susåvænget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-020-020 - Kysten langs Sædding Strandvej nord



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-020
Rammenavn	Kysten langs Sædding Strandvej nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Sammenhængende	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som

bebyggelse.	sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.

Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

02-020-030 - Ådalen sommerhusområde

Bestemmelser

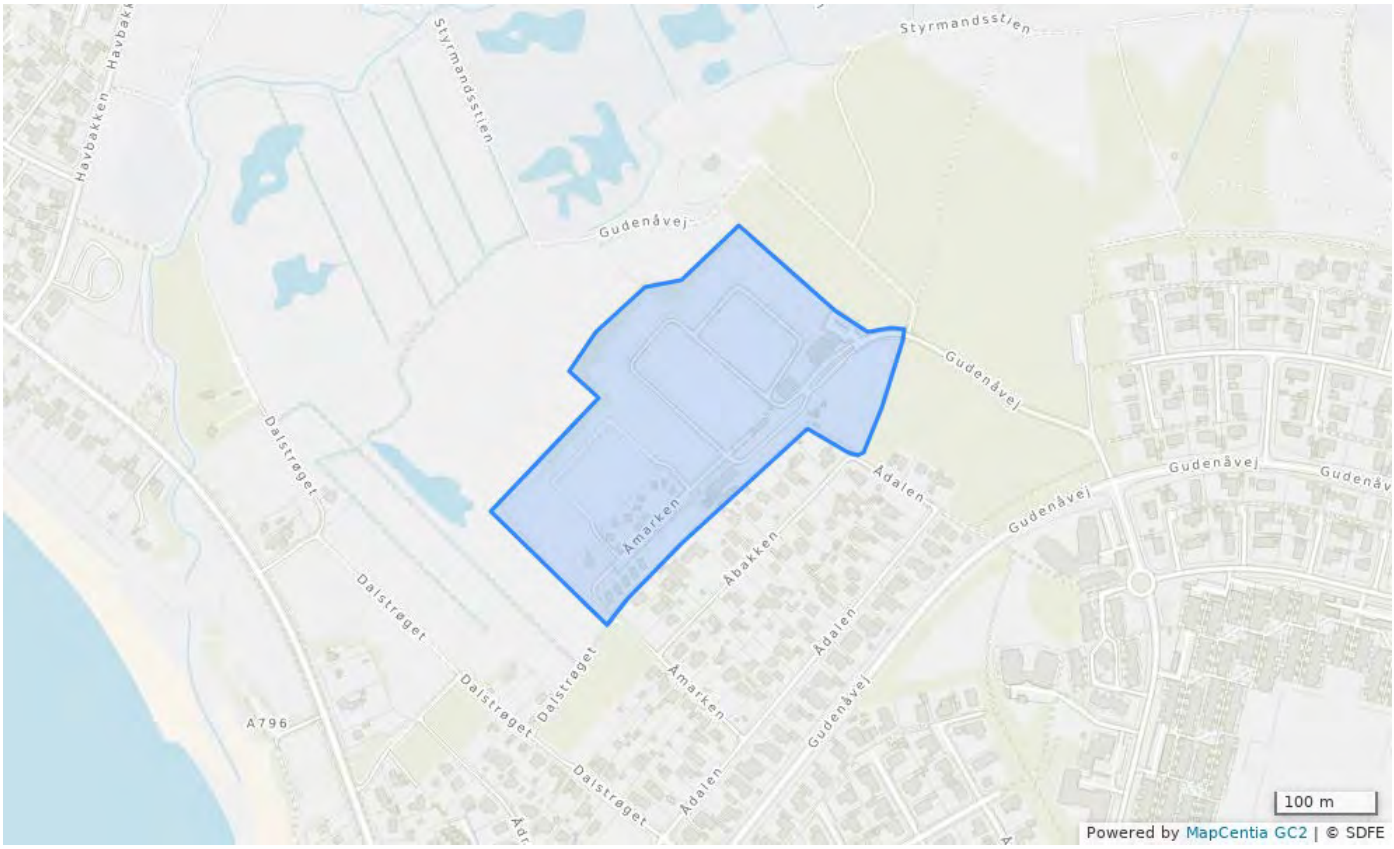
Rammenummer	02-020-030
Rammenavn	Ådalen sommerhusområde
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-031 - Campingplads i Ådalen



Bestemmelser

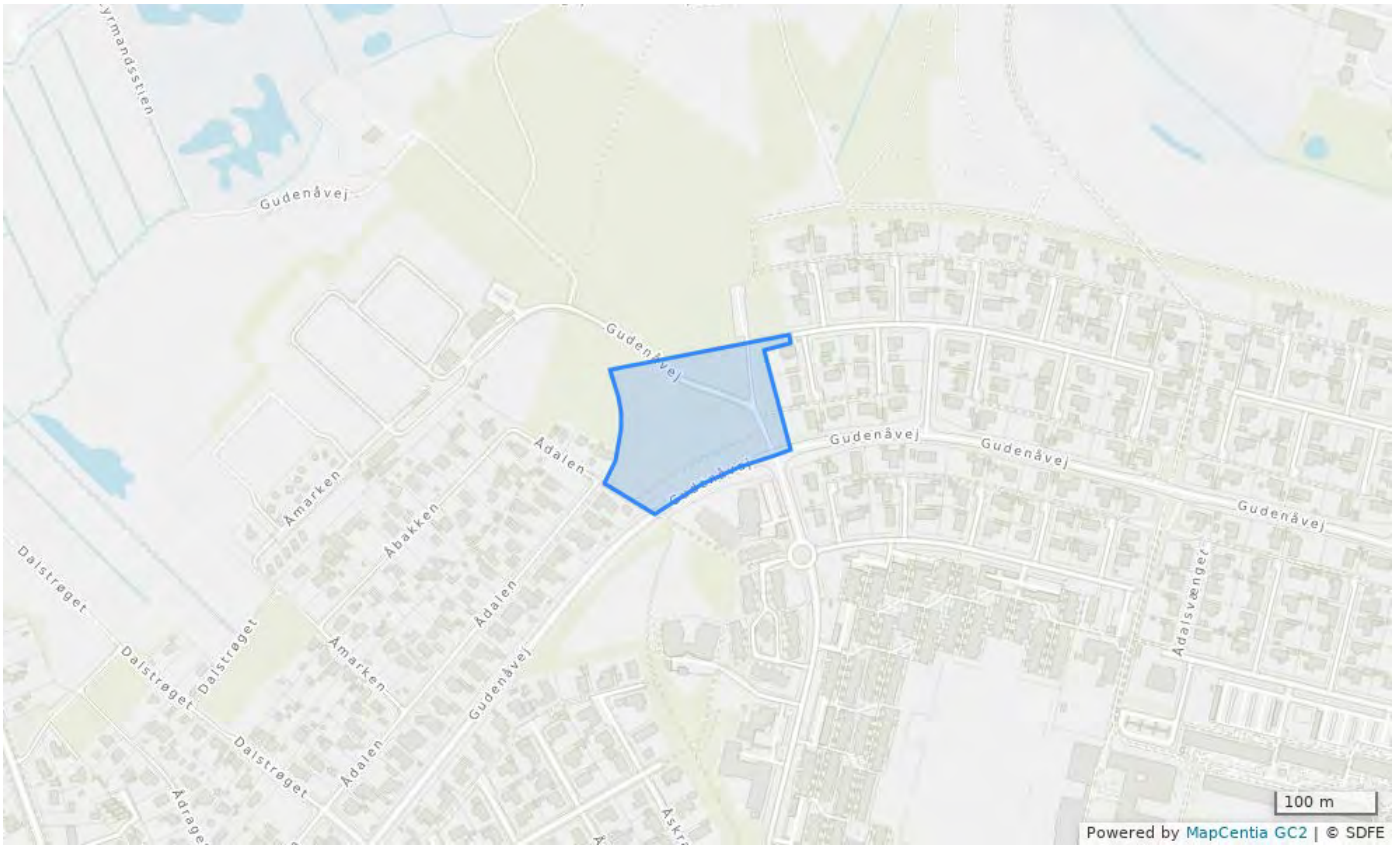
Rammenummer	02-020-031
Rammenavn	Campingplads i Ådalen
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Overføres til sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-040 - Grøn kile ved Gudenåvej



Bestemmelser

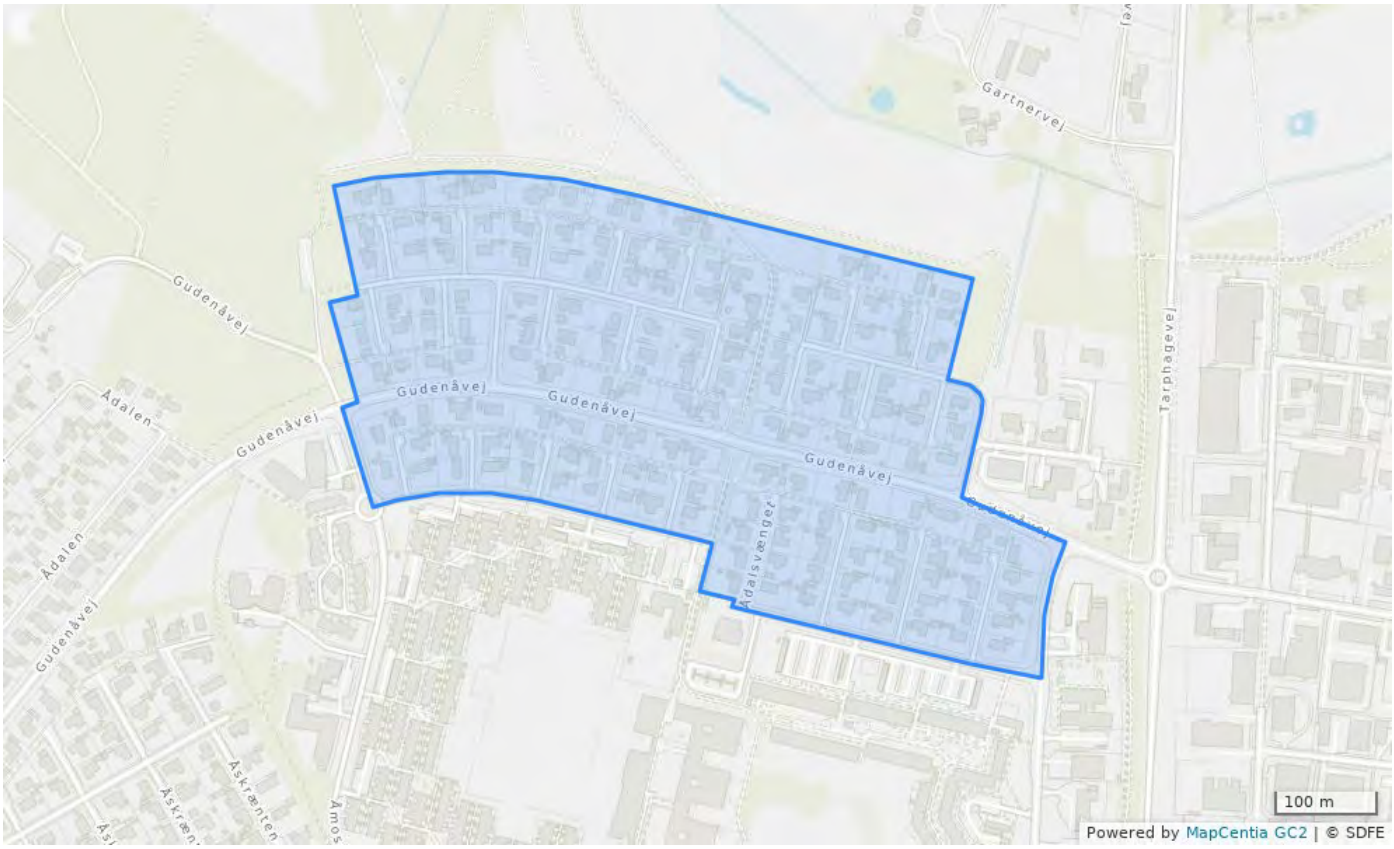
Rammenummer	02-020-040
Rammenavn	Grøn kile ved Gudenåvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-050 - Boliger ved Gudenåvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-050
Rammenavn	Boliger ved Gudenåvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

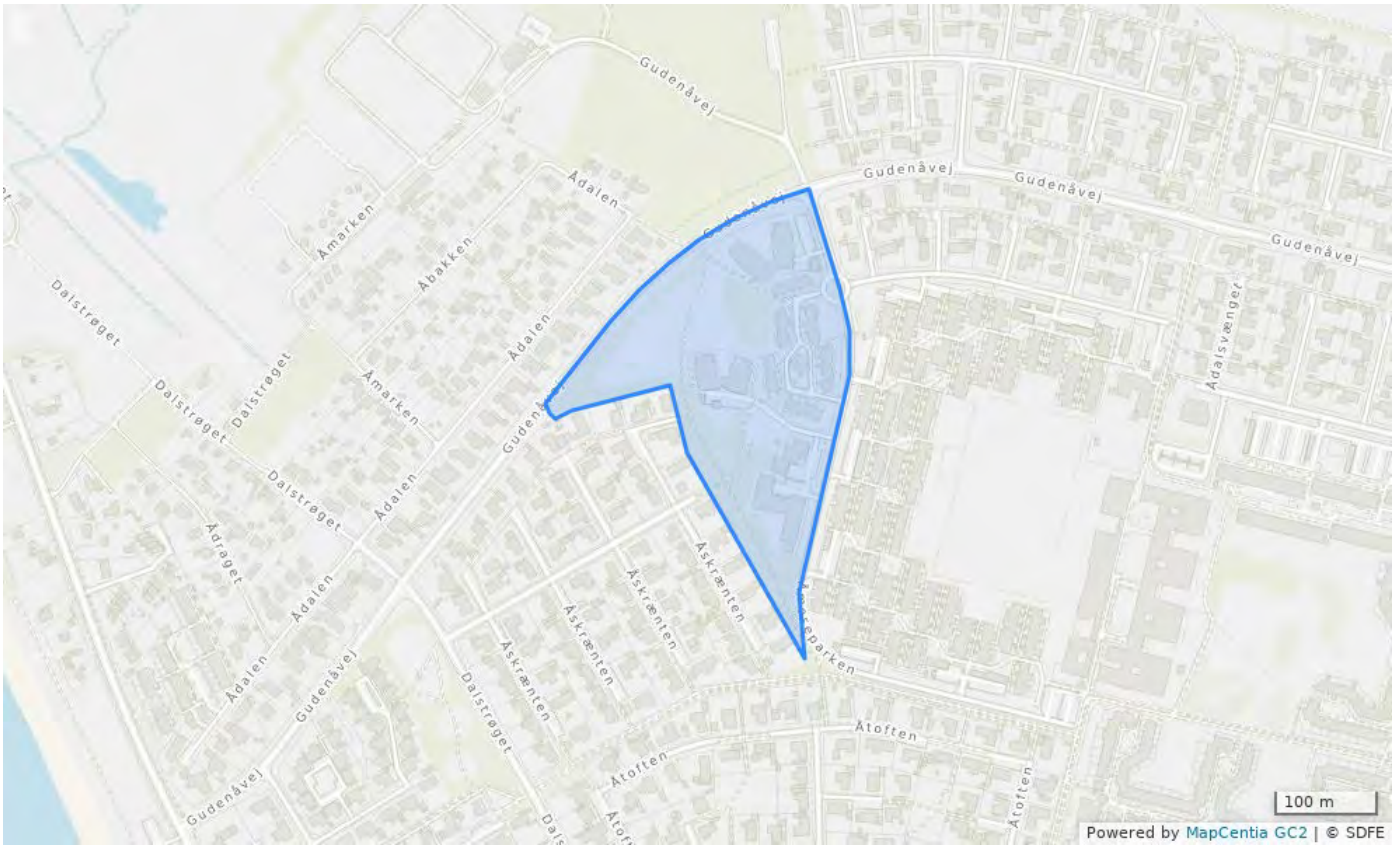
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-060 - Åmosen



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-060
Rammenavn	Åmosen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-070 - Boliger ved Sædding Ringvej og Gudenåvej

Bestemmelser

Rammenummer	02-020-070
Rammenavn	Boliger ved Sædding Ringvej og Gudenåvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

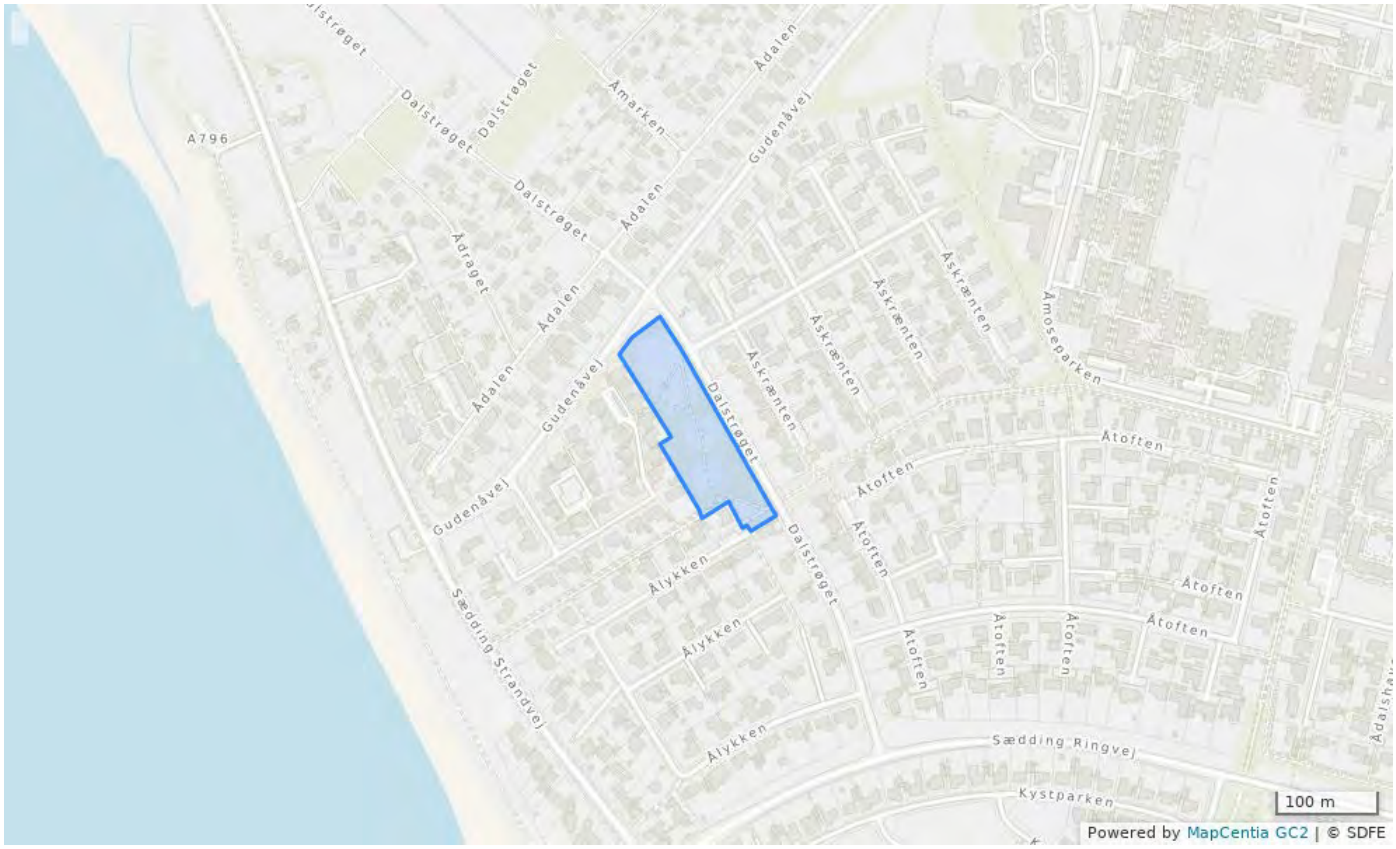
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-071 - Grønt område ved Dalstrøget



Bestemmelser

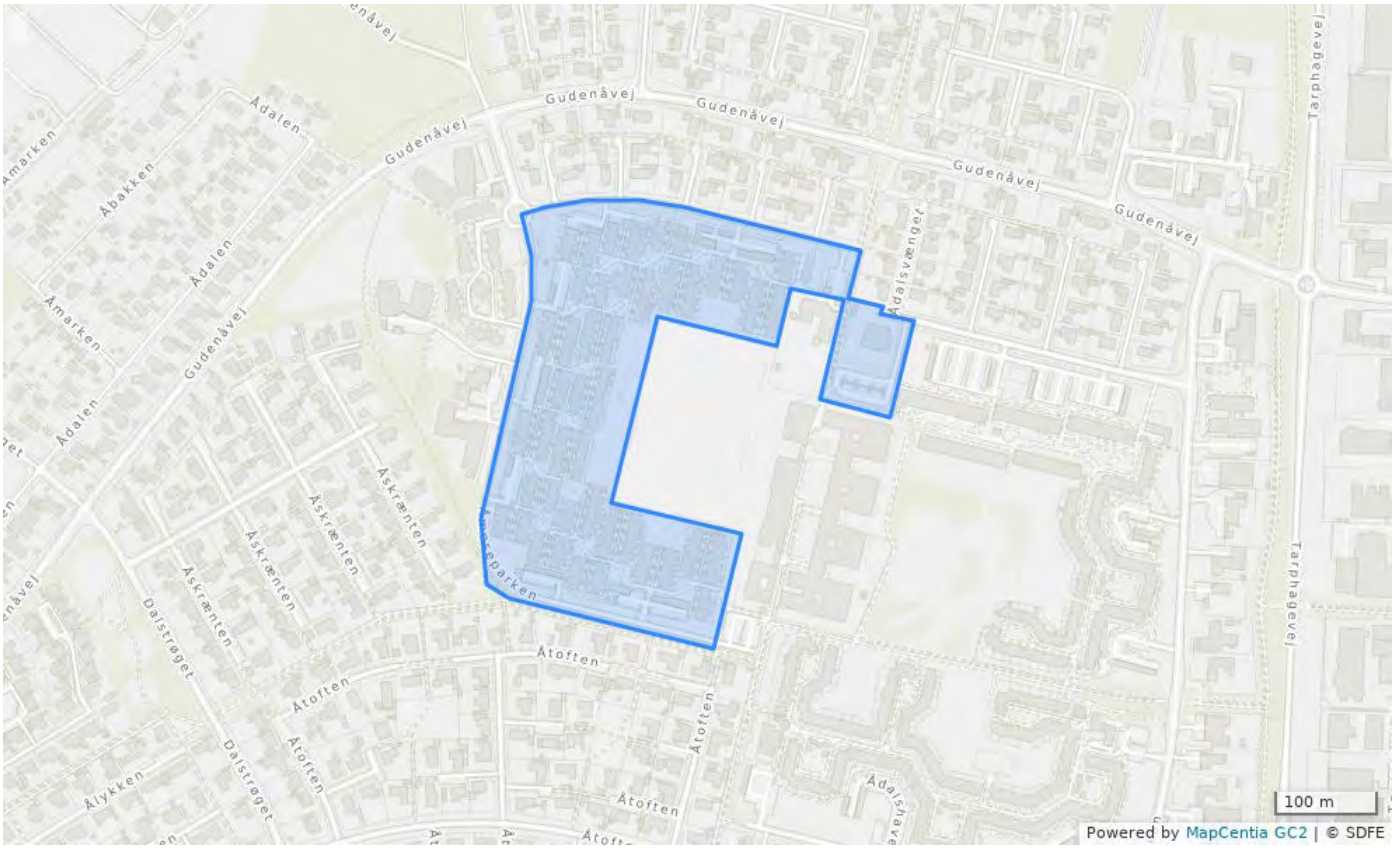
Rammenummer	02-020-071
Rammenavn	Grønt område ved Dalstrøget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-080 - Tæt-lave boliger i Åmoseparken



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-080
Rammenavn	Tæt-lave boliger i Åmoseparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-090 - Erhverv ved Susåvænget

Bestemmelser

Rammenummer	02-020-090
Rammenavn	Erhverv ved Susåvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

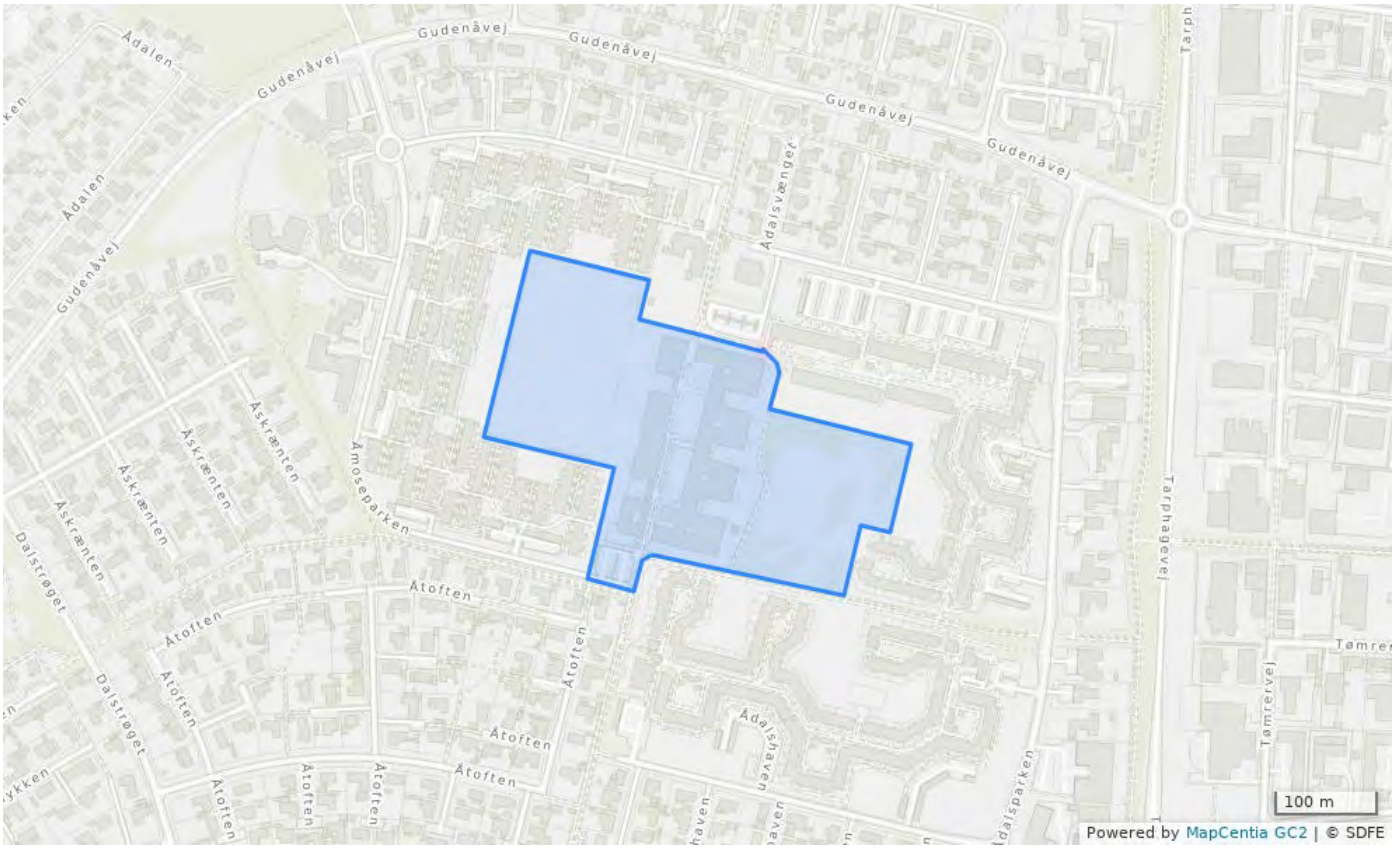
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-020-100 - Ådalskolen



Bestemmelser

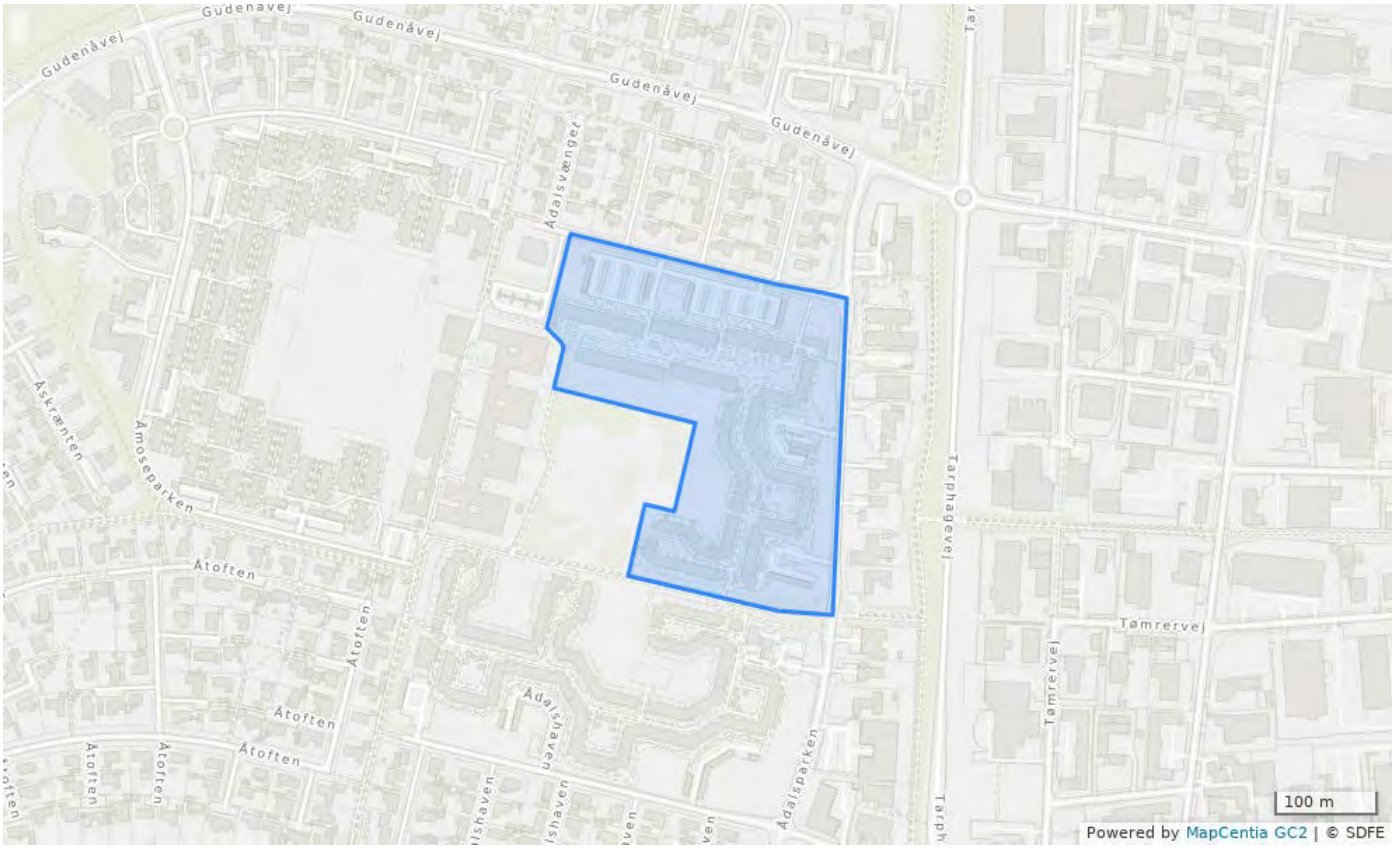
Rammenummer	02-020-100
Rammenavn	Ådalskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-110 - Etageboliger ved Ådalsvænget



Bestemmelser

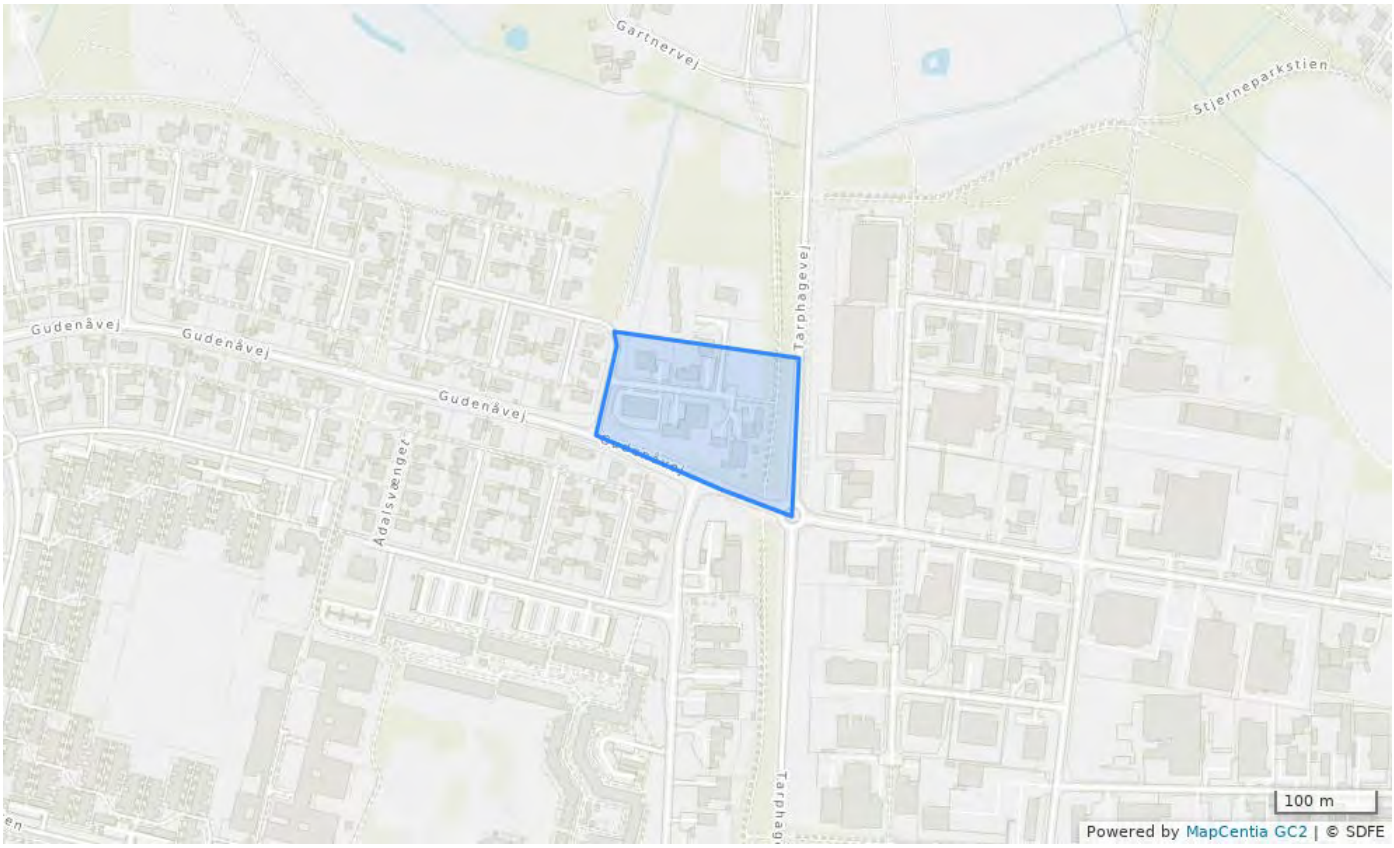
Rammenummer	02-020-110
Rammenavn	Etageboliger ved Ådalsvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-120 - Område mellem Gudenåvej og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-120
Rammenavn	Område mellem Gudenåvej og Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

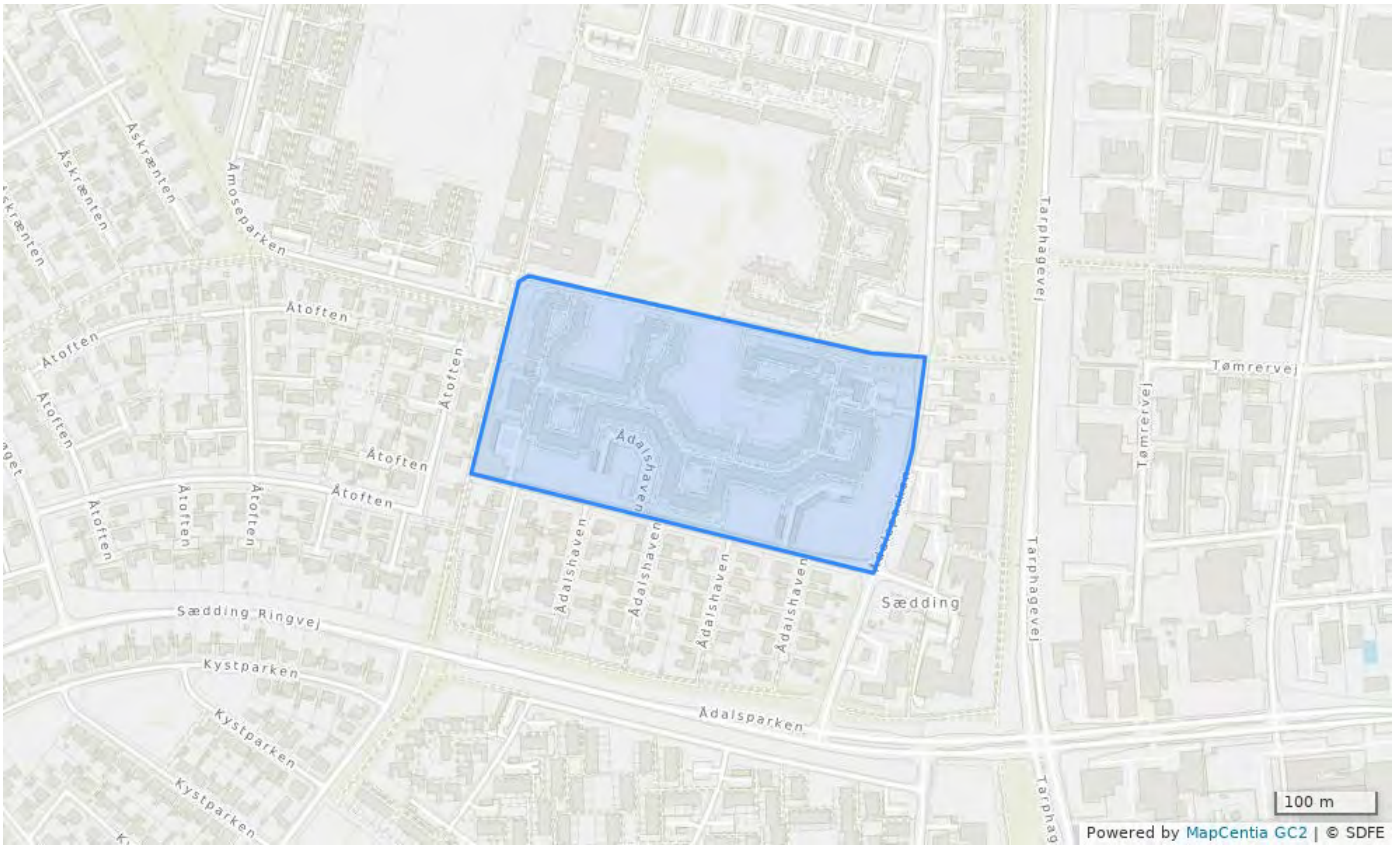
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-020-130 - Etage- og lave boliger ved Ådalshaven



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-130
Rammenavn	Etage- og lave boliger ved Ådalshaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

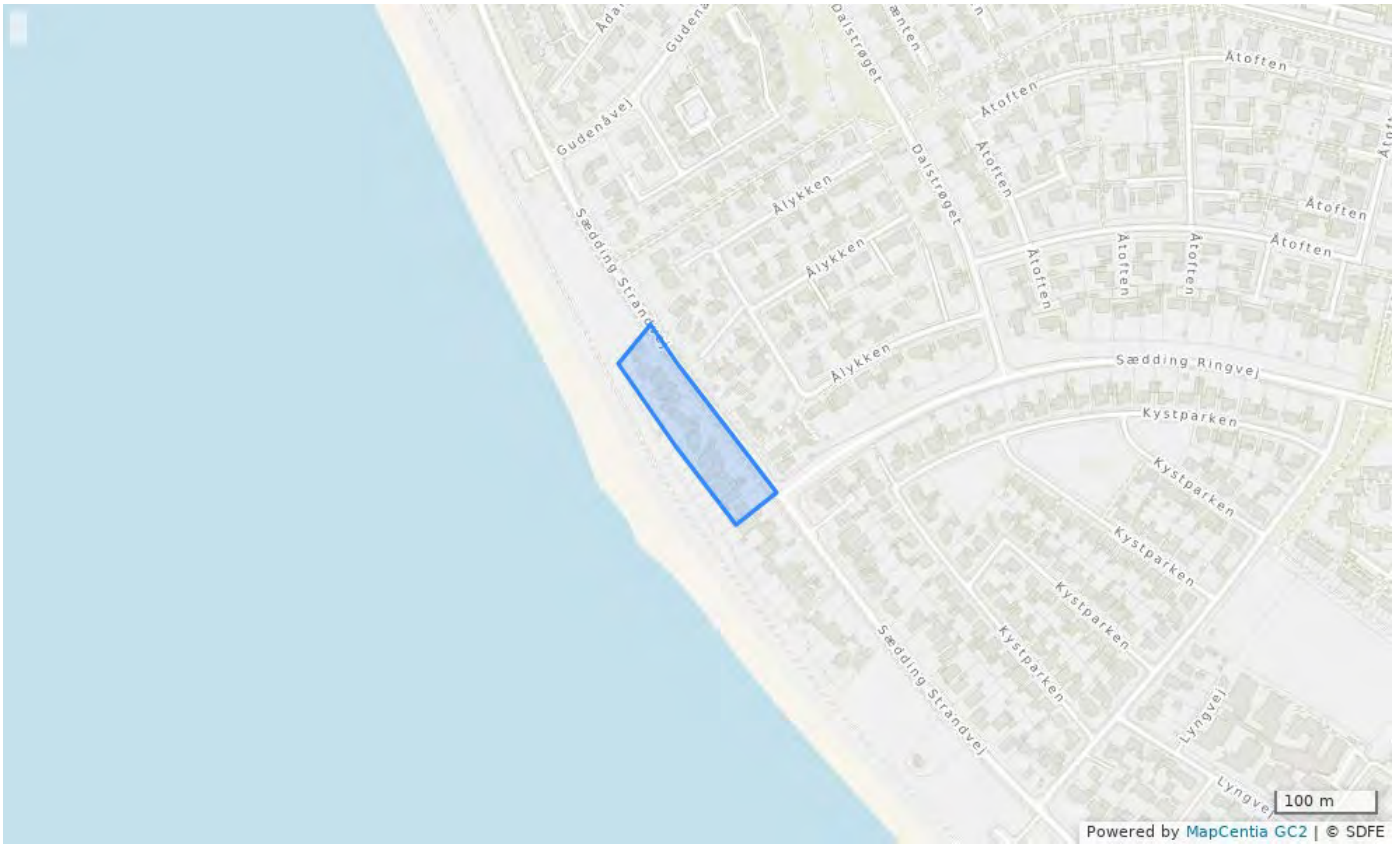
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-140 - Boliger mellem Sædding Ringvej og Ålykken



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-140
Rammenavn	Boliger mellem Sædding Ringvej og Ålykken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

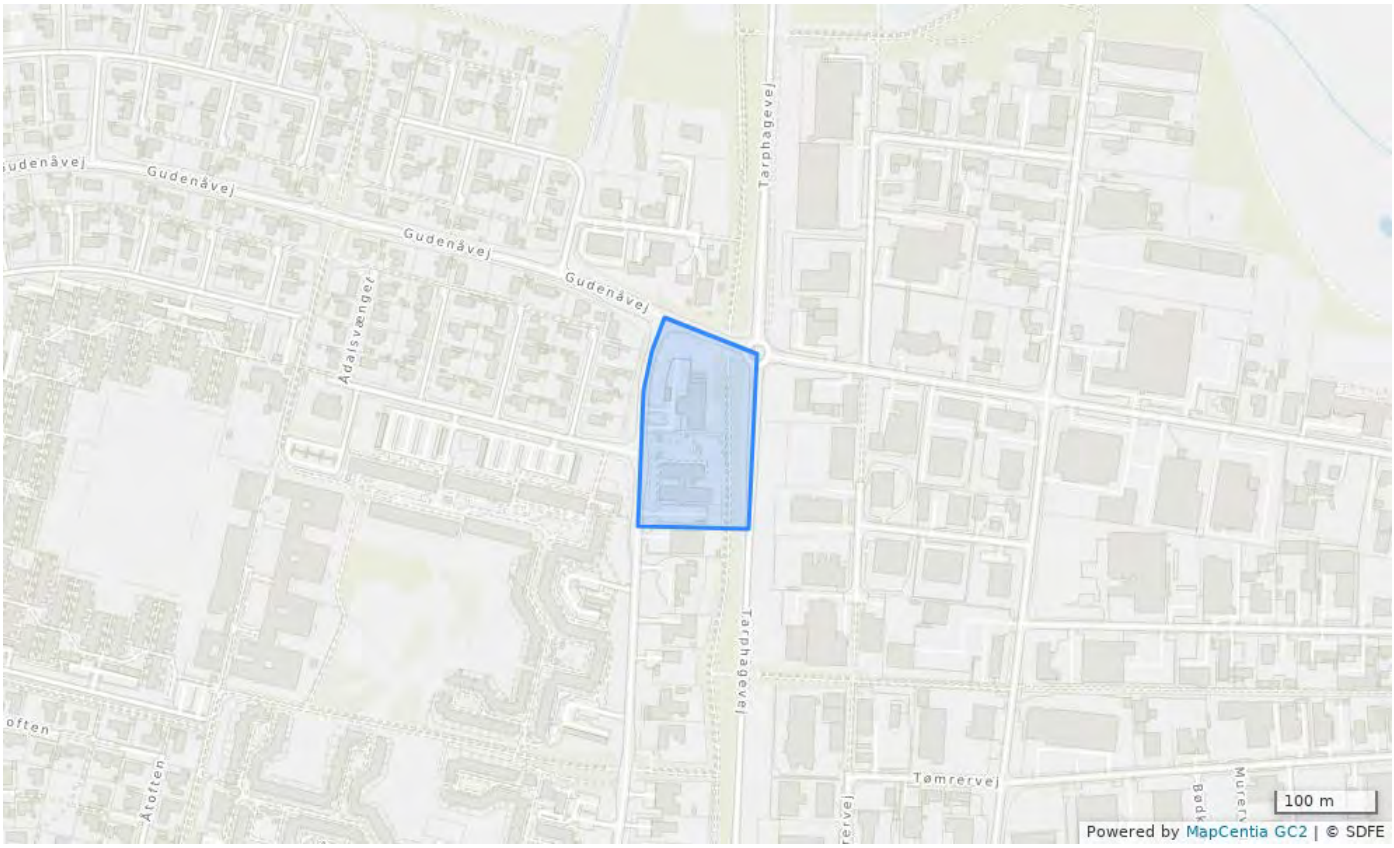
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-020-150 - Område ved Ådalsparken, Gudenåvej og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-150
Rammenavn	Område ved Ådalsparken, Gudenåvej og Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-020-160 - Erhverv ved Ådalsparken

Bestemmelser

Rammenummer	02-020-160
Rammenavn	Erhverv ved Ådalsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.

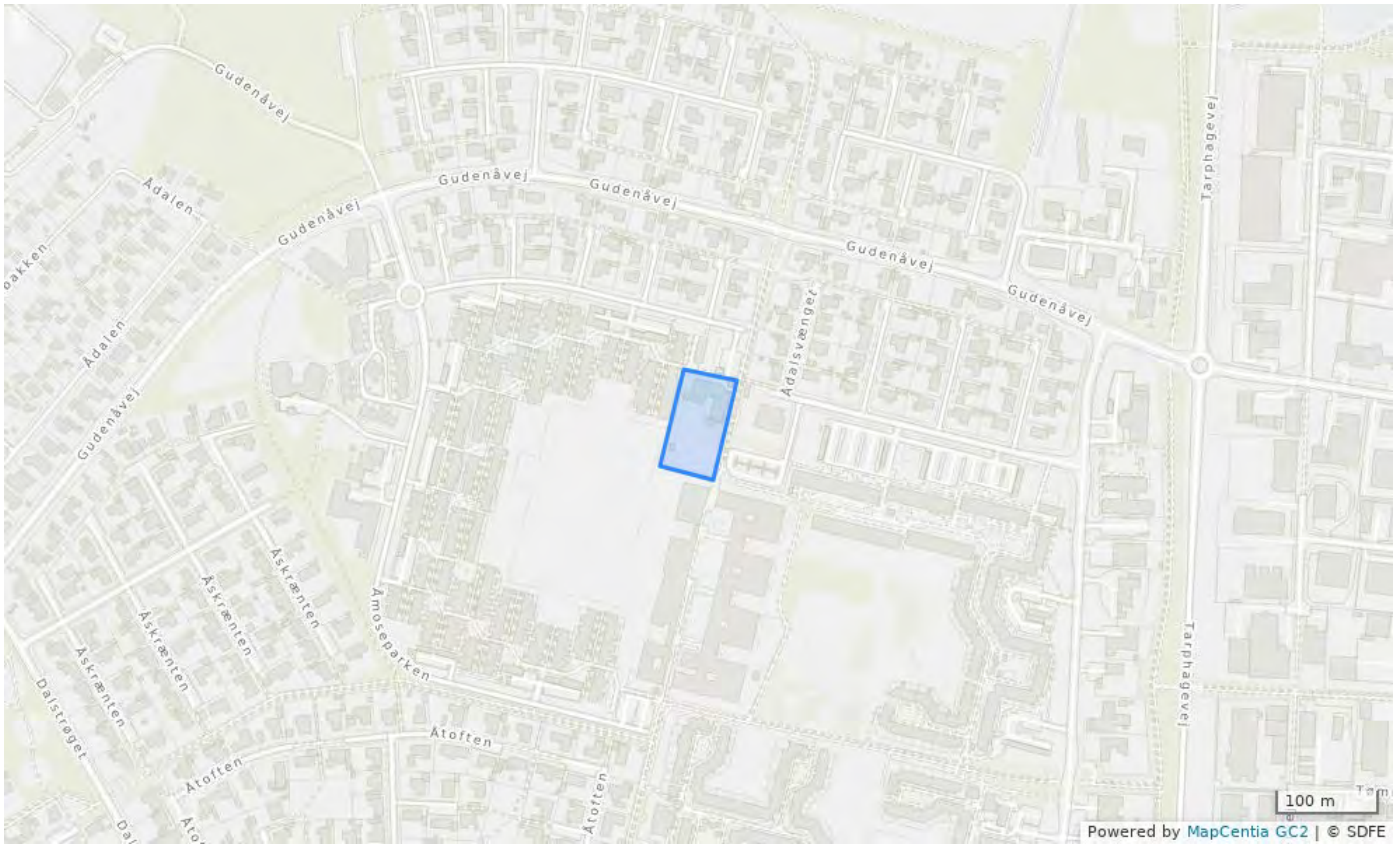
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-020-170 - Område ved Åmosevænget og Ådalsstien



Bestemmelser

Rammenummer	02-020-170
Rammenavn	Område ved Åmosevænget og Ådalsstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

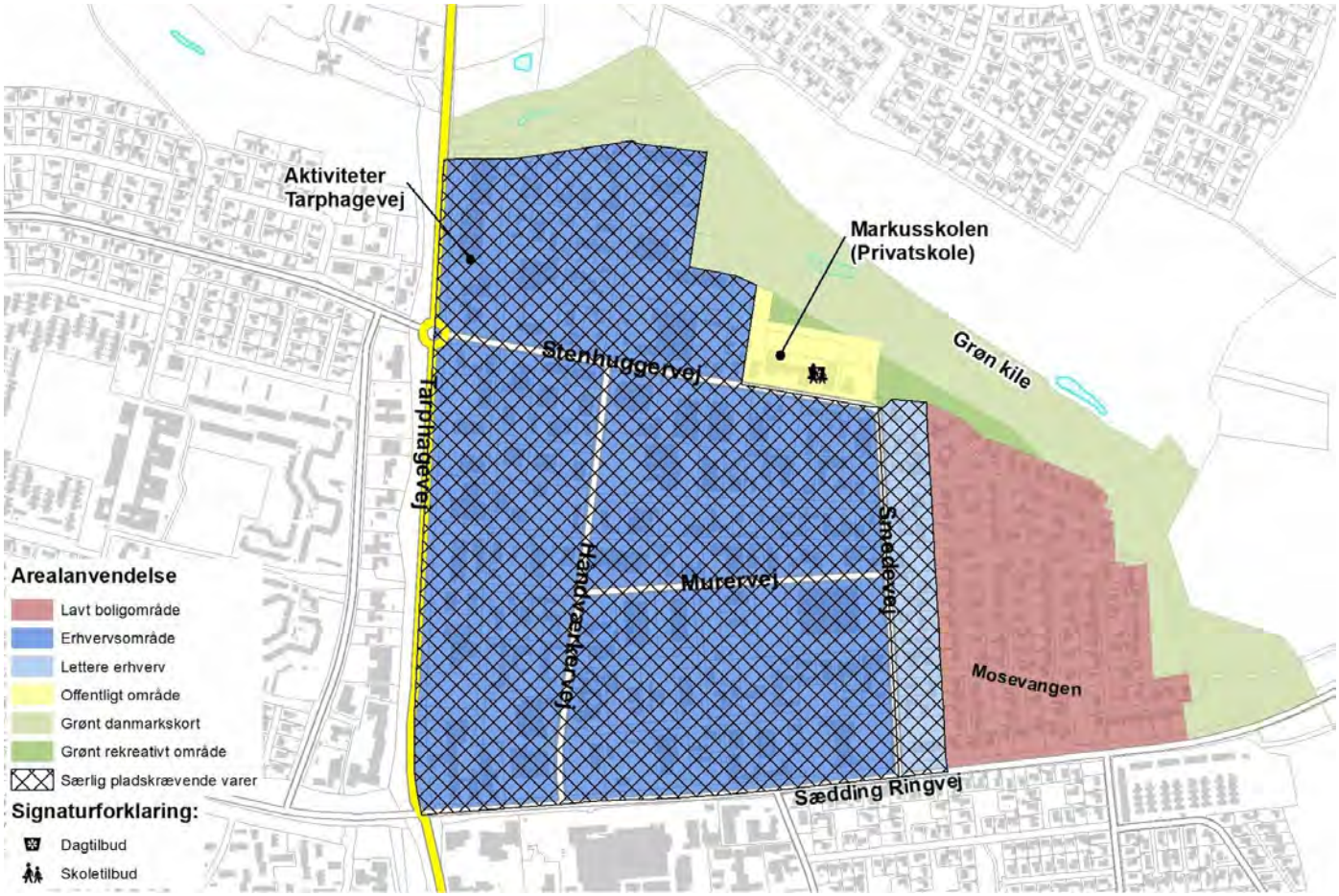
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Mosevangen



Mosevangen ligger i det nordøstlige Sædding og er afgrænset af Tarphagevej mod vest og Sædding Ringvej mod syd. Mod nord og øst afgrænses området af en af Esbjergs grønne kiler samt Sønderis og Fovrfeld bæk. Området udgør et areal på ca. 113 HA og der er omkring 457 indbyggere og ca. 191 husstande.

Historisk baggrund

Det brede grønne område havde både mose og rislende vand nok til at drive Sønderris Vandmølle. Sæddings ældste skole lå ved den nuværende Murervej i den vestlige del af bydelen Mosevangen.

Den nuværende bebyggelse i Mosevangen er forholdsvis ny, bygget i slutningen af 1960'erne og 20 år frem.

Stedets ånd

Mosevangen er et blandet område med boliger og erhverv side om side. Det giver mulighed for at ejerne af mindre virksomheder kan bo tæt på deres virksomhed hvilket sikrer liv i området gennem hele dagen. I området mod Tarphagevej findes flere aktiviteter så som, Skaterhal, Legeland samt Bowl'n'Fun med bowling, gokart og Minigolf.

Parcelhuskvarteret

Arealanvendelse

Området anvendes til både boliger og erhverv. Et mindre institutionsområde og et naturområde i den nordøstlige del.

Bystruktur

Mosevangen består af to dele – et parcelhuskvarter og et erhvervsområde med tilknyttede boliger. Parcelhuskvarteret, som er bygget omkring 1970, er typisk i sin opbygning med typehuse og rolige boligveje. Erhvervsområdet adskiller sig fra Esbjergs andre erhvervsområder ved at hver virksomhed har en bolig tilknyttet. Der findes en privat skole i den nordlige del, ellers hører stedets børn under Bohrskolen.

Eksempler på erhverv med tilknyttede boliger

Arkitektur og facader

I erhvervsområdet er skalaen, som i andre erhvervsområder, stor og arkitekturen er rationel, men idet mange af virksomhederne har en bolig tilknyttet, bryder disse den store skala en smule. I parcelhuskvarteret finder man typiske huse fra 1970'erne i en etage.

Den grønne kile

Rekreative og grønne områder

Langs hele nordøst siden af Mosevangen løber en af Esbjerg store grønne kiler med et stisystem, der forbinder området til mange af Esbjerg grønne rekreative områder. Derudover har alle boliger i området tilknyttet privat have og endda industriområdet fremstår grønt med de private haver og beplantningen, der findes mellem de større industribygninger.

Trafik og infrastruktur

Tarphagevej og Sædding Ringvej løber i kanten af området og er de mest trafikerede veje i området. De tre veje Håndværkervej, Stenhuggervej og Smedevej er de mest brugte veje gennem området.

Mosevangen har børnevenlige veje og er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området. Vejene er desuden velegnet for cyklister og gående.

02-030-010 - Eng ved Sønderris bæk

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-010
Rammenavn	Eng ved Sønderris bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

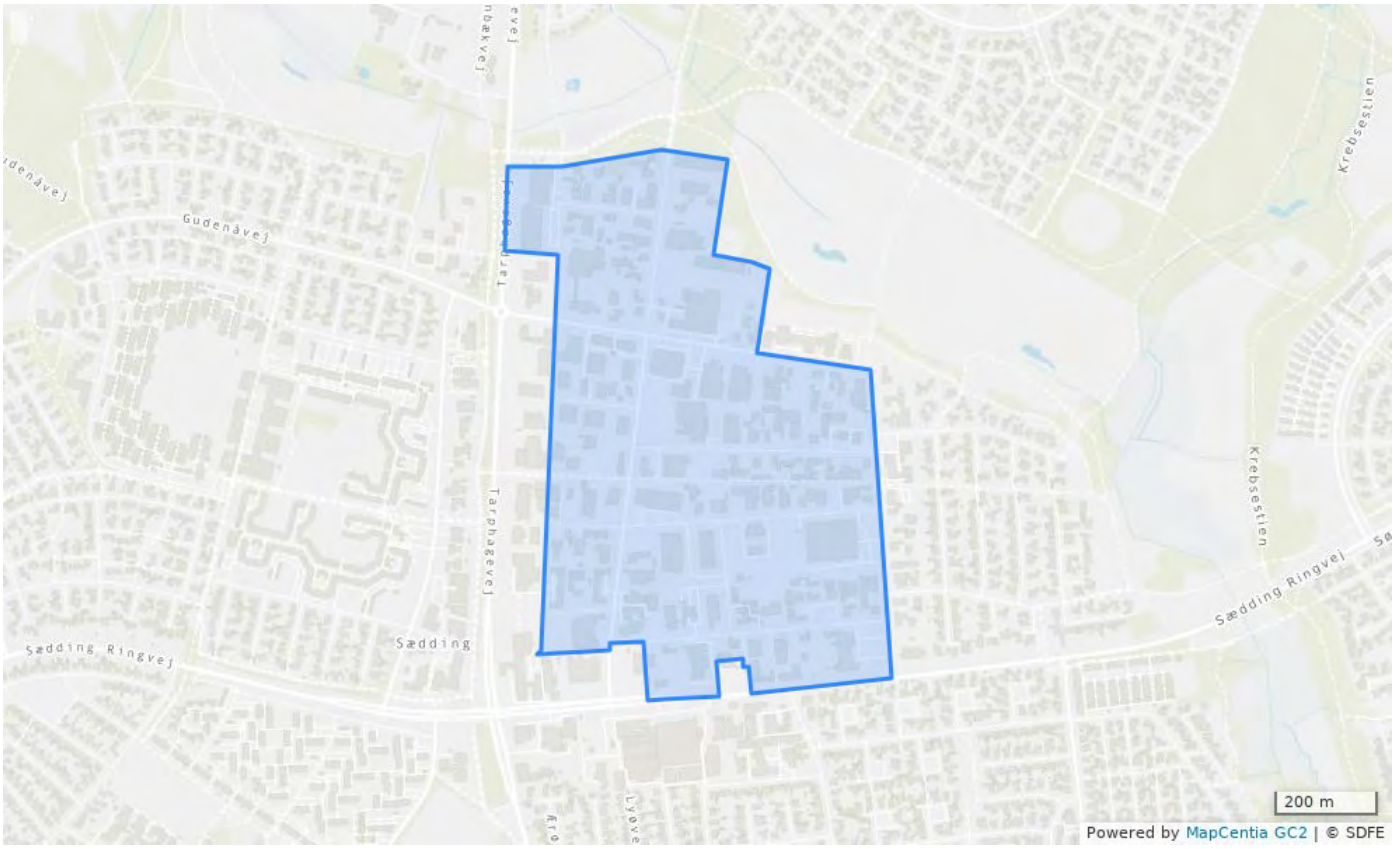
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-020 - Håndværkerkvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	02-030-020
Rammenavn	Håndværkerkvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-021 - Erhverv ved Smedevej

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-021
Rammenavn	Erhverv ved Smedevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-030 - Skrænten ved Højagervej

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-030
Rammenavn	Skrænten ved Højagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-040 - Markus Skolen

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-040
Rammenavn	Markus Skolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

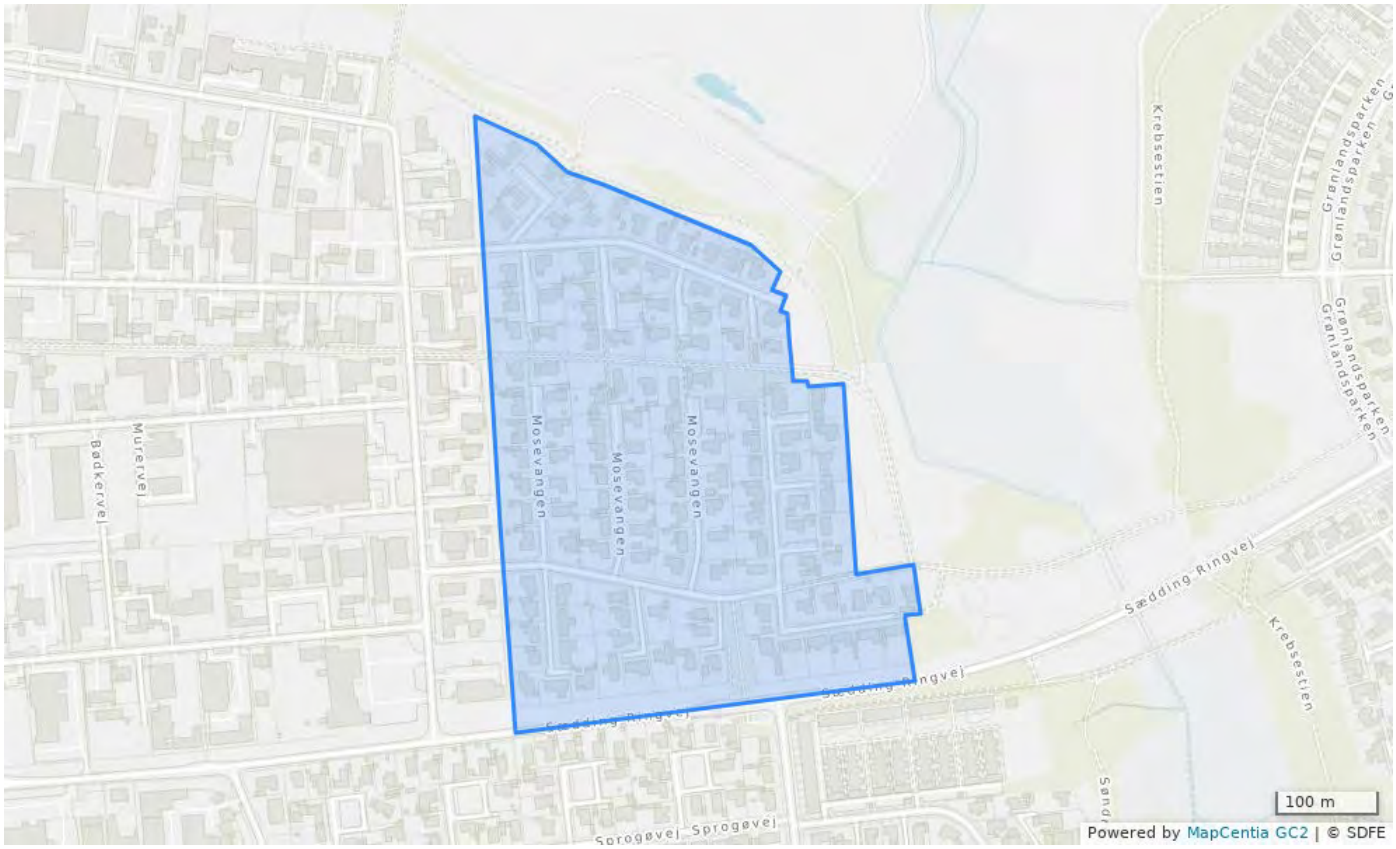
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-050 - Parcelhuse i Mosevangen



Bestemmelser

Rammenummer	02-030-050
Rammenavn	Parcelhuse i Mosevangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-030-060 - Skrænten bag Markusskolen

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-060
Rammenavn	Skrænten bag Markusskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-070 - Område langs Tarphagevej mellem Sædding Ringvej og Håndværkervej

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-070
Rammenavn	Område langs Tarphagevej mellem Sædding Ringvej og Håndværkervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-030-080 - Område udfor Bødkervej ved Sædding Ringvej

Bestemmelser

Rammenummer	02-030-080
Rammenavn	Område udfor Bødkervej ved Sædding Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

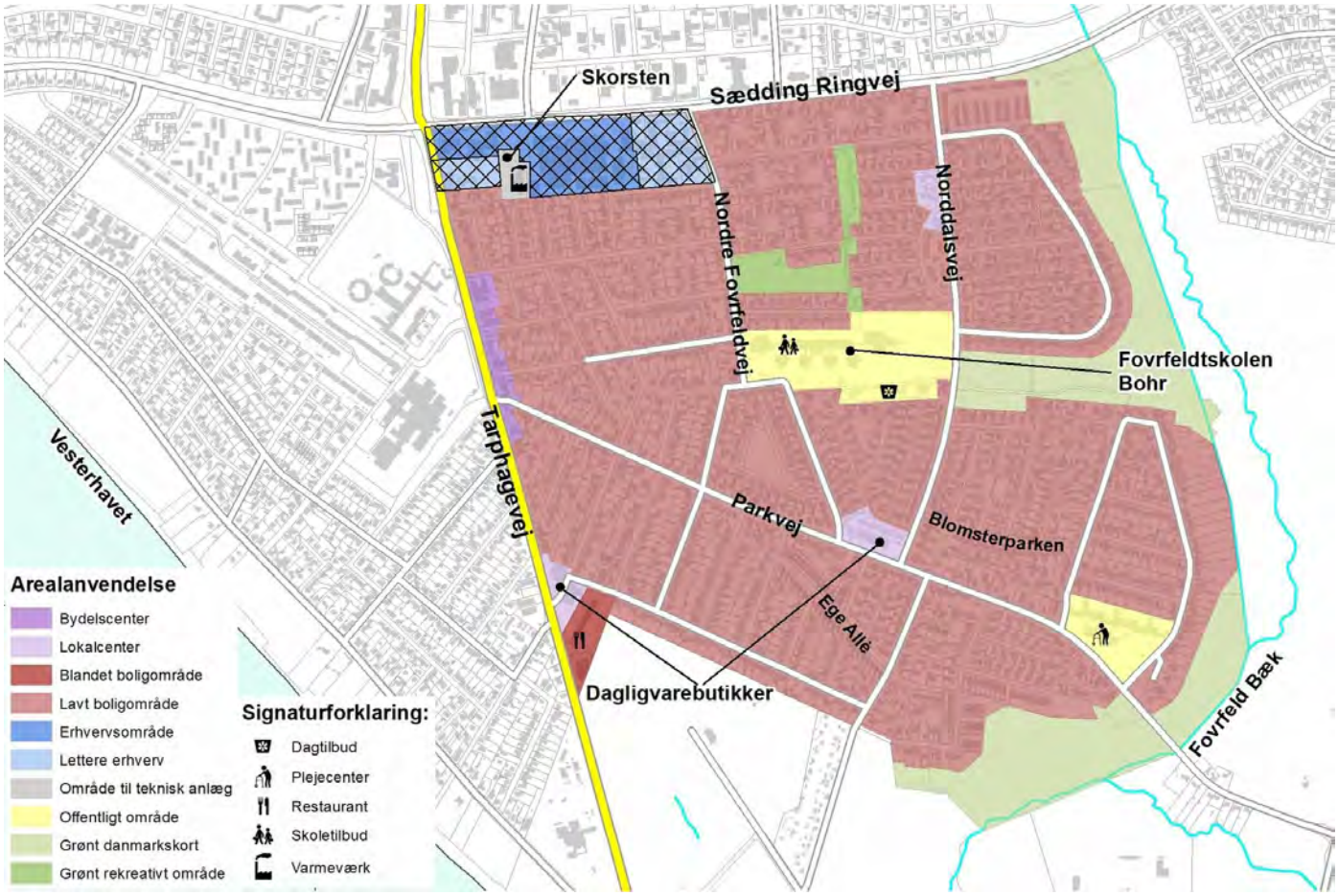
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Fovrfeld



Fovrfeld ligger i den sydlige del af Sædding med grænse ud mod Fovrfeld bæk i øst og syd, mens Tarphagevej afgrænser området i vest. Mod nord afgrænses området af Sædding Ringvej. Området udgør i 2018 et areal på ca. 207 HA og der er omkring 4.373 indbyggere og ca. 1.916 husstande.

Historisk baggrund

Fovrfeld har navn efter en hovedgård, og navnet Fovrfeld har været kendt siden 1500-tallet. I den fattige periode efter svenskekrigene i 1600-tallet blev hovedgården imidlertid omdannet til en almindelig bondegård. De sidste af herregårdens bygninger blev nedbrudt sidst i 1700-tallet.

Før anden verdenskrig var området landbrugsområde med vidtstrakte marker og mindre gårde. Områdets nuværende bebyggelse påbegyndtes i løbet af 1940'erne og mange var i starten udstykket som kolonihaver. Haveforeningerne var kort sagt en virkelighed for alle og området blev et nybyggerland for arbejderklassen. I løbet af 1960'erne tog parcelhusbølgen dog også fat her, og allerede omkring 1975 var området fuldt udbygget.

Stedets ånd

Fovrfeld er et klassisk parcelhuskvarter, særligt attraktivt for børnefamilier, med rolige boligveje og i tæt forbindelse til Esbjergs naturområder både skov og strand.

Arealanvendelse

Området er primært benyttet til boliger, en smule Erhverv og Institutionsområde samt et stort naturområde langs Fovrfeld Bæk. Ud mod Tarphagevej, ved Parkvej og Norddalsvej finder man centerområder.

Bystruktur

Parcelhuskvarteret er umiddelbart meget homogent, men alligevel afspejler strukturen i området hvornår de forskellige dele er bygget. Store dele af området er oprindeligt udstykket som kolonihaver og her er grundene typisk ret smalle, bebyggelsen varieret, der er ikke planlagt for fælles grønne områder. I de dele af området, der er planlagt som parcelhusområde, er der en højere grad af homogenitet husene imellem.

Arkitektur og facader

Området er præget af tidstypiske parcelhuse fra 50'erne og frem, i en til halvanden etage og med store haver. I de områder der oprindeligt var kolonihaver er bebyggelsen mere varieret med huse fra 50'erne ved siden af huse fra 70'erne. I det resterende område er bebyggelsen mere homogen i deres udtryk. En af Esbjergs største typehus eventyr fra 60'erne var Carl "Kulørs" Parkvejskvarter, typehuse med fladt tag og Norske bjælkehuse ved Blomsterparken. I 1965 blev der ved Ege Allè opført Atriumhuse, de var i 1987 endnu en intakt helhed og bør bevares som en sådan.

Pejlemærker

Pejlemærkerne i Fovrfeld udgøres primært af bygninger der skiller sig ud fra parcelhusene i størrelse og form, og som med deres funktion udgør et mødested for beboerne i området. Det drejer sig om to dagligvarebutikker samt skolen. Endelig er skorstenen i erhvervsområdet også et godt pejlemærke at orientere sig efter.

▲ Fovrfelt skole ▲ Netto ▲ Rema 1000

Rekreative og grønne områder

Områdets primære rekreative arealer er de private haver der ligger i tilknytning til de enkelte boliger. Derudover er der flere kvarterslegepladser og mindre boldbaner, hvor kvarterets børn kan mødes. Fovrfeld ligger desuden i tæt

forbindelse med det grønne område omkring Fovrfeld bæk, der er en del af Esbjergs grønne kiler.

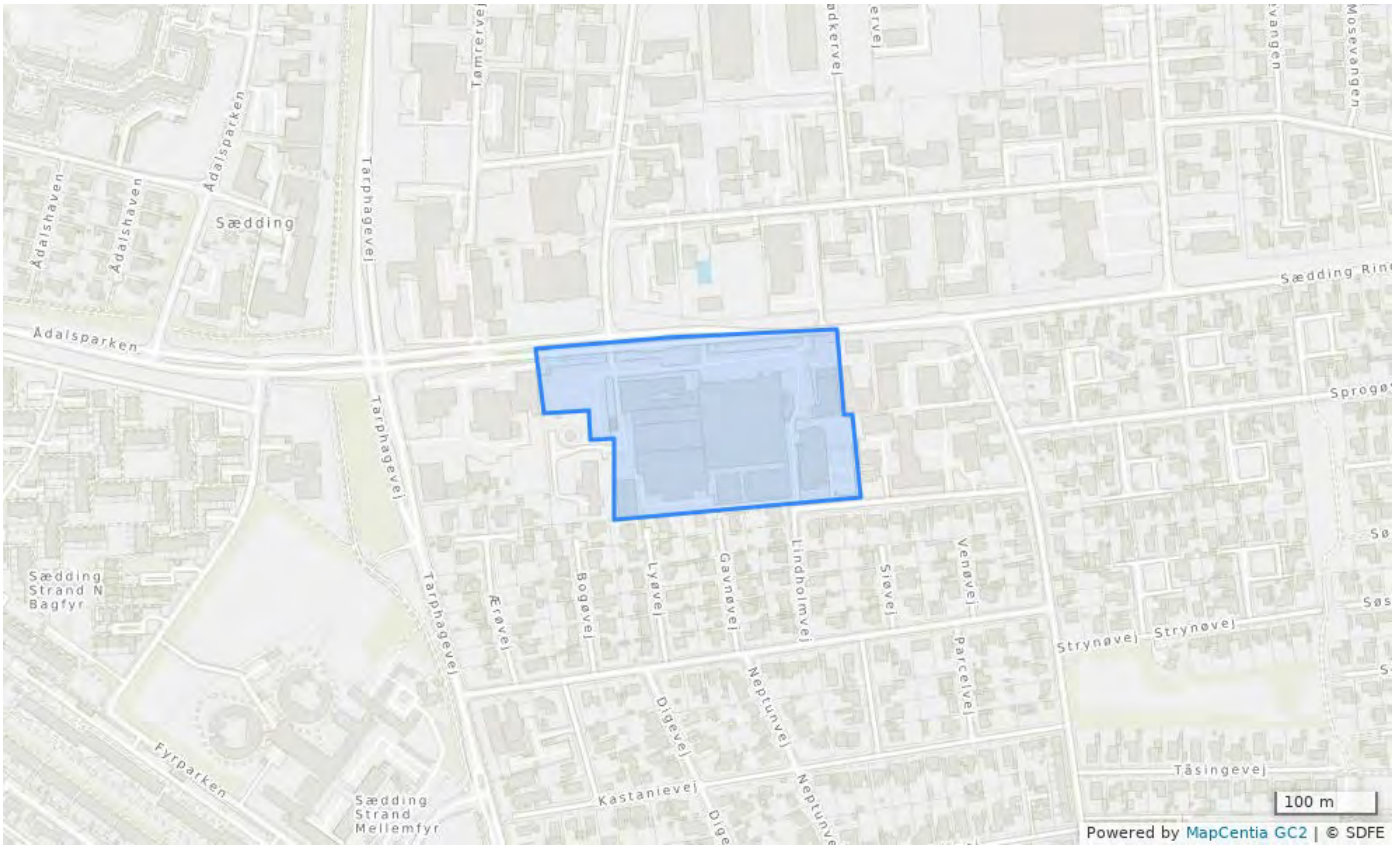
Trafik og infrastruktur

Størstedelen af Fovrfelds veje er fredelige boligveje og den store trafikmægde er begrænset til Tarphagevej og Sædding Ringvej der løber i kanten af området, samt Parkvej og Norddalsvej der fungerer som forbindelsesveje på tværs af området.

Området er desuden godt forbundet til Esbjergs samlede cykelstinetværk og det er forholdsvist nemt at komme både ud til stranden, i skoven eller til byen på cykel.

Fovrfeld er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

02-040-010 - Gummibådsfabrikken



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-010
Rammenavn	Gummibådsfabrikken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

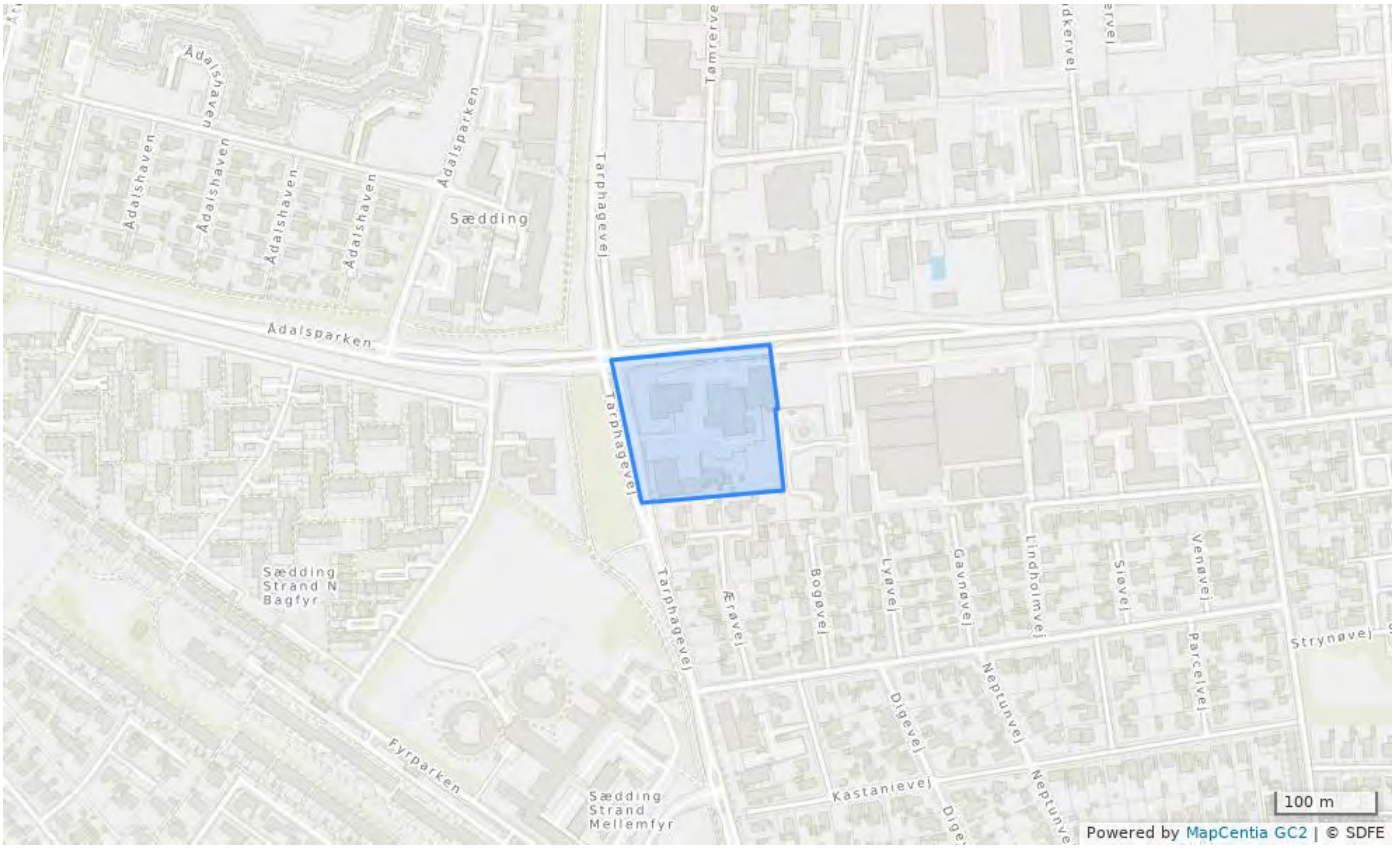
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-040-011 - Erhverv ved Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-011
Rammenavn	Erhverv ved Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

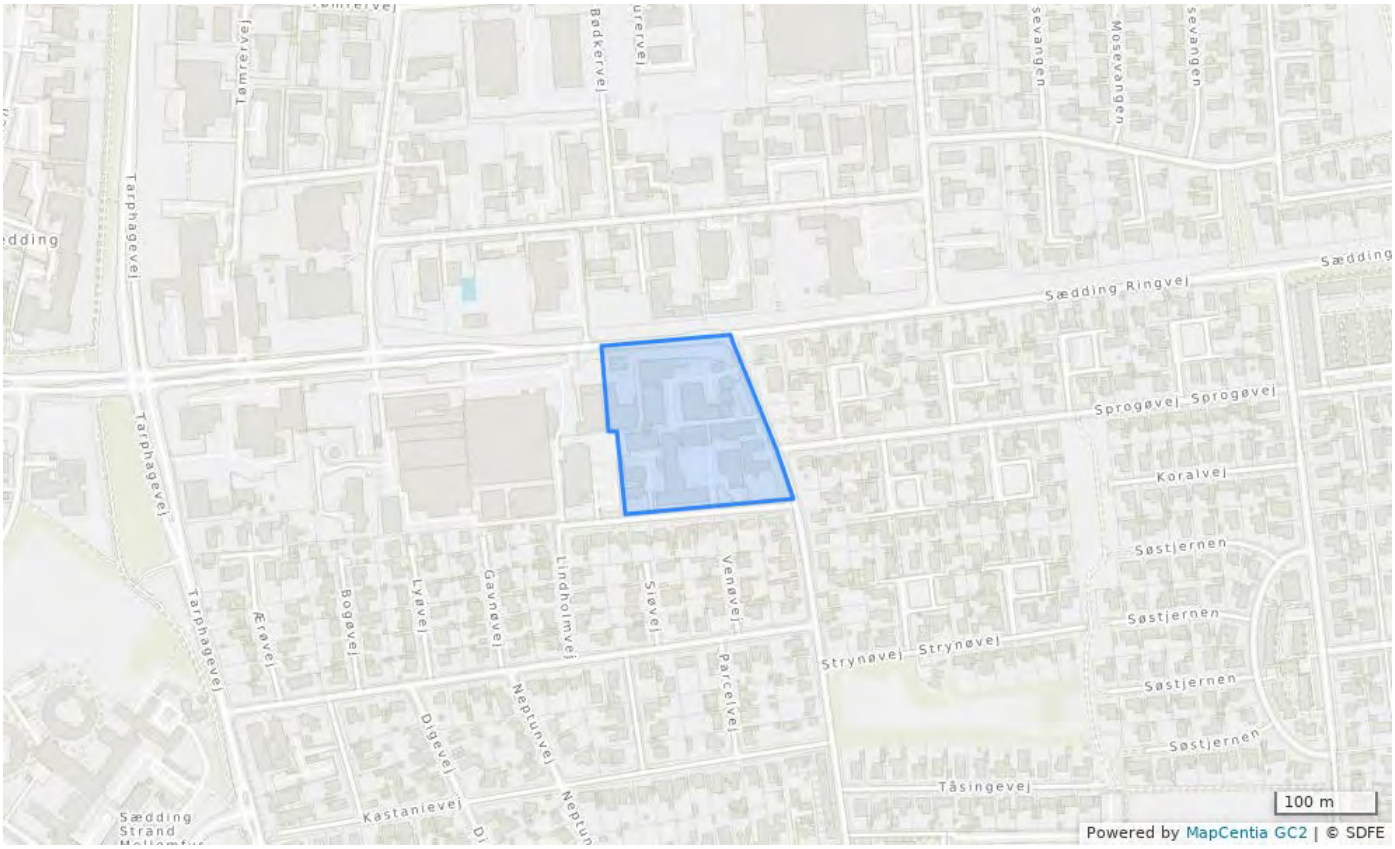
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-040-012 - Erhverv ved Nordre Fovrfeldvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-012
Rammenavn	Erhverv ved Nordre Fovrfeldvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

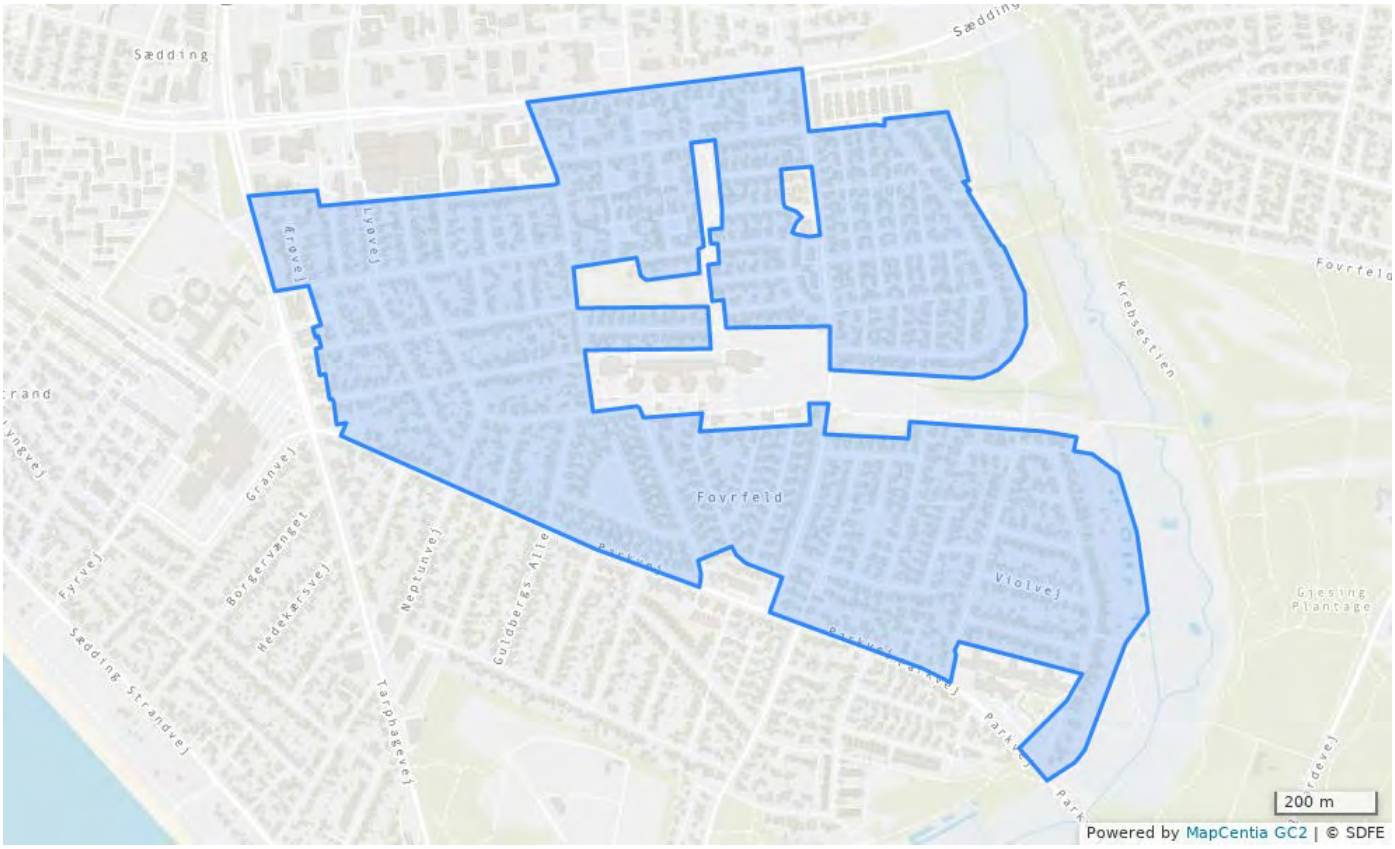
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-040-020 - Boliger ved Parkvej og Sædding Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-020
Rammenavn	Boliger ved Parkvej og Sædding Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

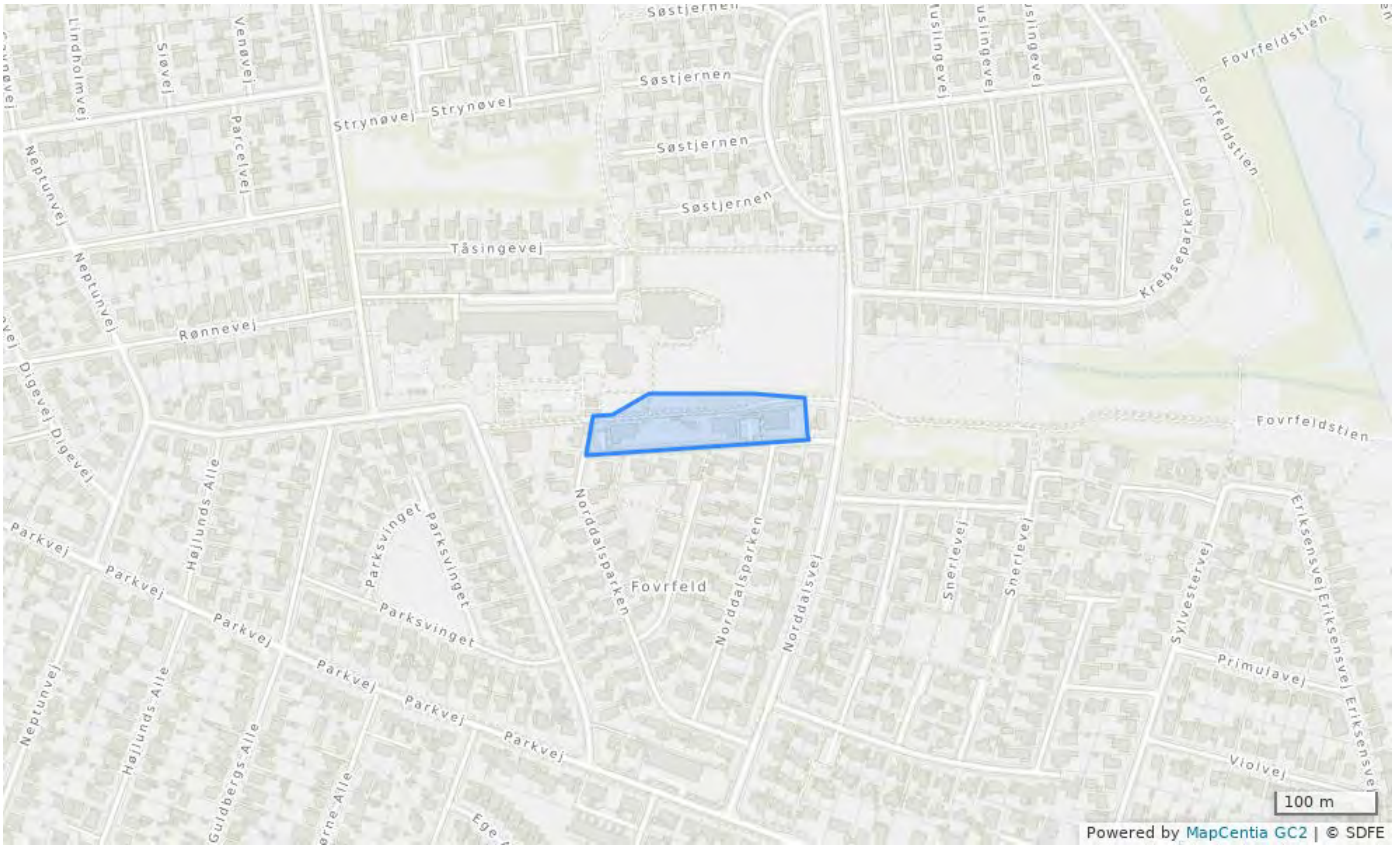
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

02-040-021 - Område ved Norddalsparken



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-021
Rammenavn	Område ved Norddalsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

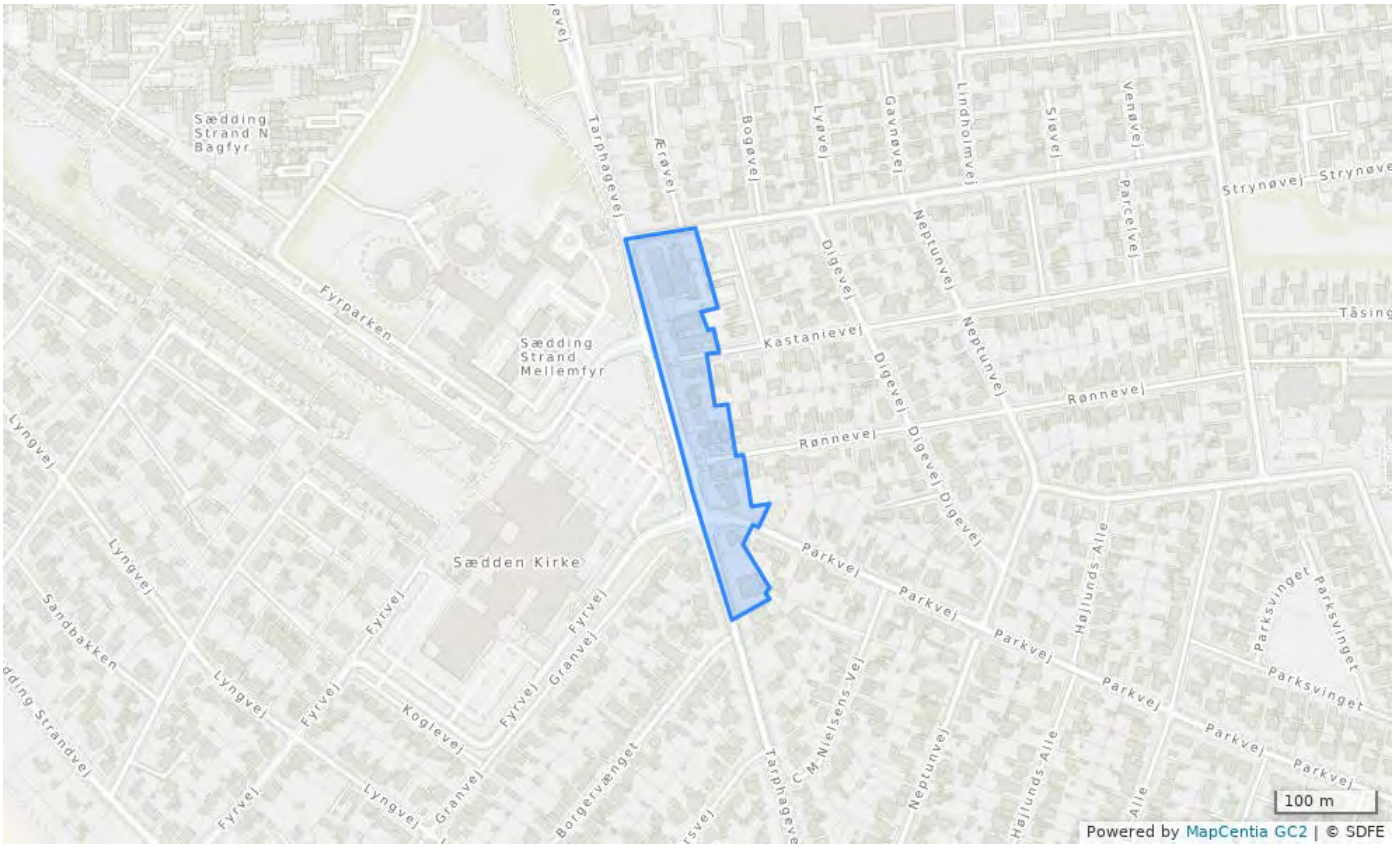
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-030 - Blandet bebyggelse ved Parkvej og Grønnevej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-030
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Parkvej og Grønnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

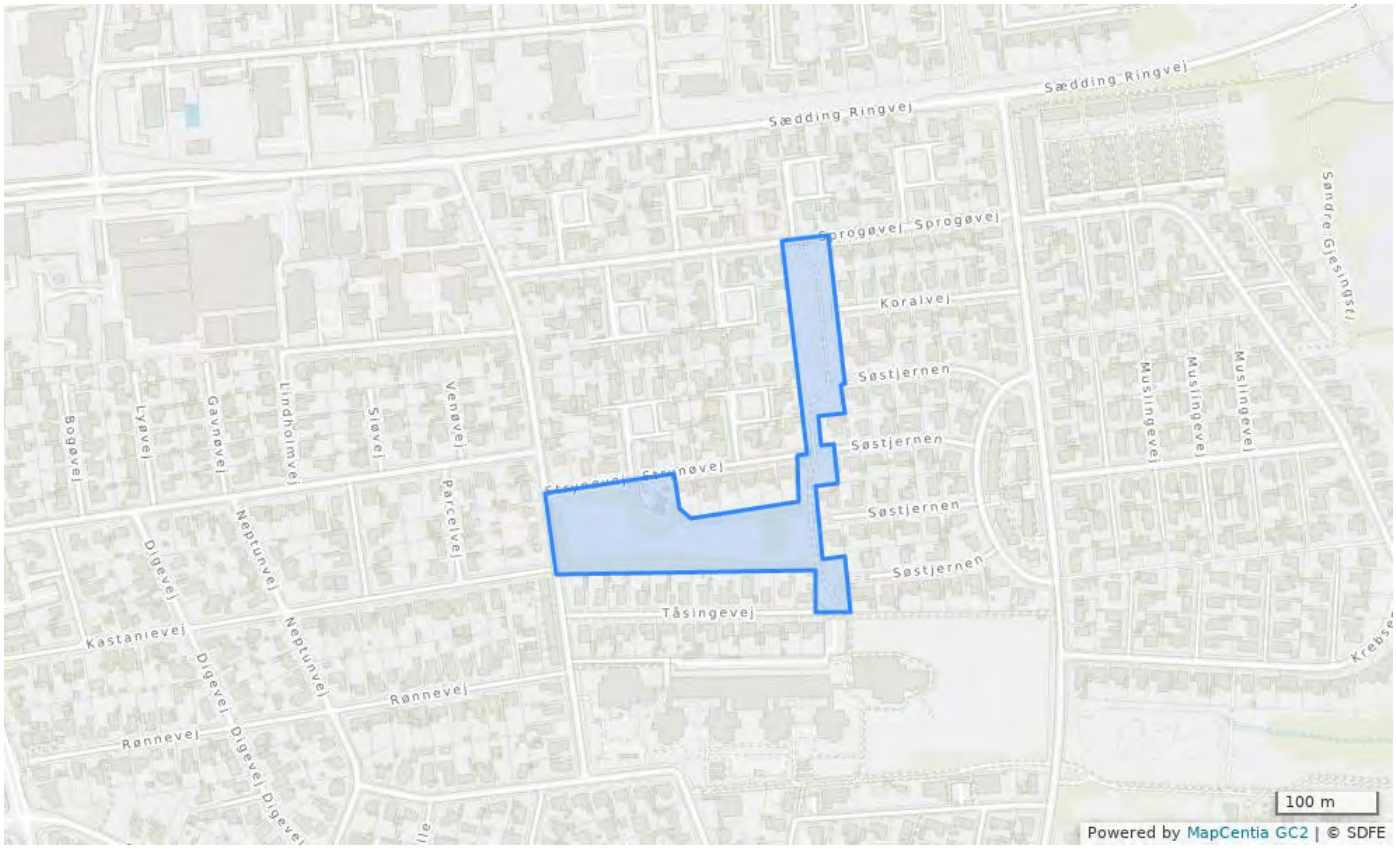
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fyrlinie	Inden for fyrlinierne må der ikke tillades byggeri eller andre forhold, der kan hindre eller genere udsynet til fyrene.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-040 - Grønt område ved Strynøvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-040
Rammenavn	Grønt område ved Strynøvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-050 - Tæt-lave boliger ved Krebseparken

Bestemmelser

Rammenummer	02-040-050
Rammenavn	Tæt-lave boliger ved Krebseparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

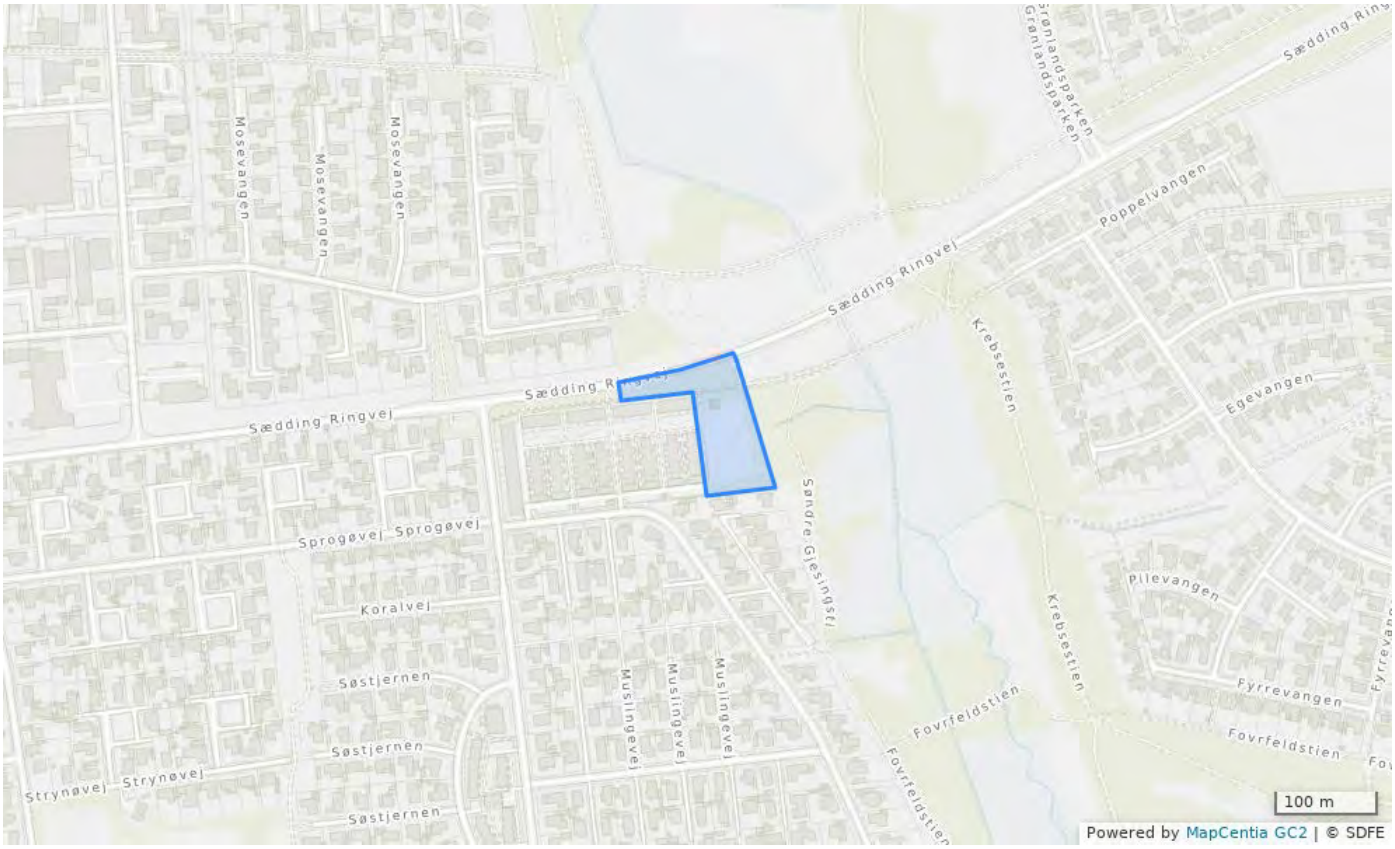
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-060 - Natur ved Sædding Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-060
Rammenavn	Natur ved Sædding Ringvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-070 - Fourfeldskolen

Bestemmelser

Rammenummer	02-040-070
Rammenavn	Fourfeldskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

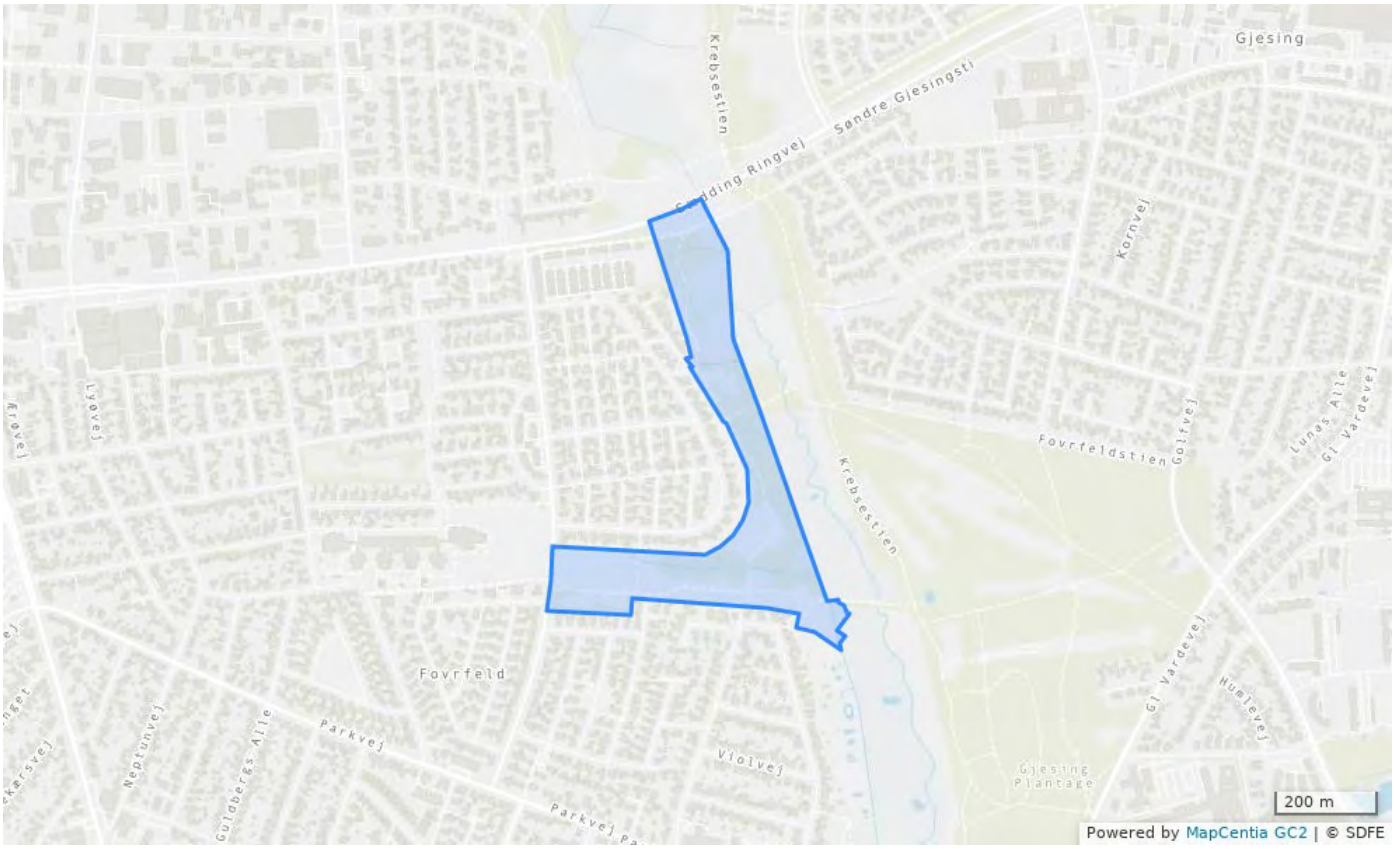
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-080 - Skrænten mod Nørreskoven



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-080
Rammenavn	Skrænten mod Nørreskoven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

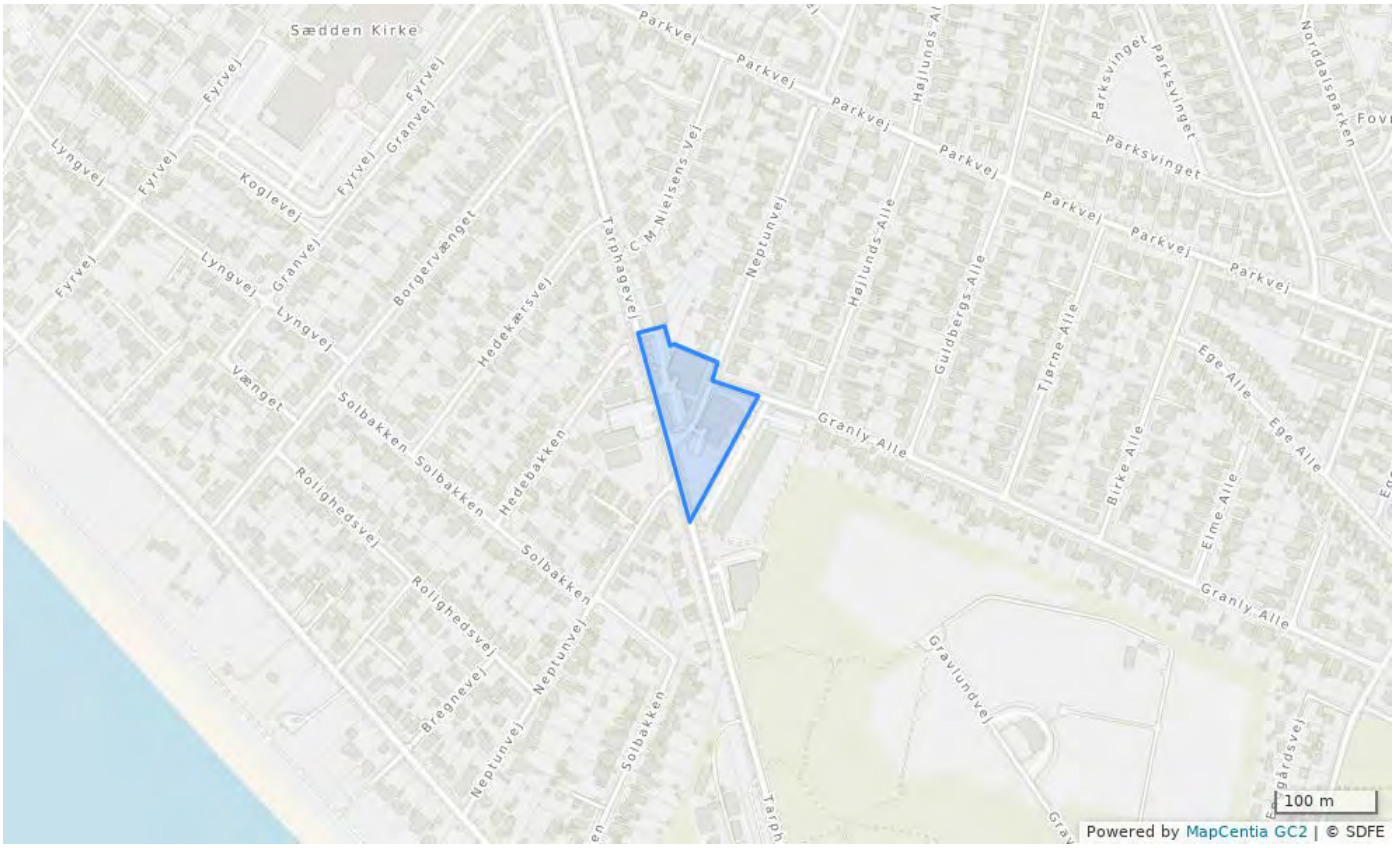
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

02-040-090 - Centerområde Tarphagevej ved Neptunvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-090
Rammenavn	Centerområde Tarphagevej ved Neptunvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

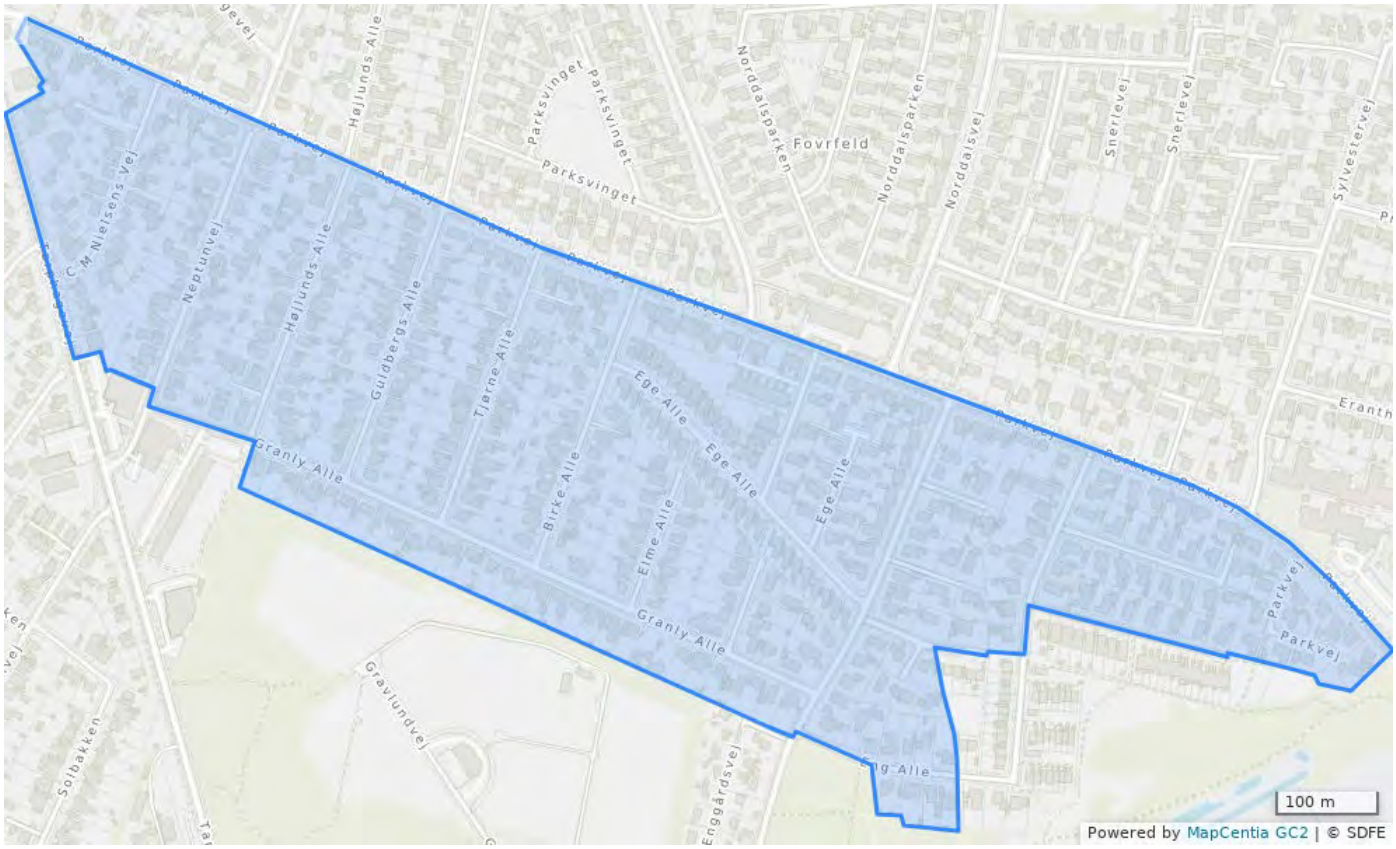
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-100 - Boliger ved Parkvej og Granly Alle



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-100
Rammenavn	Boliger ved Parkvej og Granly Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

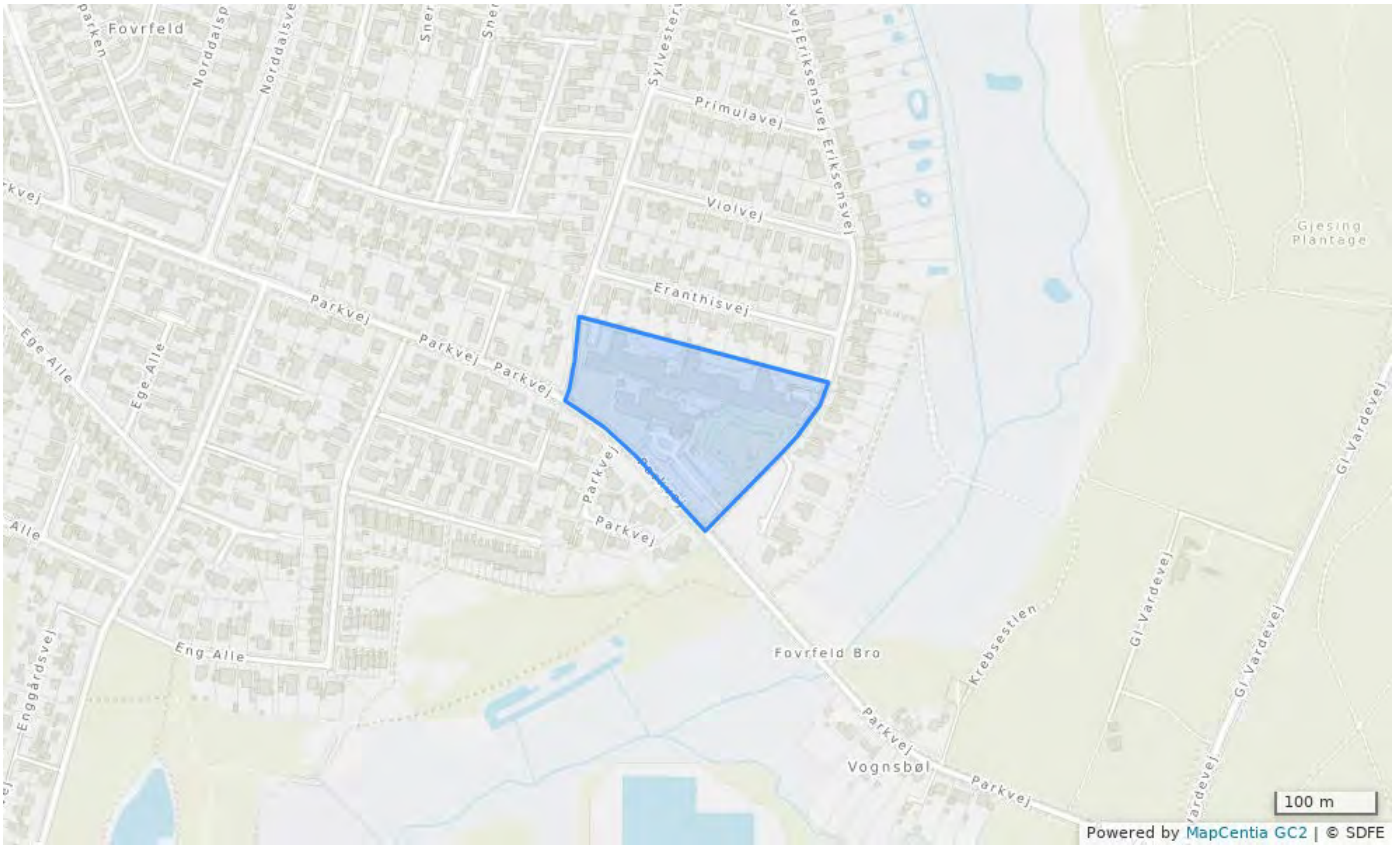
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-110 - Fovrfeld Ældrecenter



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-110
Rammenavn	Fovrfeld Ældrecenter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

02-040-120 - Buntmagerkvarteret

Bestemmelser

Rammenummer	02-040-120
Rammenavn	Buntmagerkvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

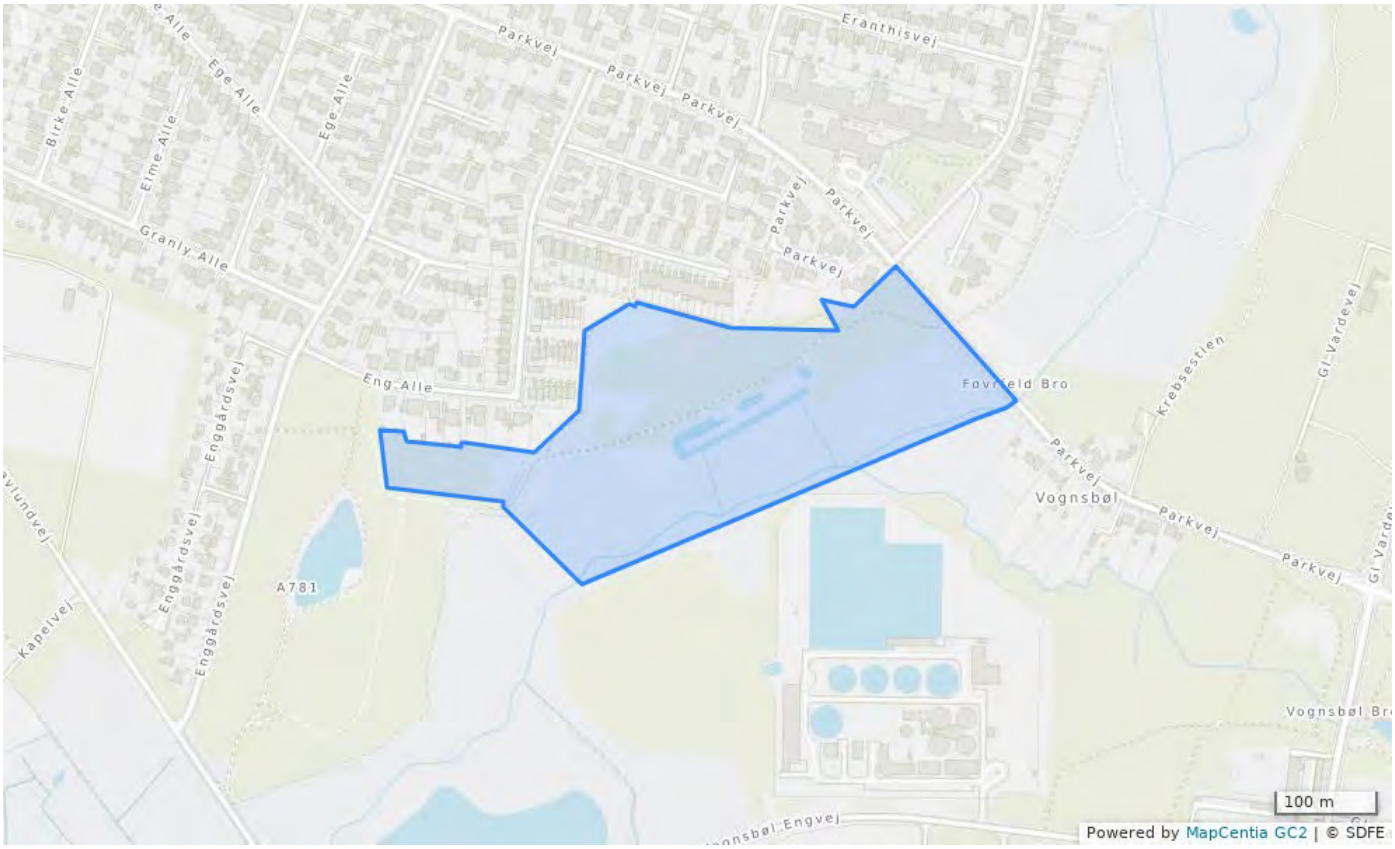
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

02-040-130 - Område mellem Sildesøen og Parkvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-130
Rammenavn	Område mellem Sildesøen og Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

02-040-140 - Grønt område ved Parkvej og Fovrfeld bro

Bestemmelser

Rammenummer	02-040-140
Rammenavn	Grønt område ved Parkvej og Fovrfeld bro
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

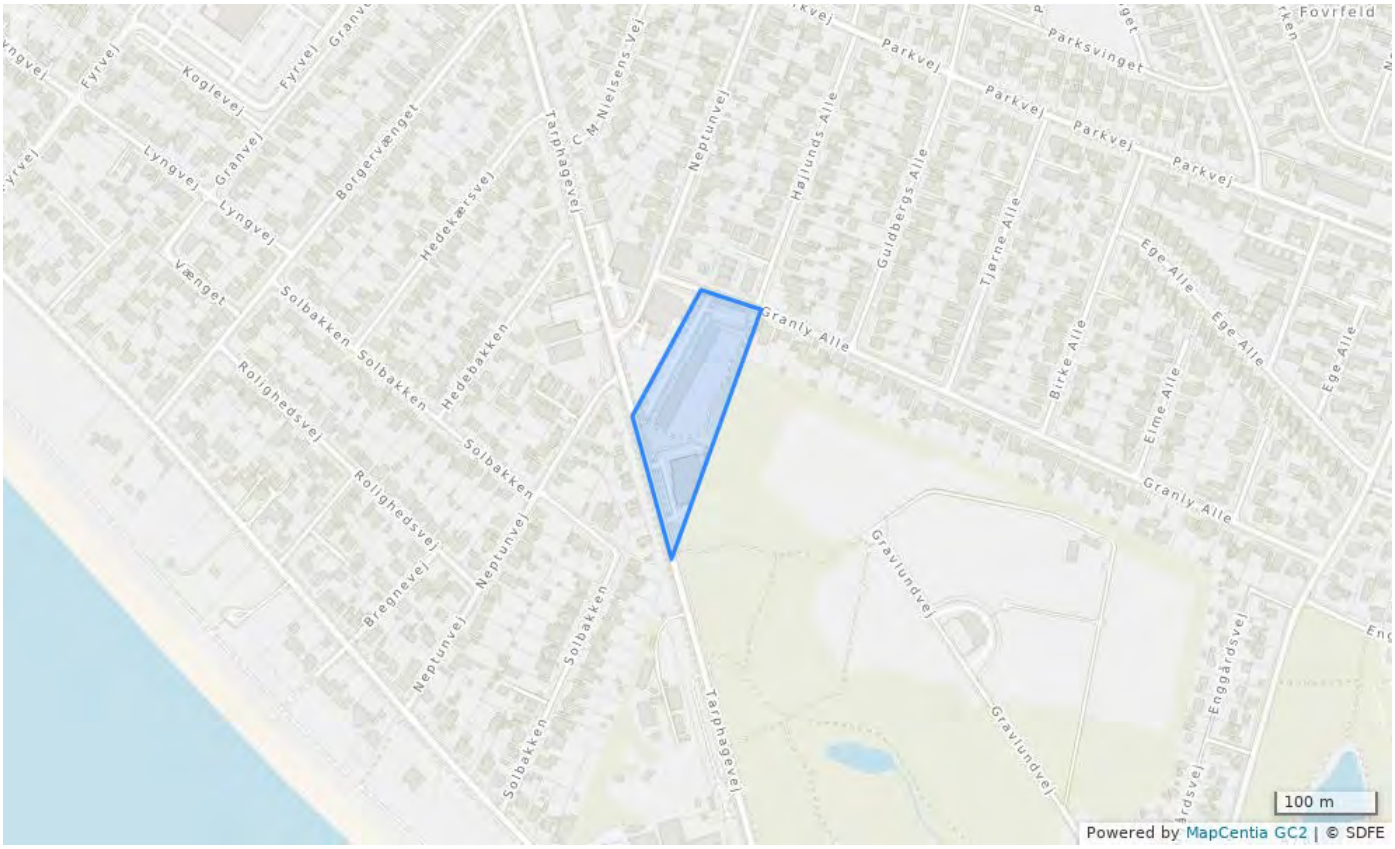
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

02-040-150 - Blandet bebyggelse ved Granly Allé



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-150
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Granly Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-160 - Centerområde ved Parkvej og Søndre Fovrfeldvej

Bestemmelser

Rammenummer	02-040-160
Rammenavn	Centerområde ved Parkvej og Søndre Fovrfeldvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

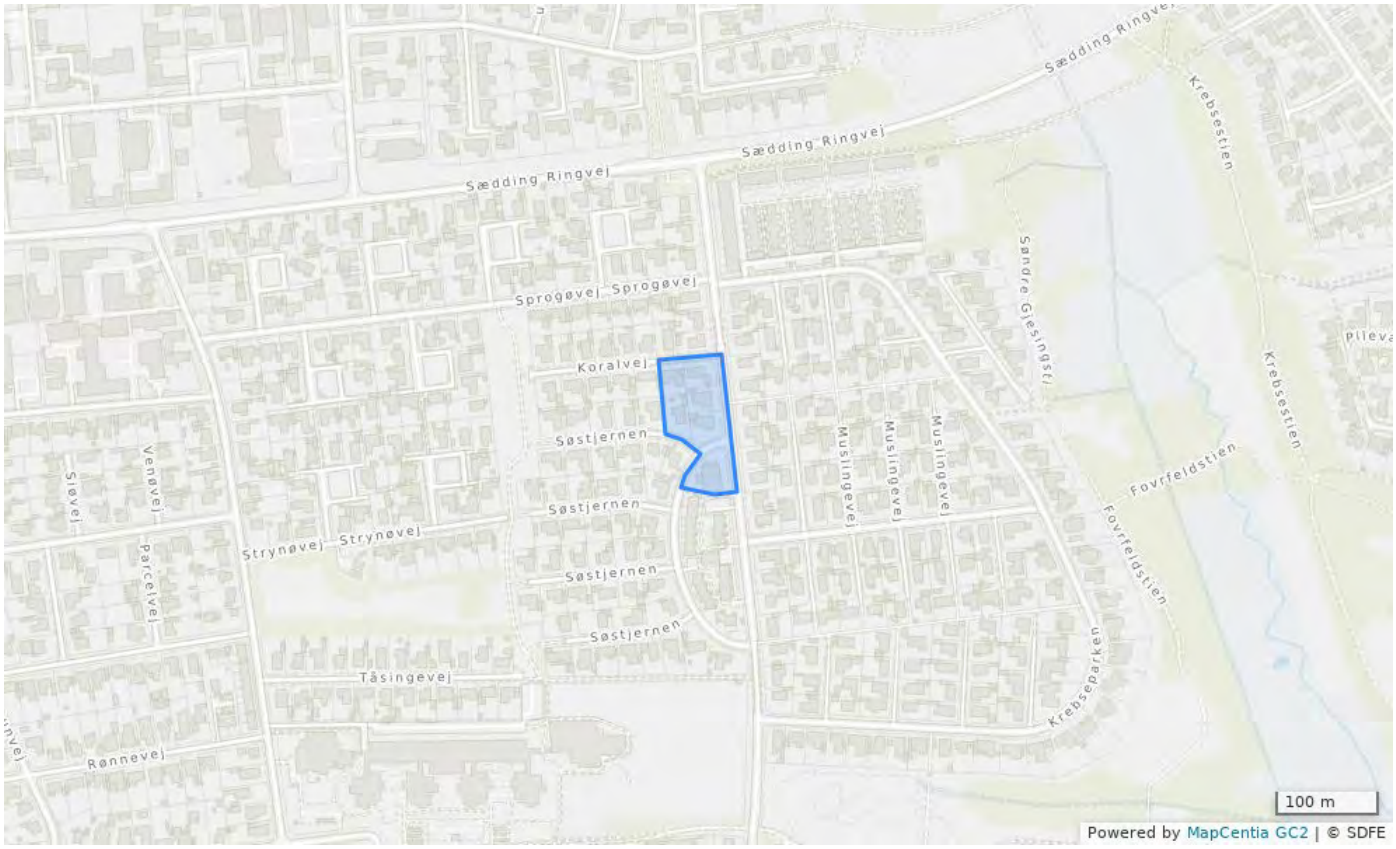
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

02-040-170 - Centerområde Søstjernen



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-170
Rammenavn	Centerområde Søstjernen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

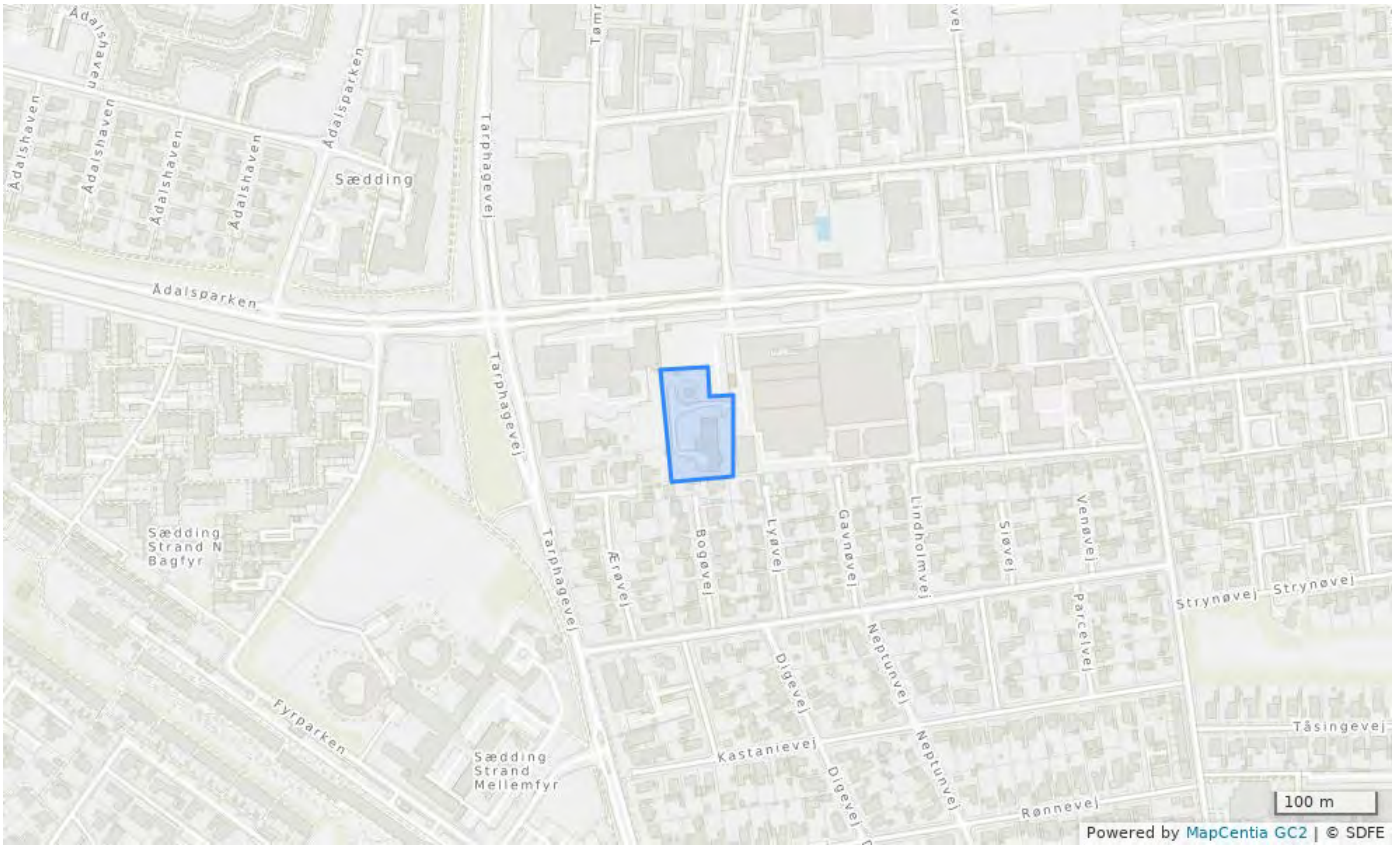
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

02-040-180 - Område nord for Bogøvej



Bestemmelser

Rammenummer	02-040-180
Rammenavn	Område nord for Bogøvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Gjesing

static-map

FAKTA:

Esbjerg city ca. 6 km

Areal: 5.676 km^2

8.008 Indbyggere

4.014 Husstande

Historisk baggrund

Navnet Gjesing har været kendt siden 1400-tallet, det menes at komme fra Mandsnavnet Gese eller dyrenavnet ged, området var på den tid en del af Bryndum Sogn. Den næringsfattige jord var tyndt befolket, men med engene langs Fovrfeld Bæk som naturgrundlag blev der drevet traditionelt græsmarksbrug indtil sidste halvdel af 1800-tallet, hvor hedelandskabet blev opdyrket til ager. I 1890 anlagdes Gjesing Plantage, der i dag er kendt som Nørreskoven.

Ved siden af den ny plantage opførtes Spangsbjerg Hospital i 1908. Nord for dette udstykkedes grunde, og en lille håndfuld huse blev opført, men de fleste grunde anvendtes som kolonihaver indtil omkring 1960, hvor velfærdssamfundet gav befolkningen råd til private helårshuse. Fra denne del af Gjesing bredte ny parcelhusbebyggelse sig hastigt mod nord. I 1969 blev hele Bryndum Kommune optaget i Esbjerg Kommune.

Frem til 1980'erne omdannedes hele Gjesing til forstad og den tidligere bebyggelse forsvandt. I stedet udviklede området en ny lokal identitet som forstad. Gjesing kirkesogn blev oprettet i 1979 ved udskillelse fra Bryndum sogn. Kirkebygningen blev placeret omtrent på det sted, hvor det gamle forsamlingshus lå.

Placering i landskabet

Gjesing ligger på Esbjerg Bakkeø nær kanten af Vadehavet. Jorden indeholder primært sand og meget lidt ler. Det højeste punkt ligger 20 meter over havet.

Gjesing har flotte og grønne dalstrøg langs østsiden af Fovrfeld Bæk, der er områdets største vandløb. Over en strækning på knap fem kilometer falder landskabet fra 14 meter i nord til cirka to meter over havet ved Parkvej i syd. Efter vestjyske forhold byder Gjesing på meget varierede højdeforskelle. I syd afgrænses området af Spangsbjerg Møllebæk.

Byens struktur og identitet

Gjesing består af følgende to områder:

010 Gl. Gjesing
020 Gjesing Nord

Gjesing er en typisk forstad med store parcelhuskvarterer, enkelte institutioner, et større butikscenter placeret i det nordlige hjørne af området og store udvalgsbutikker langs de større veje.

Byens grønne struktur

Et karakteristisk og værdifuldtræk i Esbjergs bystruktur er de grønne kiler der forbinder by og land og giver tæthed til natur alle steder i Esbjerg. Hele vestsiden af Gjesing er ét stort sammenhængende naturområde langs Fovrfeld Bæk, der i sydvest kaldes Nørreskoven og som danner en del af den nordgående grønne kile i Esbjerg. Naturområdet giver store rekreative værdier til bydelen.

Trafik og infrastruktur

Gjesing fungerer som en forstad til Esbjerg, og som sådan kobler bydelen sig på Esbjergs trafikale infrastruktur. Bydelen har desuden haft en togstation siden 2002.

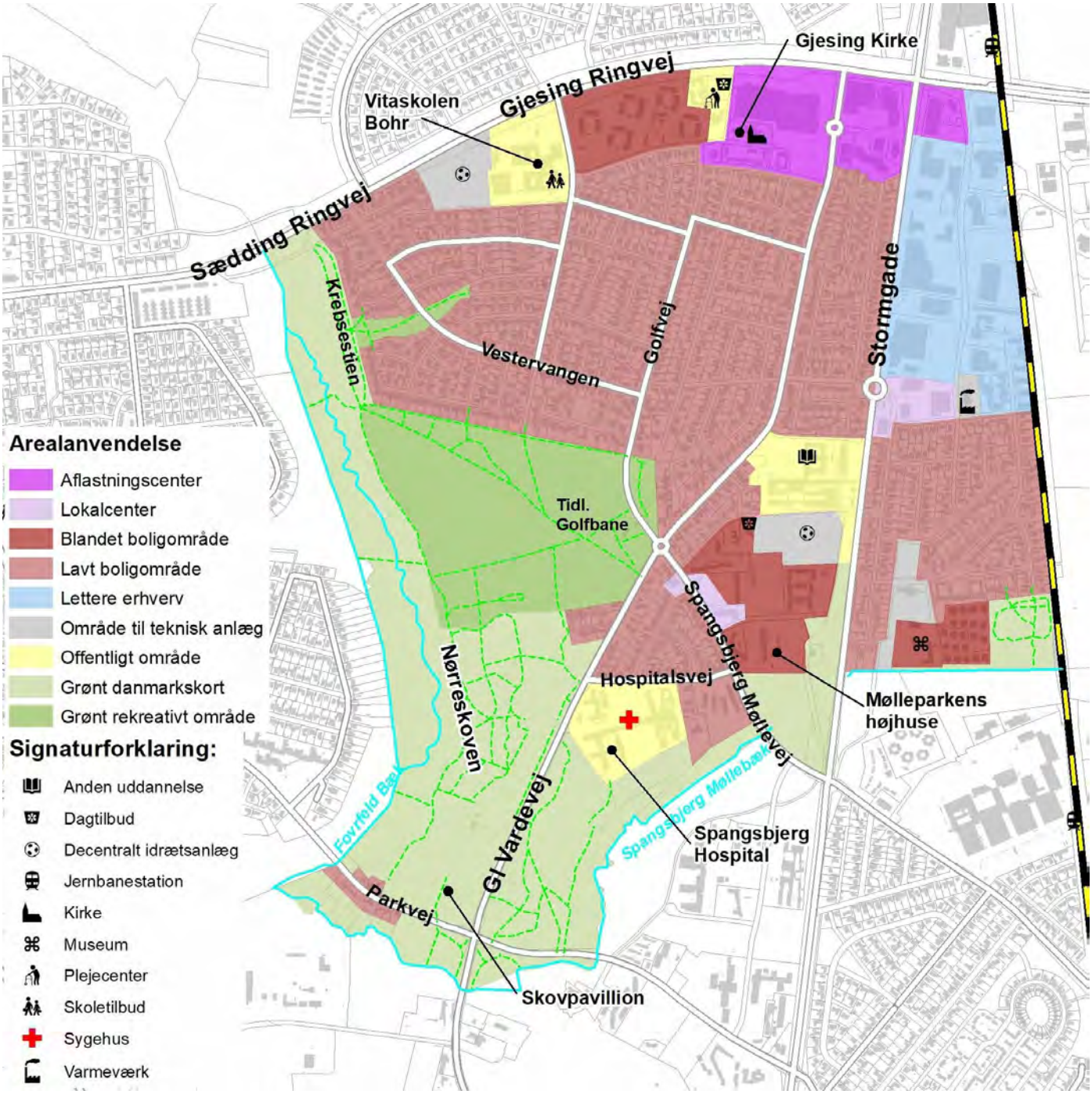
Uddannelse

I det Gjesing er en forstad til Esbjerg er området også en del af Esbjergs uddannelsesnetværk. Der er to skoler i området ligesom Social- og sundhedsskolen Esbjerg er beliggende i området.

Borger- og beboerforeninger

Gjesing har et aktivt foreningsliv og et enkelt lokalråd der repræsenterer hele bydelen - Gjesing lokalråd.

Gl. Gjesing



Gammel Gjesings vestlige grænse går gennem Nørreskoven langs Fovrfeld Bæk. Sydgrænsen følger Parkvej og Spangsbjerg Møllebæk. Mod øst afgrænses området af jernbanen, og mod Gjesing Nord danner Sædding Ringvej og Gjesing Ringvej grænse. Området udgør i 2018 et areal på ca. 312 HA og med omkring 4.210 indbyggere og ca. 2.129 husstande.

Historisk baggrund

Omdannelsen af Gjesing fra landområde til forstad begyndte i den sydlige del af Gjesing, som derfor fik navnet Gl. Gjesing. I dette område lå Gjesings oprindelige skole og forsamlingshus sammen med cirka 10 landbrug og Spangsbjerg Vandmølle. I dag er bygninger fra før 1900 en stor sjældenhed i Gl. Gjesing.

I 1890 anlagdes Esbjerg-Gjesing plantage, i dag Nørreskoven, som i 1907 blev købt af Esbjerg kommune. Her byggede byen en romantisk skovpavillon i ren Engelsk stil med mange fine detaljer, nu en af Esbjergs godt gemte perler. I Nørreskoven tæt på Golfvej anlagde man i 1952 en charmerende 9 hullers golfbane, som i 1975 flyttede til Marbæk.

Spangsbjerg hospital var i 1908 det første nye byggeri i landområdet Gjesing, hvor der var masser af frisk luft til patienterne. Enkelte villaer opførtes nord for hospitalet i samme periode. I 1920'erne udstykkedes yderligere grunde nord for hospitalet. De fleste anvendtes som kolonihaver, men der kom også enkelte helårshuse. Det samme skete lidt længere mod nord ved Gl. Vardevejs østside, men først fra 1958 blev kolonihavegrundene bebygget med helårshuse. Igennem 1960'erne og 1970'erne bredte ny bebyggelse sig ud i hele Gl. Gjesing.

Stedets ånd

I Gl. Gjesing finder man i stor stil familievenlige klassiske parcelhuse fra 1960-70'erne, som lokker med børnevenlige rolige villaveje og store private haver, som for eksempel Vestervangskvarteret. Derudover er her etagebyggeri som for eksempel højhusene i Mølleparken. Samtidig er man tæt på store rekreative arealer i form af både Vognsbølparken og Nørreskoven.

Arealanvendelse

Størstedelen af Gl. Gjesing er udlagt til boligområde og grønt byområde. Herudover er der flere områder til institutioner, et område med lettere erhverv samt et stort og flere små centerområde med butikker.

Bystruktur

Gl. Gjesing afgrænses klart i vest af Nørreskoven og i øst af Jernbanen. På begge sider af Stormgade ligger den sydlige del af aflastningscenteret Esbjerg Nord med blandt andet Esbjerg Storcenter og store pladskrævende butikker. Området opfattes umiddelbart som sin egen enklave. I forlængelsen af erhvervsområdet ligger parcelhuskvarteret, som hovedparten af Gl. Gjesing består af. Det opfattes som en sammenhængende enhed, der dog har et tydeligt skift i opbygning og byggestil midtvejs gennem området.

Arkitektur og facader

Gl. Gjesings boligområder har deres oprindelse i tre perioder. Bebyggelse fra før 1940, haveforeningsbyggeri samt sidst 1960'er og 1970'er parcelhuse og etagebyggeri.

Hver periode har påvirket områderne forskelligt. Således er området omkring hospitalet ud til Gl. Vardevej præget af større villaer fra starten af 1900-tallet, med navne som Skovhuset, Skovbo og Granly, bygget af byboere der ønskede at komme i tæt kontakt med naturen.

Længere oppe ad Gl. Vardevej bærer bebyggelsen præg af haveforeningenstilgangen, hvor kolonihaverne efterhånden blev til parcelhuse, men i forskellig takt alt efter den enkeltes økonomi. Her ser man derfor både bedre byggeskik rødstenshuse, typehuse fra 50'erne og nyere parcelhuse mellem hinanden.

Længst mod vest, i Vestervang-kvarteret, finder man det mere planlagte sidst 1960'er start 1970'er parcelhusområde med en meget homogen bebyggelse, der bærer præg af, at alle huse er bygget inden for samme korte tidsperiode. Den samme homogenitet ses i en anden form i Mølleparkens højhusbyggeri fra samme periode.

▲ Vestervangkvarteret

▲ Villaerne omkring hospitalet.

▲ De tidligere haveforeningsgrunde.

Pejlemærker

Nørreskoven er, med sit omfang, et naturligt pejlemærke i bydelen og er let at orientere sig i forhold til, da den altid ligger vest for bydelen. Derudover er der flere bygninger, der danner pejlemærker i kraft af deres højde og arkitektur. Særligt Spangsbjerg hospital, Mølleparkens højhuse og Gjesing kirke er lette at orientere sig efter.

▼ Spangsbjerg hospital

▼ Gjesing Kirke

▼ Mølleparken

Bevaringsværdige sammenhænge

Spangsbjerg hospital (opført 1907-1908) og området omkring, som er det første der blev bygget i Gjesing, skaber en fin bevaringsværdig sammenhæng, der fortæller historien om områdets første bymæssige bebyggelse.

Rekreative og grønne områder

Nørreskoven fungerer som bydelens grønne åndehul. Der er mange forbindelser fra bydelen ud til skoven og de mange rekreative stier. Områdets historie, hvor det oprindeligt var kolonihaver og en golfbane, gør, at der i store dele af parcelhuskvarteret mangler mindre kvartersparker eller opholdslommer, her er det i stedet den rolige boligvej, der bliver mødestedet beboerne imellem.

Trafik og infrastruktur

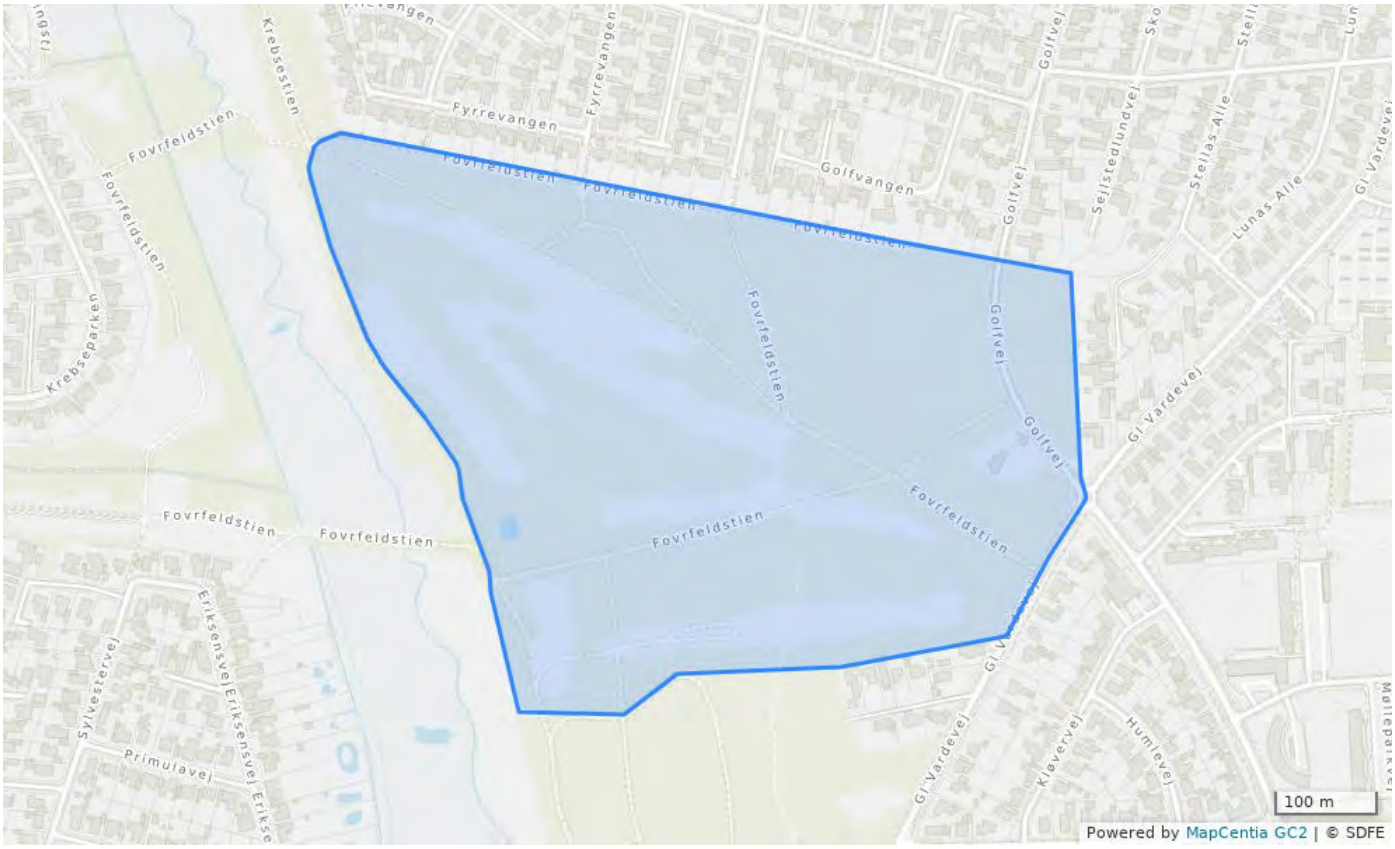
De mest trafikerede veje i Gl. Gjesing er Stormgade og Gl. Vardevej, der begge er gennemgående trafikveje, der benyttes af hele Esbjerg by. Internt i bydelen bruges Golfvej og Vestervangen desuden som forsyningsvej til parcelhuskvartet

Området er godt koblet op på Esbjerg bys stinetværk, der blandt andet løber igennem Nørreskoven, men også langs Gl. Vardevej, hvor det er nemt og hurtigt at komme ind til midtbyen. I nærområdet er der desuden både skole, flere daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Behovet for at bruge bil til dagligdagens gøremål er derfor relativt lille.

Gl. Gjesing er godt forbundet til det kollektive transportsystem i Esbjerg med flere busruter kørende gennem området. Det er også nemt at stå på toget, da der er to standsningssteder, nord og syd for området. Toget og flere busruter

kører til Esbjerg banegård, hvor der er forbindelse til resten af byen, kommunen og landet.

03-010-010 - Den gamle golfbane i Nørreskoven



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-010
Rammenavn	Den gamle golfbane i Nørreskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

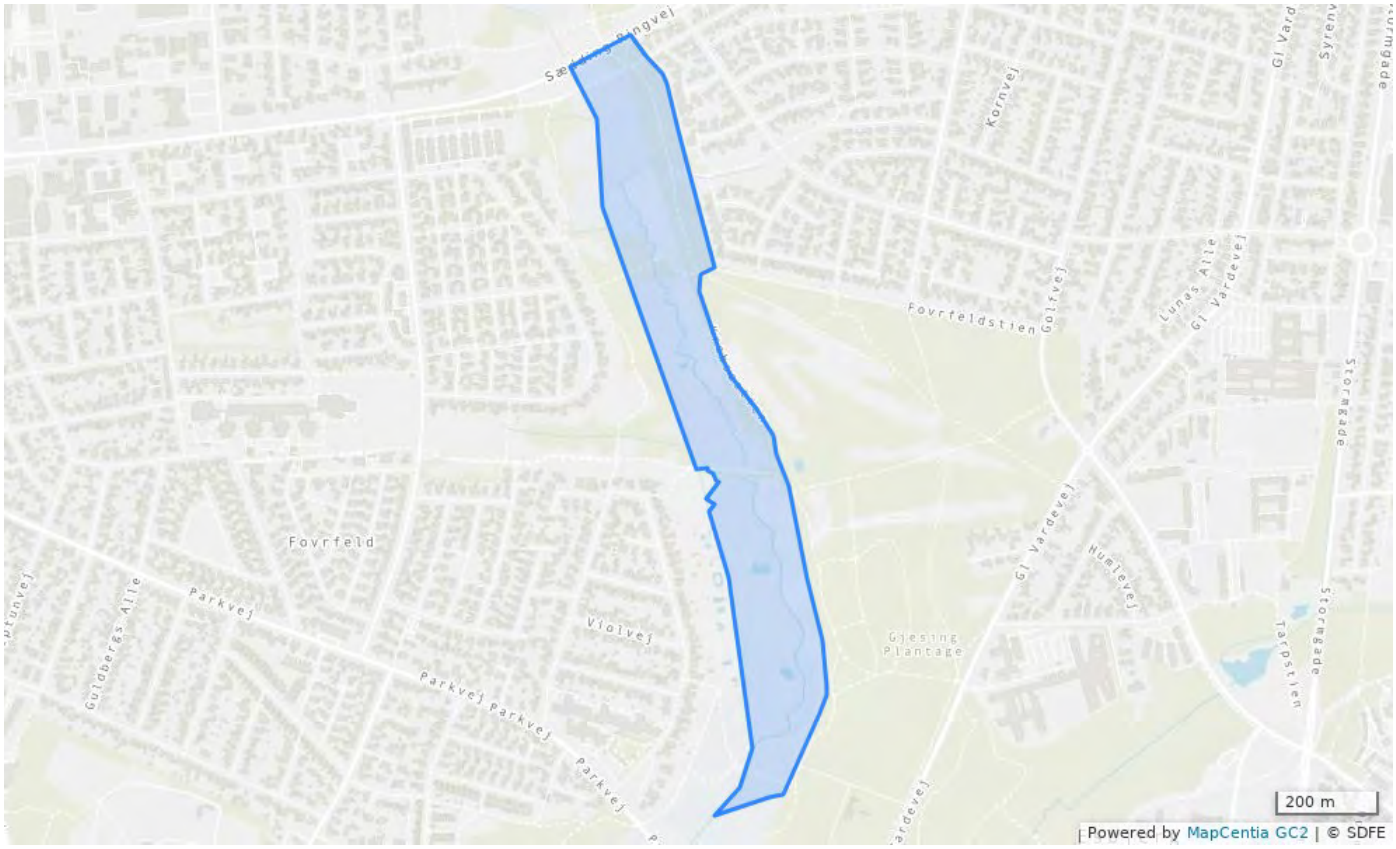
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

03-010-011 - Natur langs Nørreskoven



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-011
Rammenavn	Natur langs Nørreskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

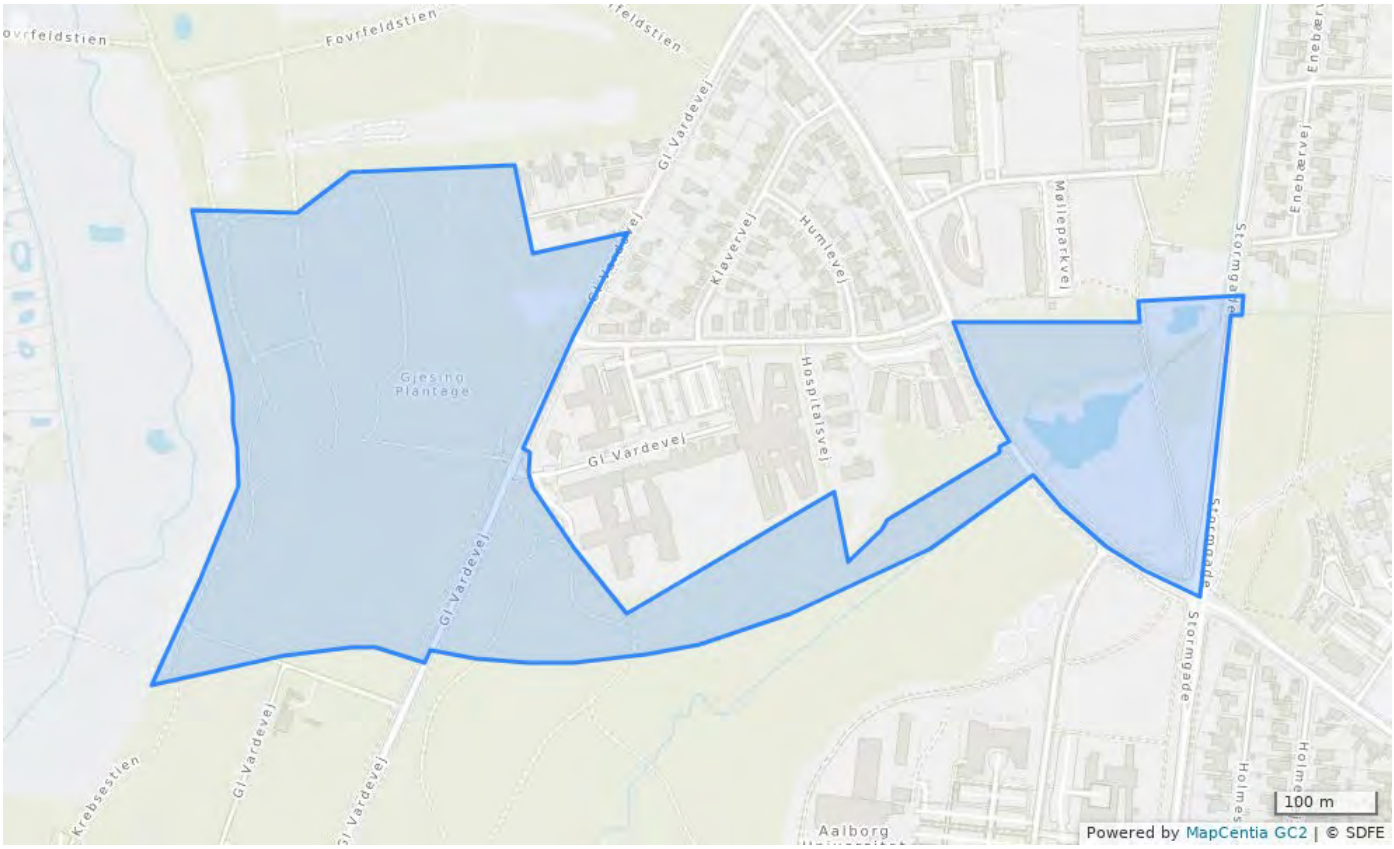
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

03-010-012 - Nørreskoven og Dyrehaven



Bestemmelser

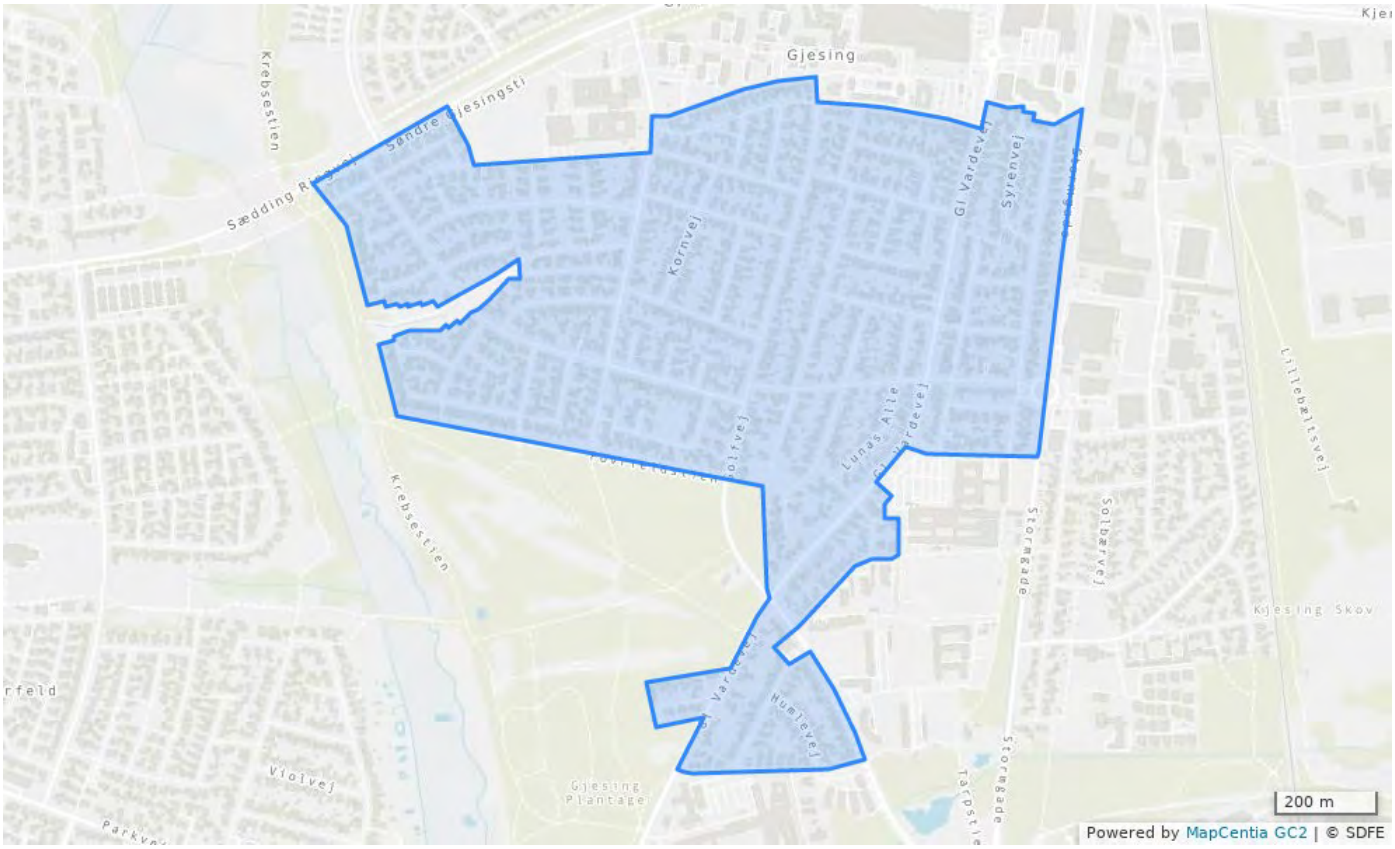
Rammenummer	03-010-012
Rammenavn	Nørreskoven og Dyrehaven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-020 - Boligområde i Gl. Gjesing



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-020
Rammenavn	Boligområde i Gl. Gjesing
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-030 - Vestervangskolen

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-030
Rammenavn	Vestervangskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-031 - Boldbaner ved Vestervangskolen

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-031
Rammenavn	Boldbaner ved Vestervangskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

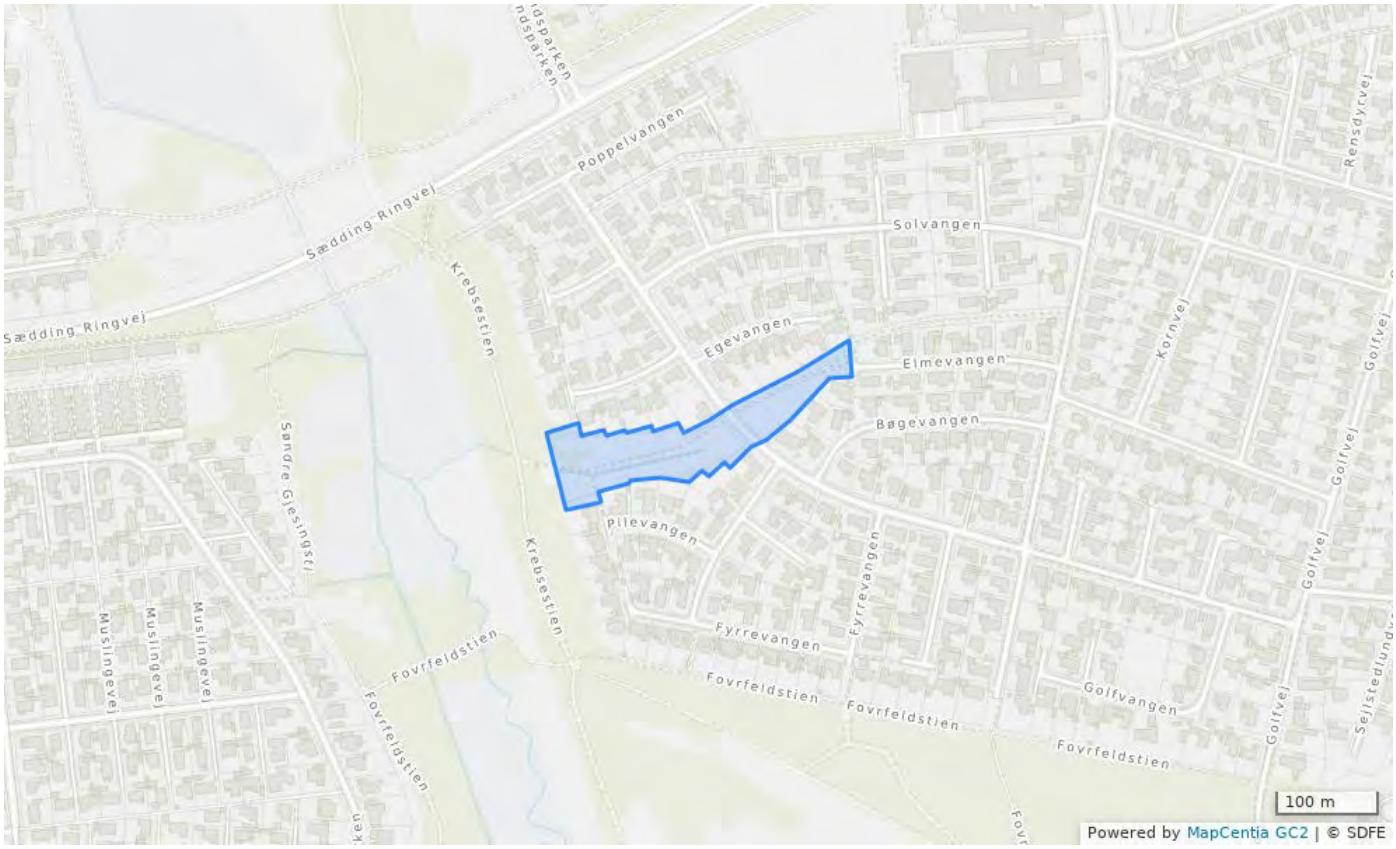
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-040 - Grøn kile ved Vestervangen



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-040
Rammenavn	Grøn kile ved Vestervangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-050 - Etageboliger ved Ulvevej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-050
Rammenavn	Etageboliger ved Ulvevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

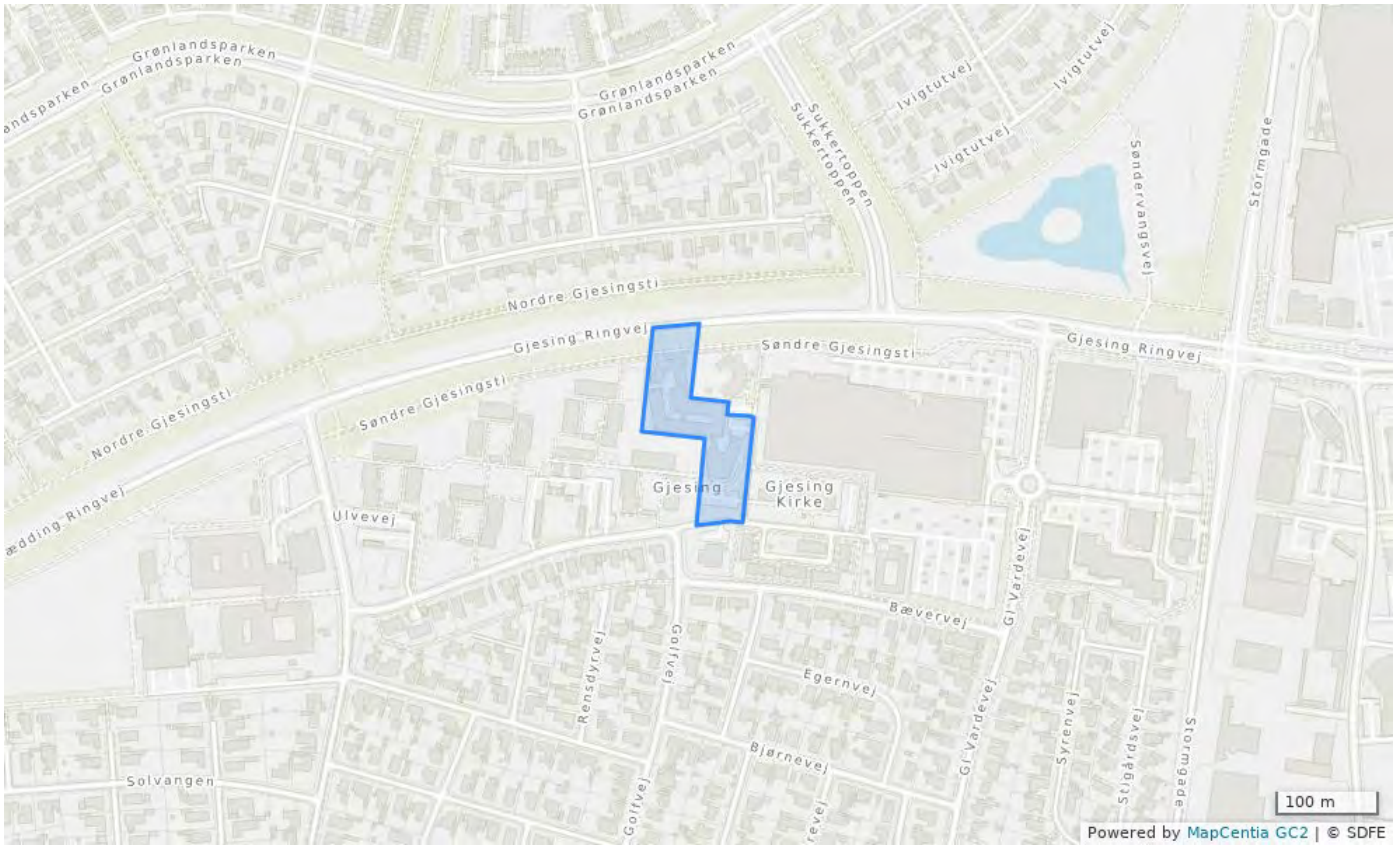
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-060 - Område ved Bakkegården



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-060
Rammenavn	Område ved Bakkegården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-070 - Gjesing Centret

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-070
Rammenavn	Gjesing Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere butikker, restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkserhverv og offentlige institutioner. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.900 m2.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

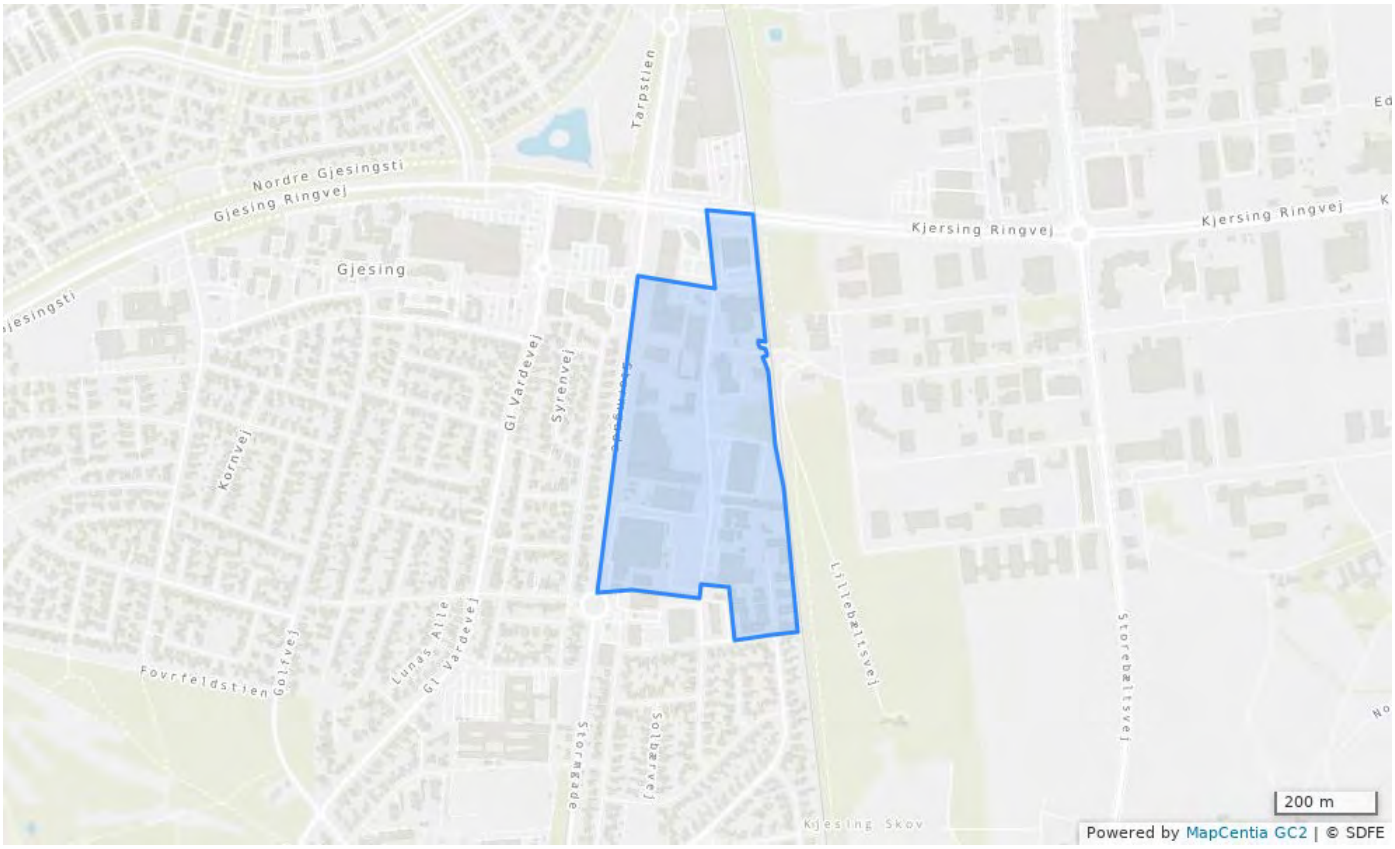
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-080 - Erhverv ved Østre Gjesingvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-080
Rammenavn	Erhverv ved Østre Gjesingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

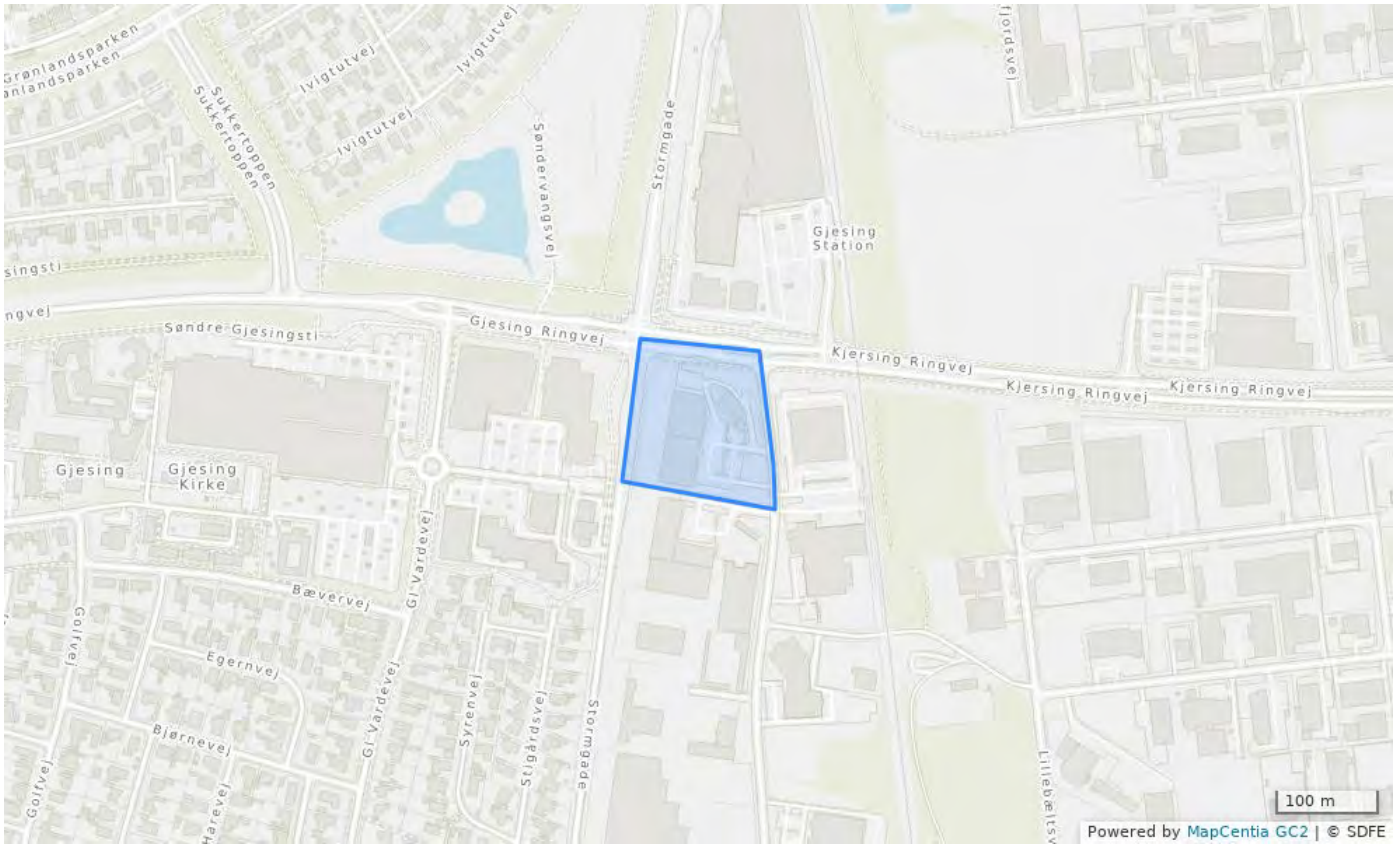
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-081 - Centerområde ved Østre Gjesingvej og Gjesing Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-081
Rammenavn	Centerområde ved Østre Gjesingvej og Gjesing Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere butikker, restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkserhverv og offentlige institutioner. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.900 m2.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-082 - Centerområde ved Østervangsvej og Østre Gjesingvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-082
Rammenavn	Centerområde ved Østervangsvej og Østre Gjesingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-090 - Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Vognsbøl

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-090
Rammenavn	Natur langs Spangsbjerg Møllebæk Vognsbøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

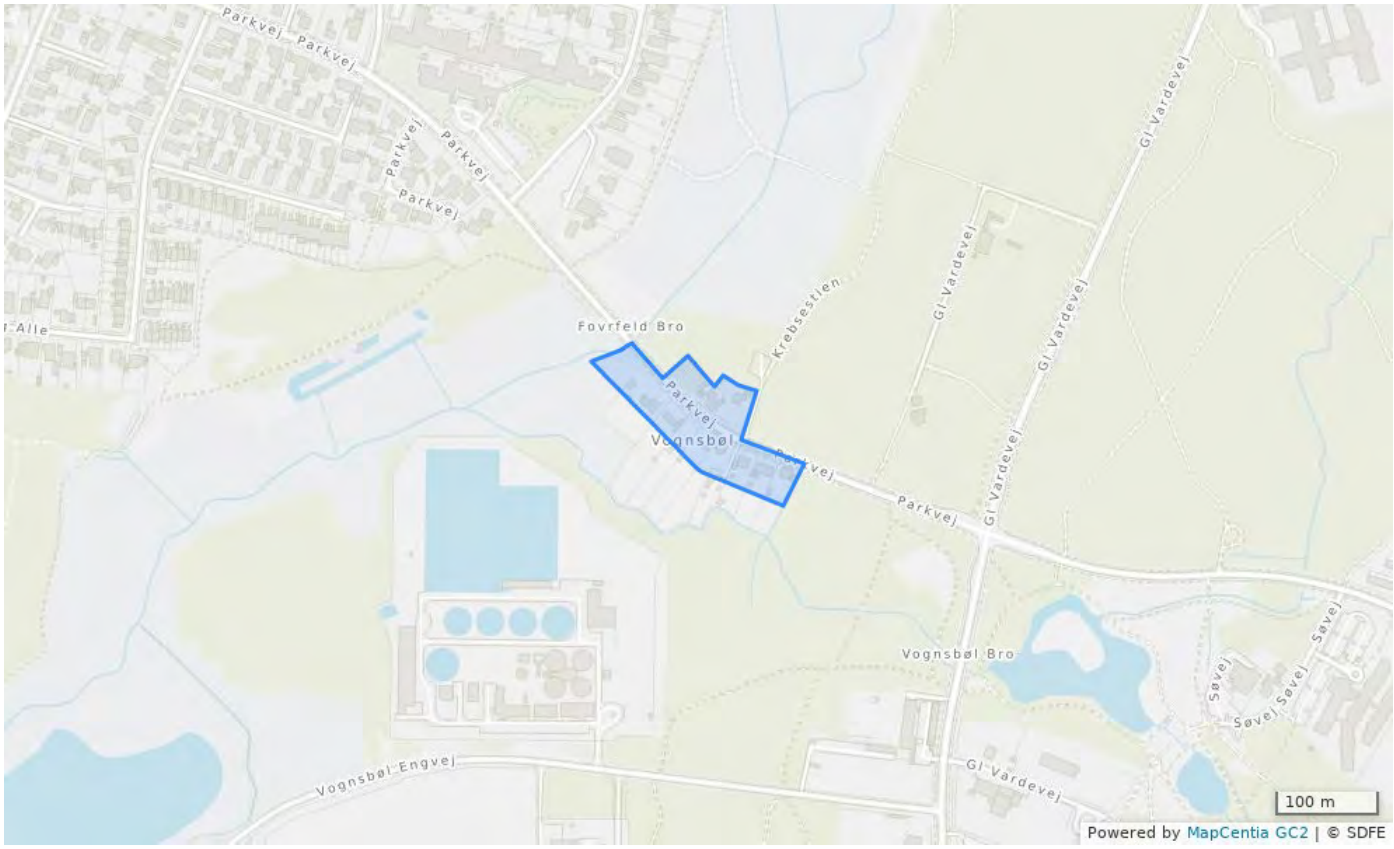
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

03-010-100 - Boliger langs Parkvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-100
Rammenavn	Boliger langs Parkvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

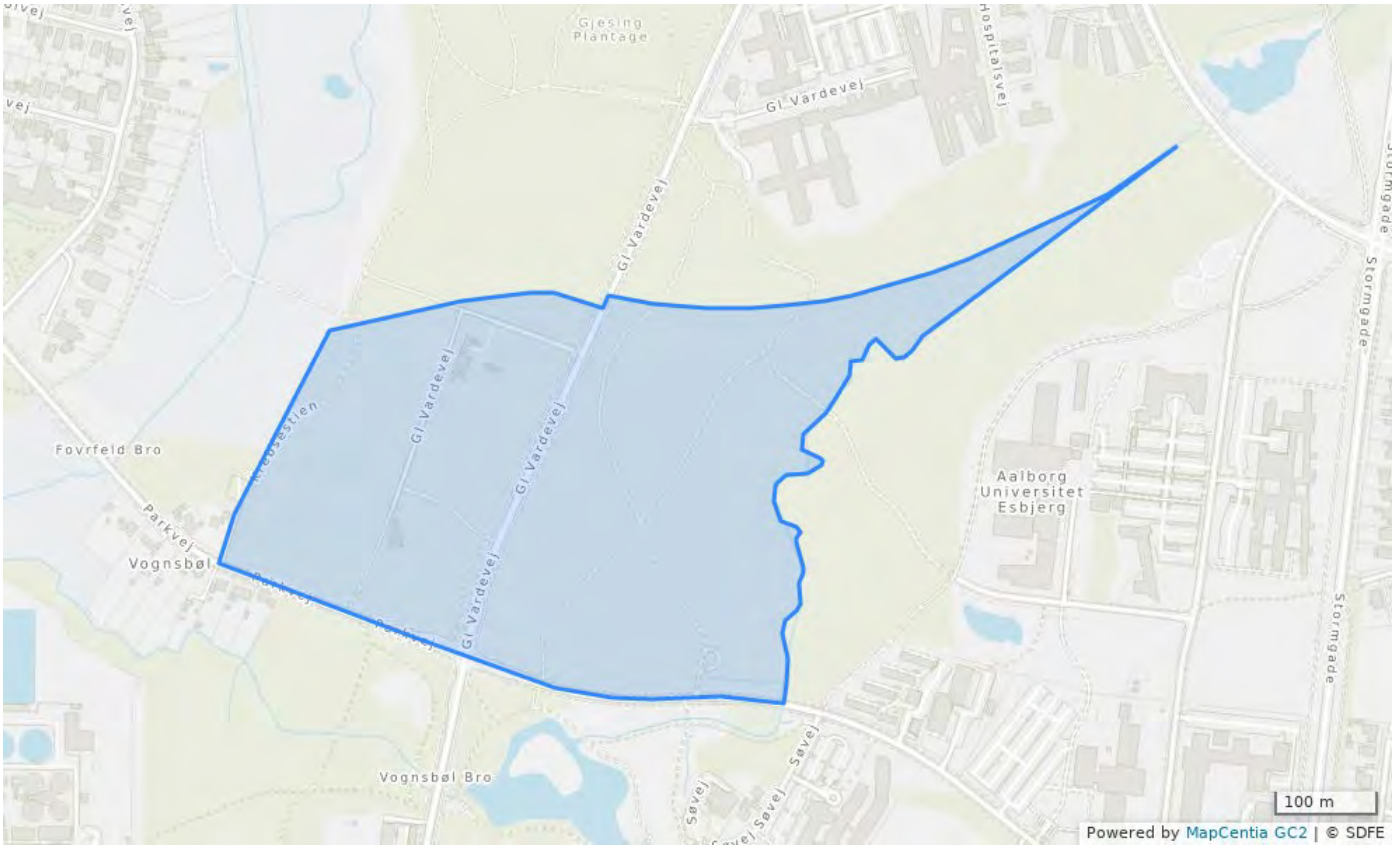
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og

	rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

03-010-110 - Nørreskoven med skovpavillonen



Bestemmelser

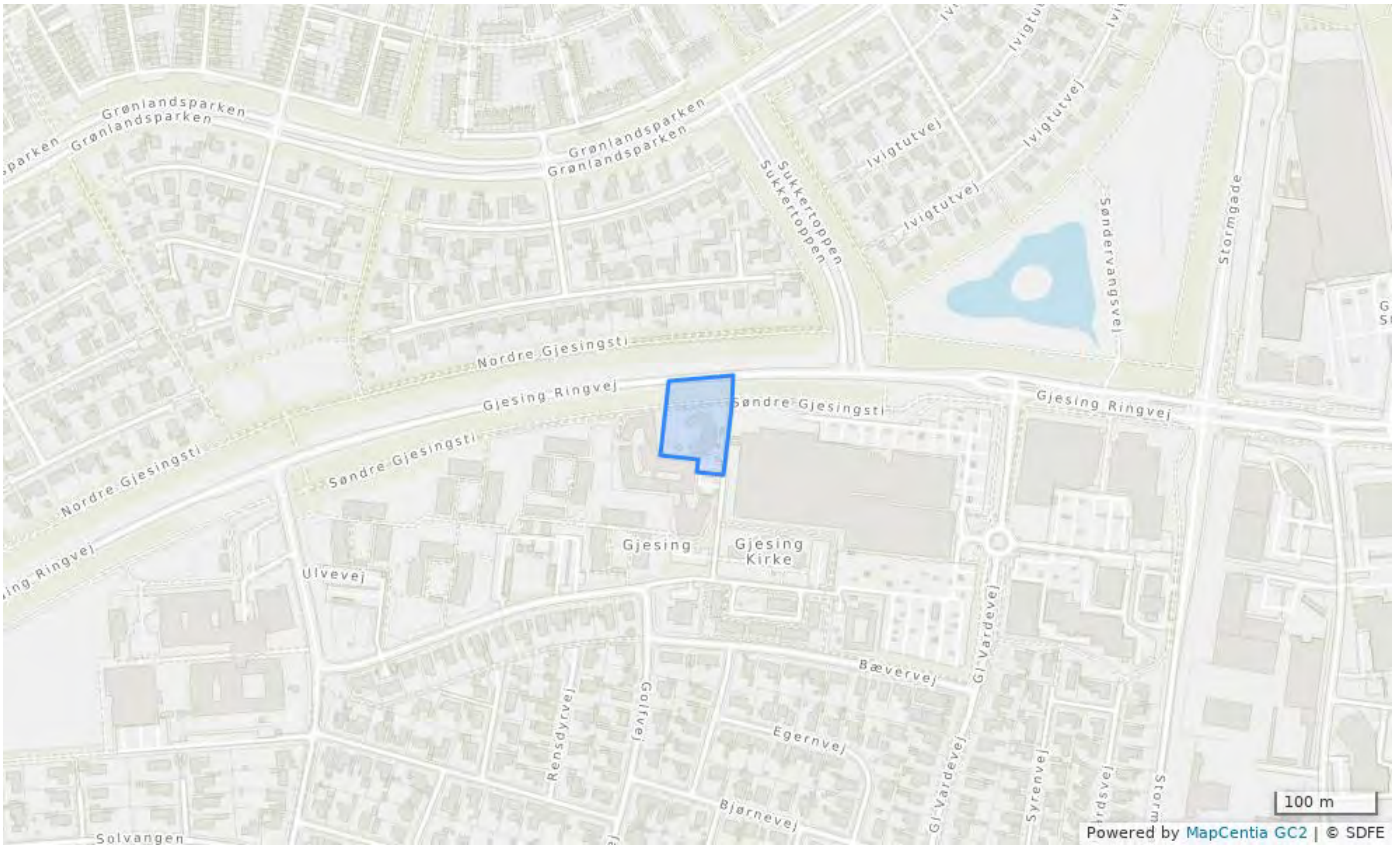
Rammenummer	03-010-110
Rammenavn	Nørreskoven med skovpavillonen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-120 - Bakkegården



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-120
Rammenavn	Bakkegården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

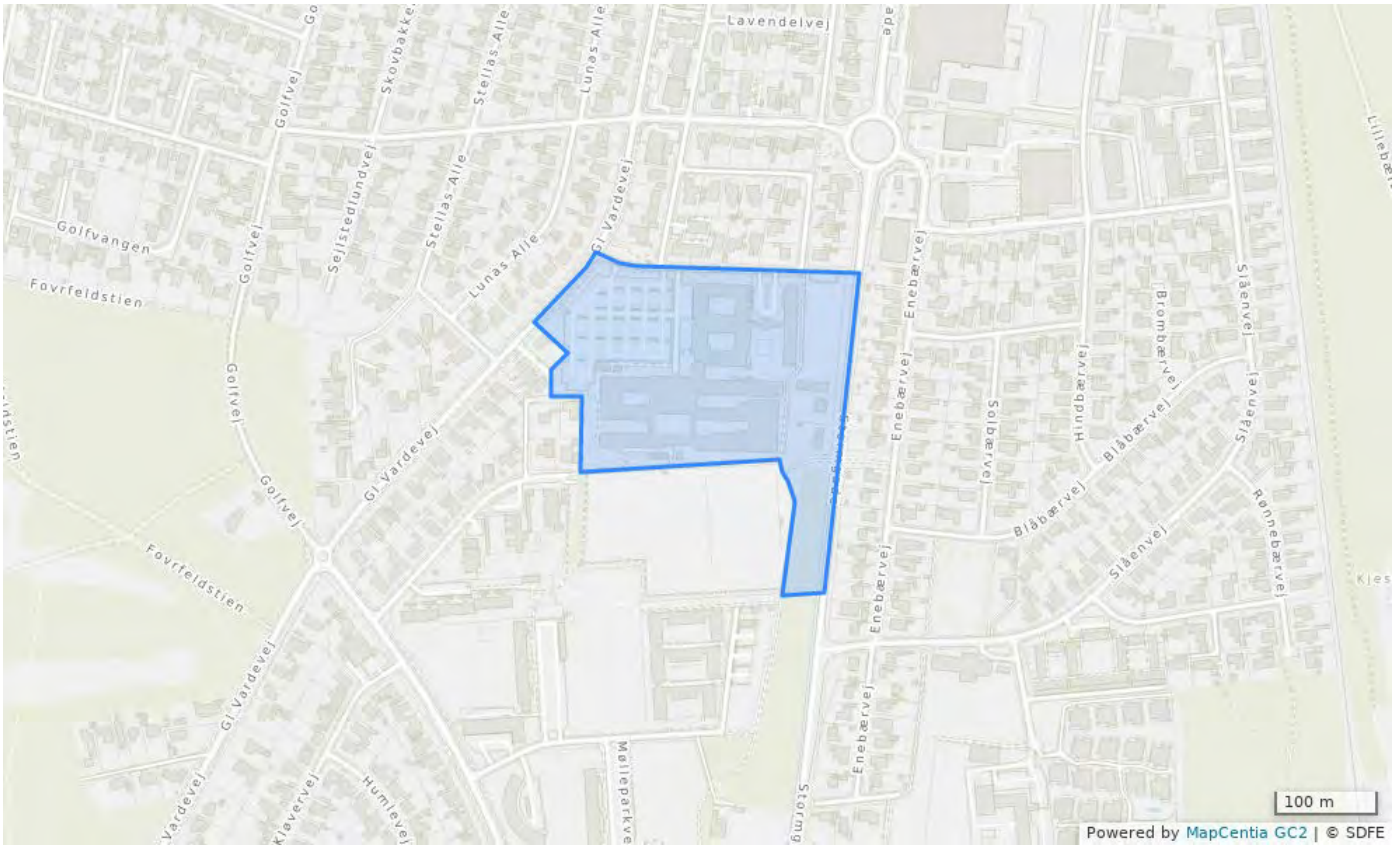
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-130 - Sygepleje Skolen



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-130
Rammenavn	Sygepleje Skolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

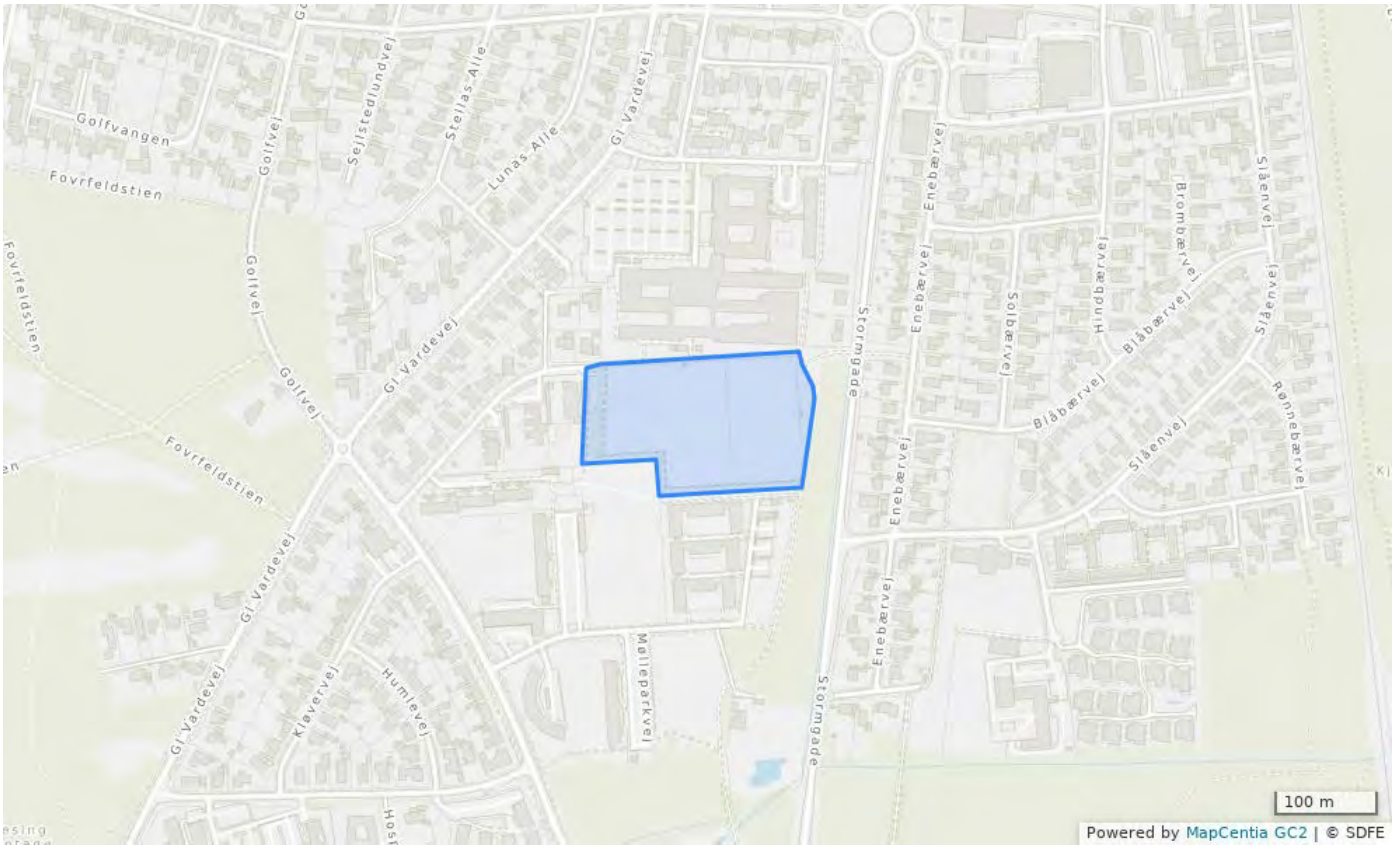
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-131 - Boldbaner ved Sygepleje Skolen



Bestemmelser

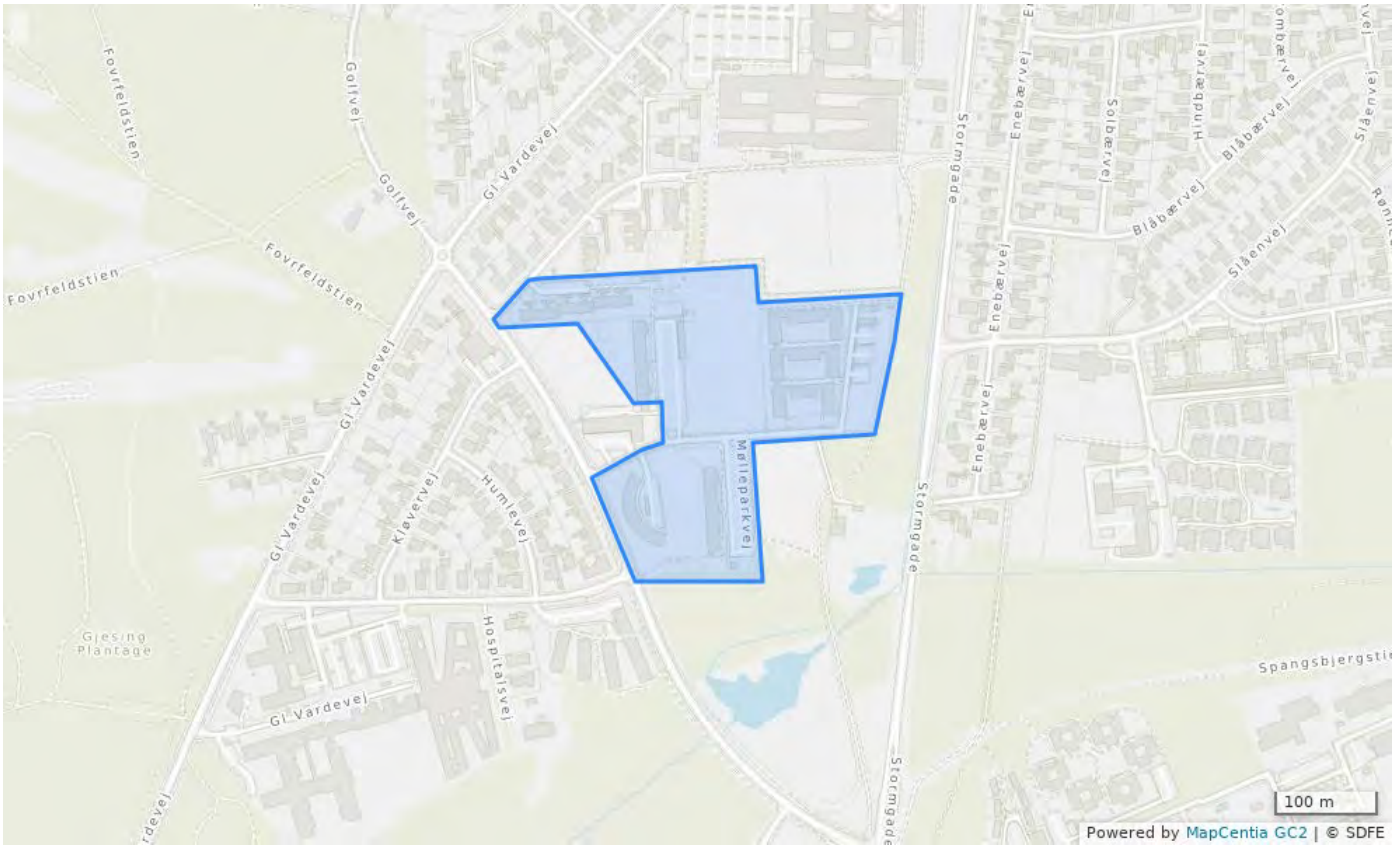
Rammenummer	03-010-131
Rammenavn	Boldbaner ved Sygepleje Skolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-140 - Etageboliger i Mølleparken


Fovrfeldstien
Golfvej
Gl Vardevej
Stormgade
Enebærvej
Hindbærvej
Blåbærvej
Slåenvej
Møllepark vej
Kievervej
Humlevej
Hospitalsvej
Gl Vardevej
Gl Vardevej
Gl Vardev

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

03-010-141 - Område ved Møllegårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-141
Rammenavn	Område ved Møllegårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

03-010-150 - Spangsbjerg Hospital

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-150
Rammenavn	Spangsbjerg Hospital
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sygehus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sygehus.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

03-010-160 - Boliger ved Hospitalsvej

Gl Vardevej
Kløvervej
Humlevej
Mælkebøttevej
Stormgade
Enebærvej
Gl Vardevej
Gl Vardevej
Gl Vardev

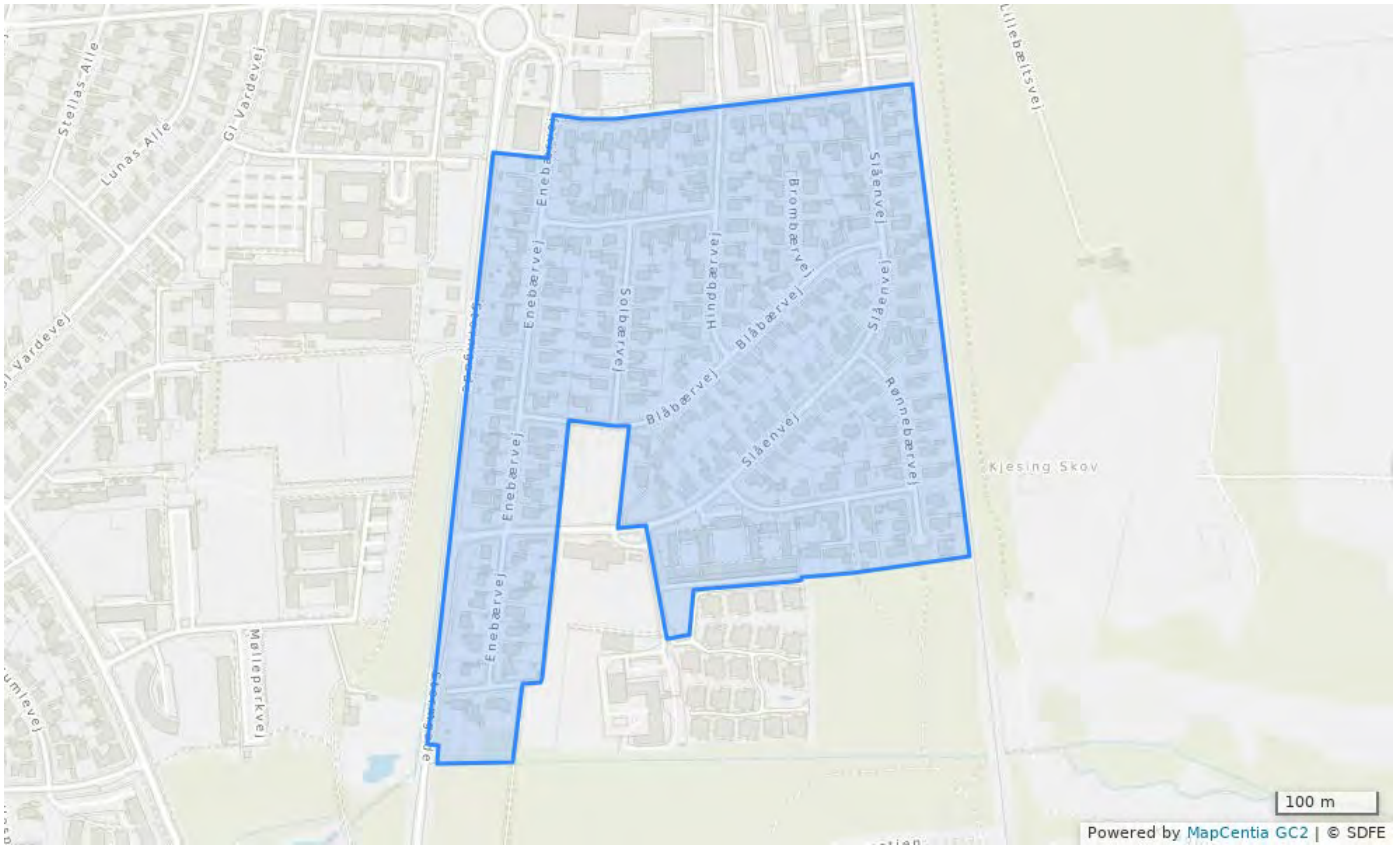
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

03-010-170 - Boligområde ved Slåenvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-170
Rammenavn	Boligområde ved Slåenvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

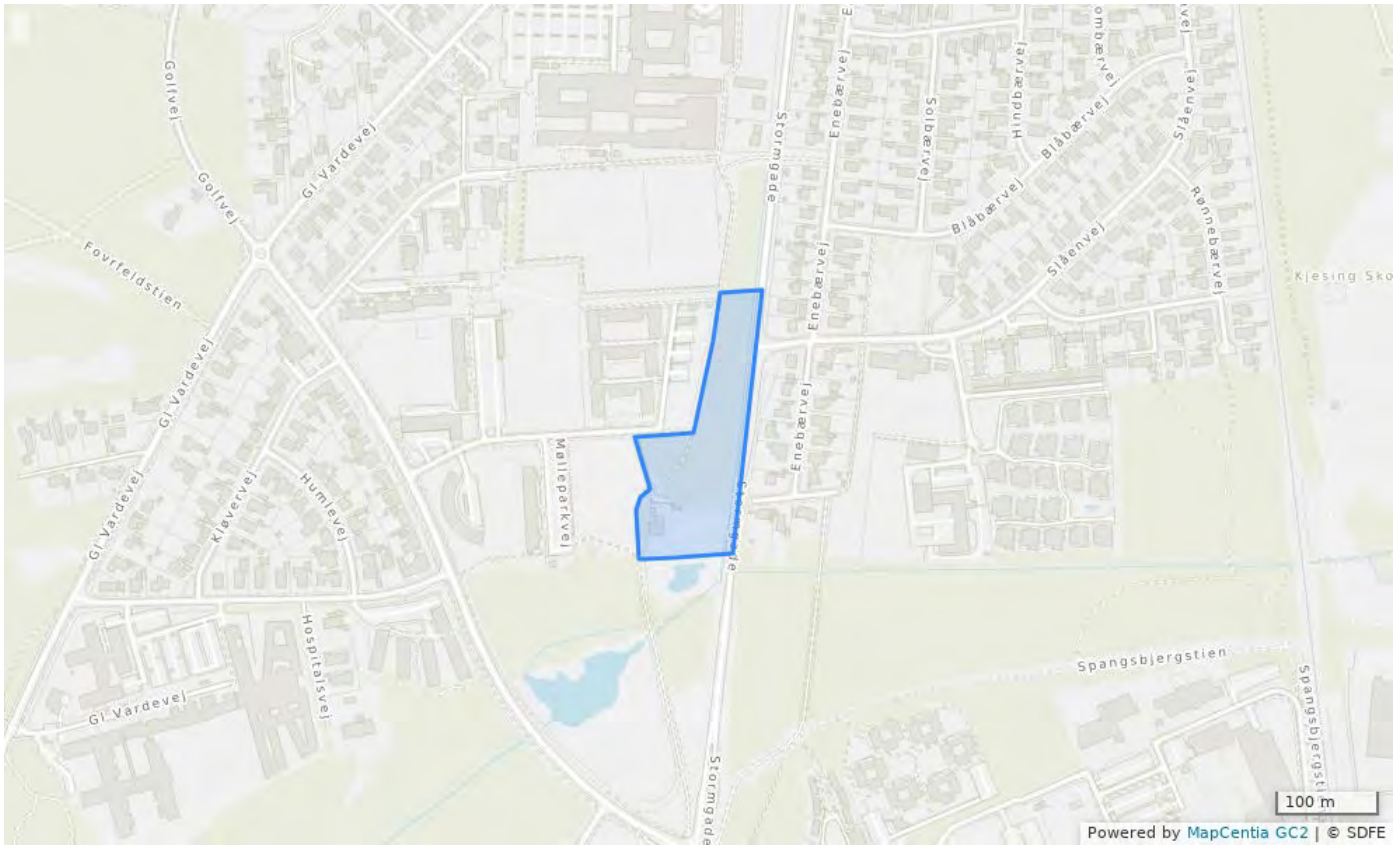
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under

	hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-010-180 - Beplantningsbælte langs Stormgade



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-180
Rammenavn	Beplantningsbælte langs Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-190 - Område ved Slåenvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-190
Rammenavn	Område ved Slåenvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

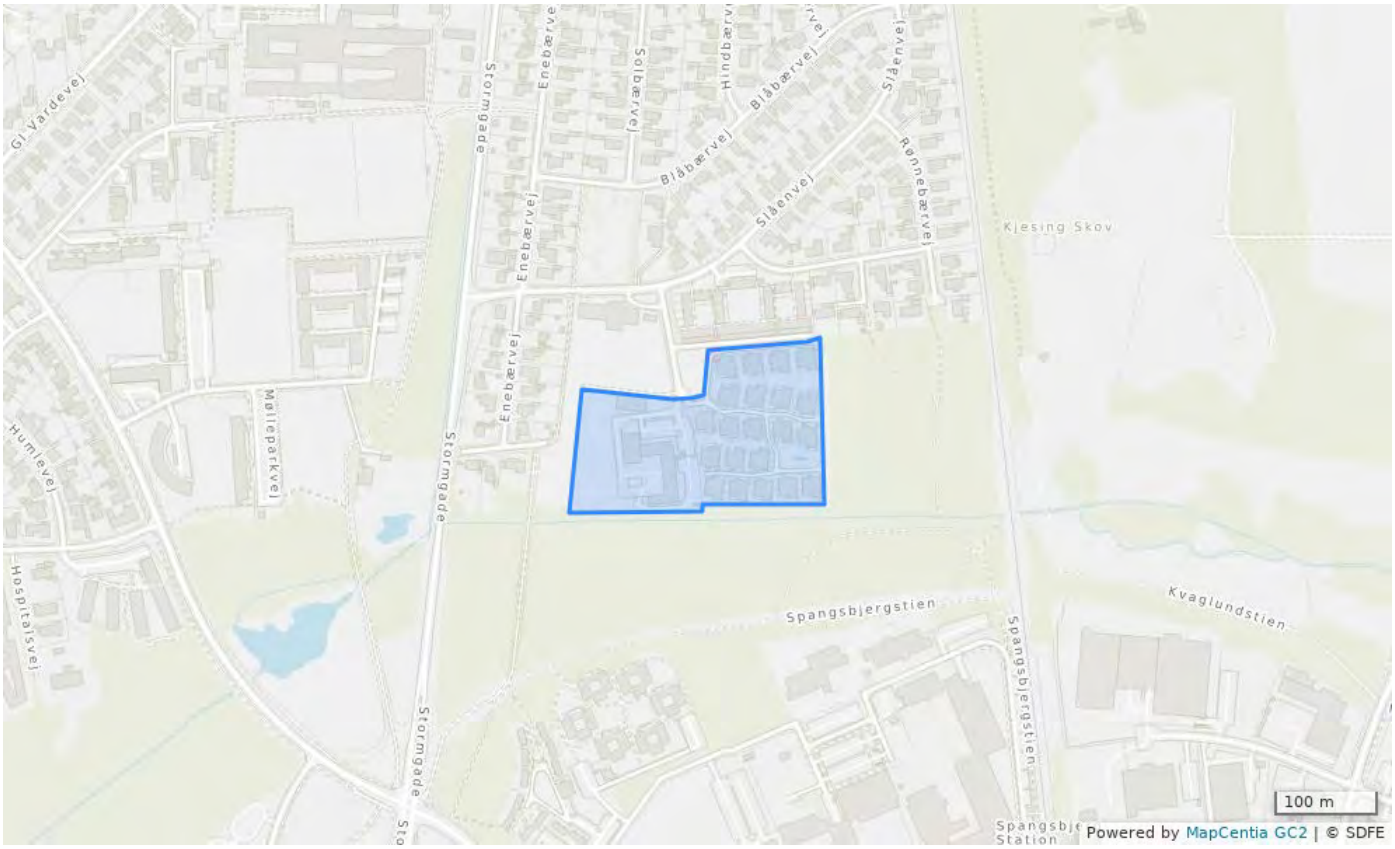
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-200 - Blandet bebyggelse ved Slåenvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-200
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Slåenvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/75	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 75 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-210 - Område ved Fovrfeld Bæk og Parkvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-210
Rammenavn	Område ved Fovrfeld Bæk og Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

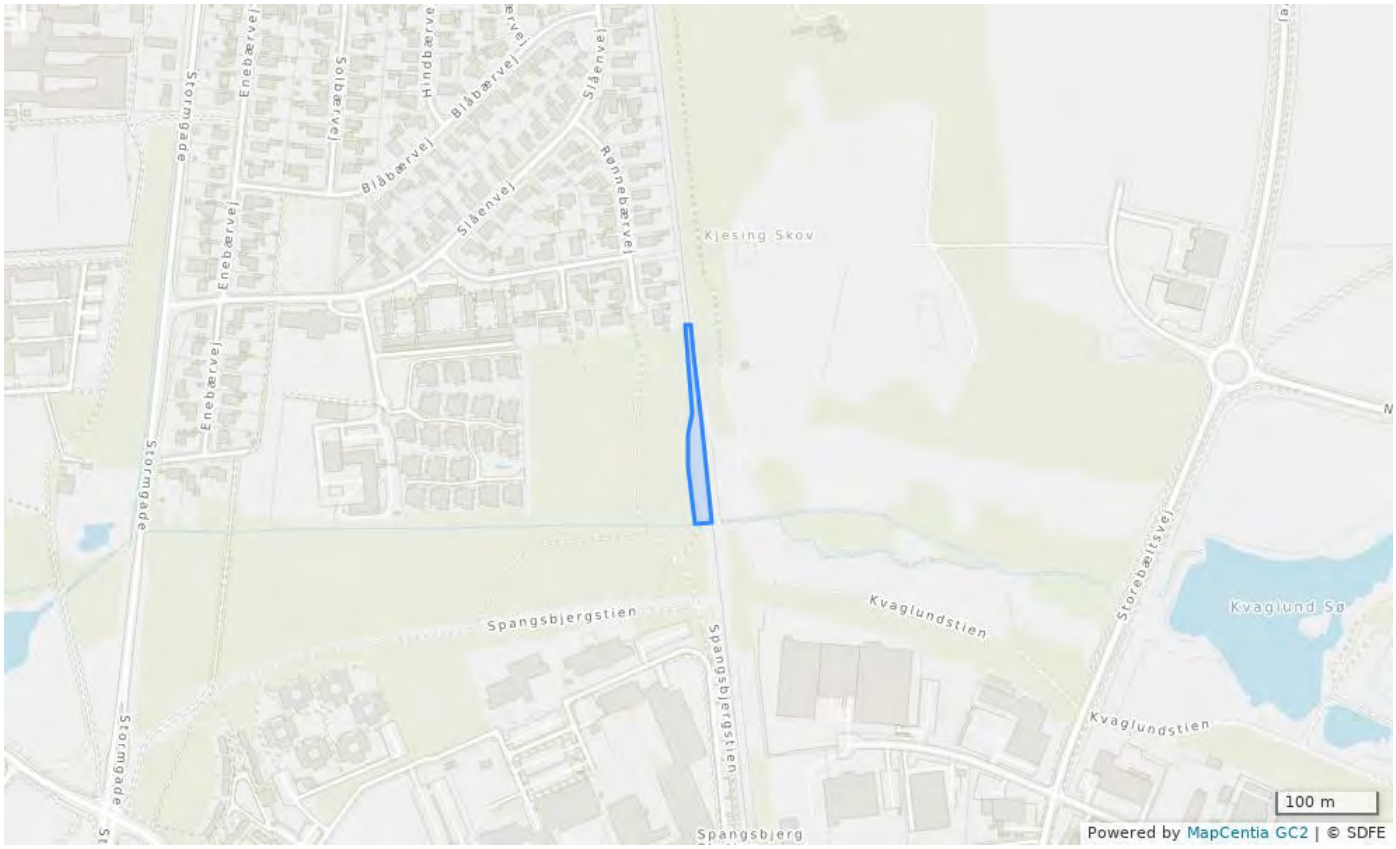
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-220 - Baneterræn ved Rønnebærstien



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-220
Rammenavn	Baneterræn ved Rønnebærstien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-230 - Grønt område ved Slåenvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-010-230
Rammenavn	Grønt område ved Slåenvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

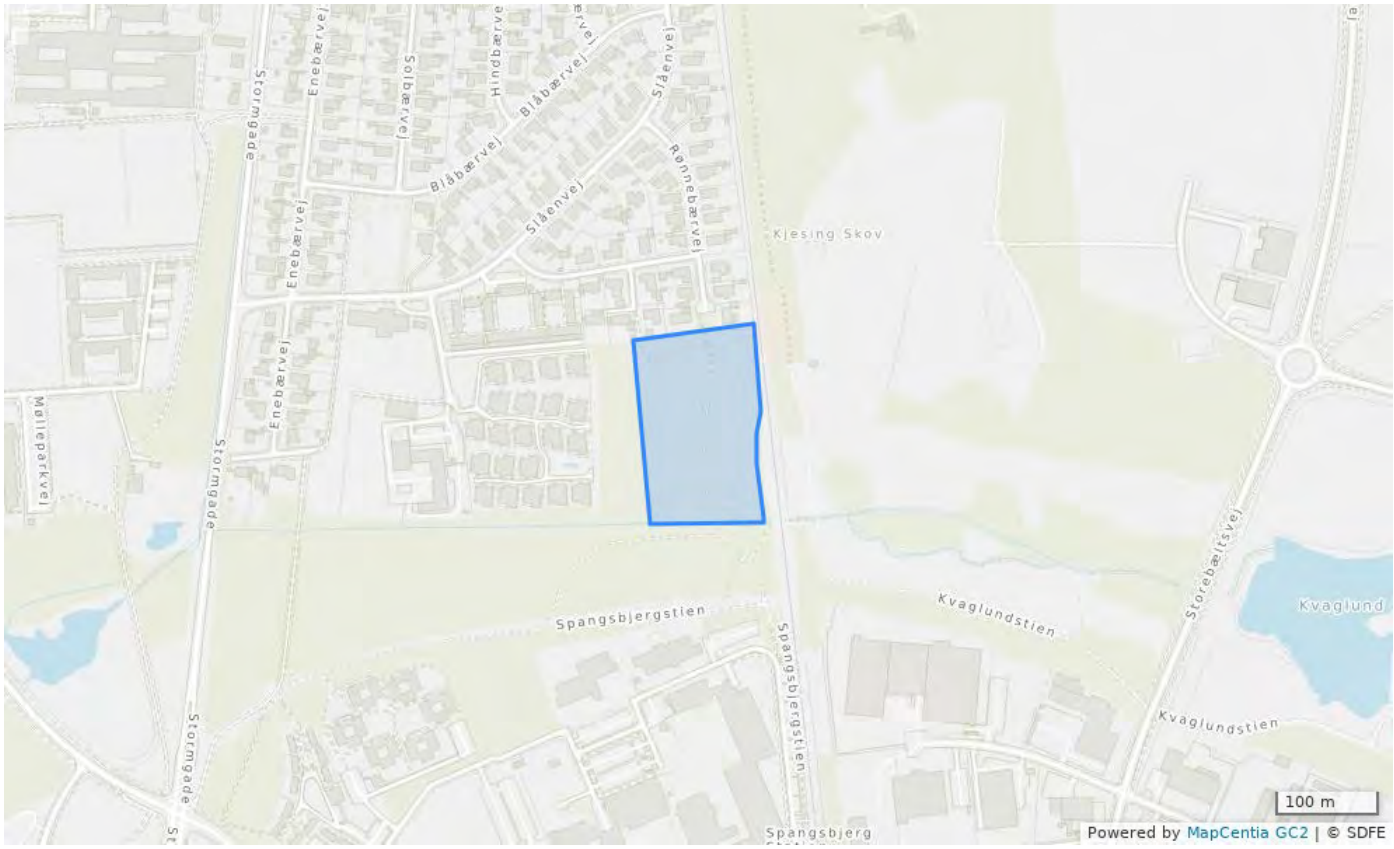
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-231 - Grønt område ved Slåenvej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-231
Rammenavn	Grønt område ved Slåenvej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

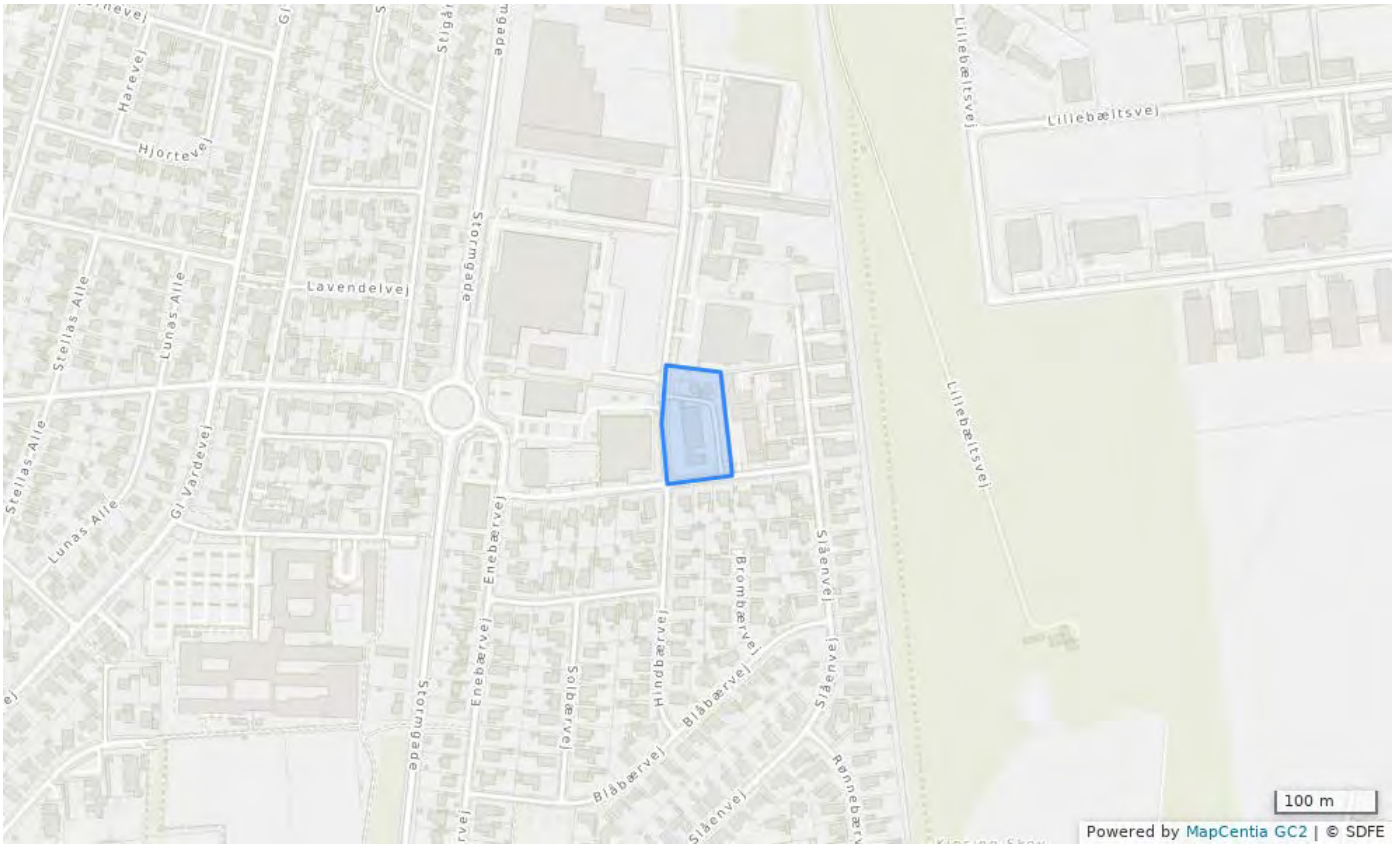
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-240 - Område ved Østre Gjesingvej og Østervangsvej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-240
Rammenavn	Område ved Østre Gjesingvej og Østervangsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

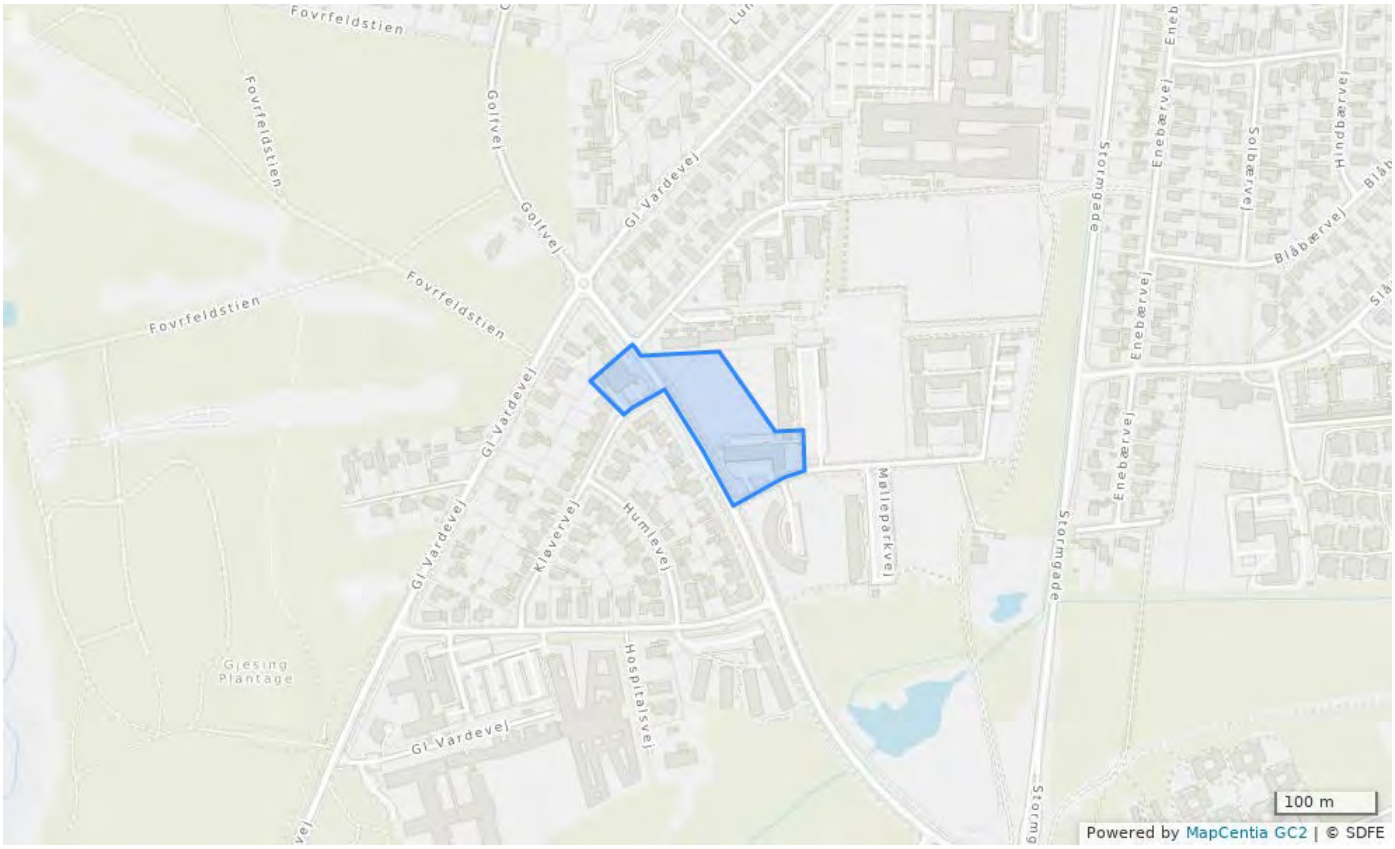
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-010-250 - Centerområde ved Spangsbjerg Møllevej



Bestemmelser

Rammenummer	03-010-250
Rammenavn	Centerområde ved Spangsbjerg Møllevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

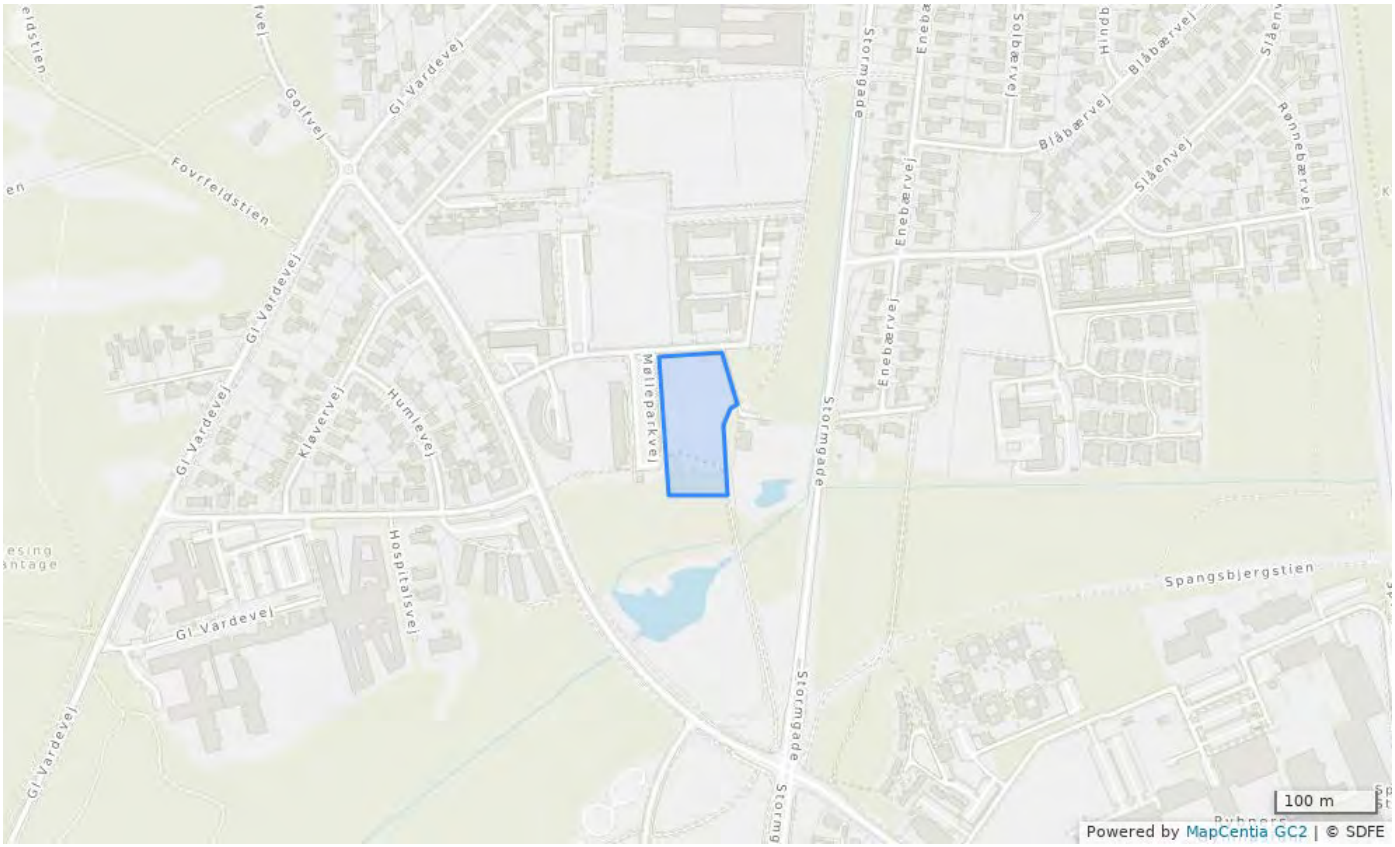
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

03-010-260 - Område mellem Mølleparkvej og Tarpstien



Bestemmelser

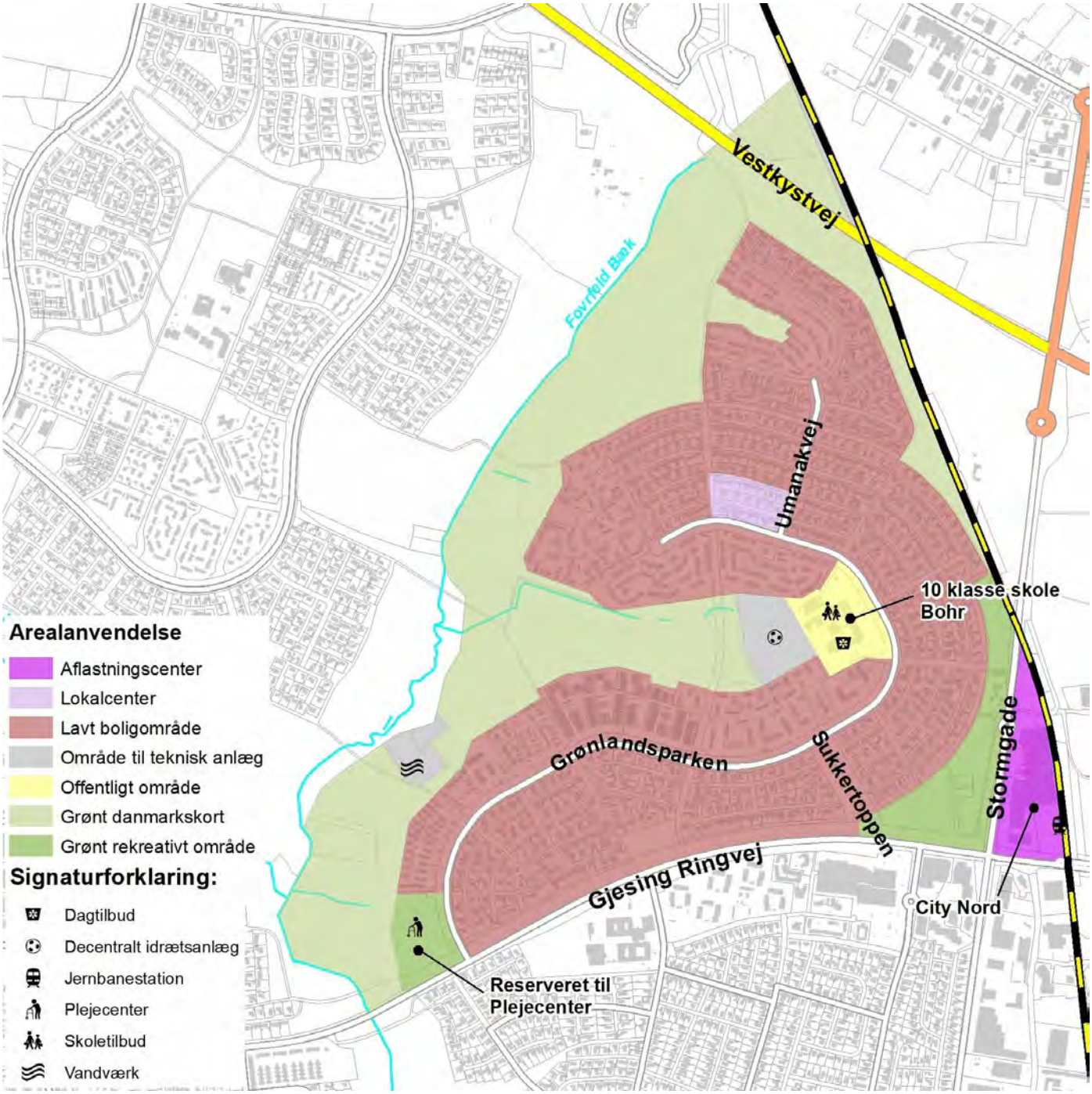
Rammenummer	03-010-260
Rammenavn	Område mellem Mølleparkvej og Tarpstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Gjesing Nord



Gjesing Nord er afgrænset mod vest af Fovrfelt bæk og mod øst af jernbanen, mod syd afgrænses området af Gjesing Ringvej. Området udgør i 2018 et areal på ca. 255 HA og med omkring 3.810 indbyggere og ca. 1.885 husstande.

Historisk baggrund

Området er en del af det tidligere Brøndum kommune. Frem til 1970'erne rummede Gjesing Nord cirka 15 huse og gårde. Esbjergs forstæder nåede ikke ud til Gjesing Nord før cirka 1970, men derefter blev den gamle landbebyggelse og det åbne land fortrængt. Af de gamle landbygninger er der stort set intet tilbage i dag.

Efter 1974 blev Gjesing Nord en forstad primært med boligbebyggelse. Med en ambitiøs udstykningsplan for området

opførtes et stort klassisk parcelhusområde og en række eksperimenterende tæt-lave byggerier i 1970'erne og 1980'erne. I 1980'erne kom der også en smule erhvervsbyggeri ved Stormgade.

Stedets ånd

Gjesing Nords karakteristiske form kaldet Bispestaven, det rummer et typisk parcelhuskvarter med store grønne haver og rolige boligveje.

Arealanvendelse

Størstedelen af Gjesing nord er udlagt til henholdsvis boligområde og naturområde. Der findes herudover et enkelt offentligt område med en skole og et stort centerområde (City Nord), plus et mindre reserveret centerområde til butikker i midten af boligområdet.

Bystruktur

Gjesing nord består af et større parcelhuskvarter, en række tæt-lave boligbebyggelser, en skole, naturområdet samt City Nord området. De enkelte områder opfattes som enklaver vendt ind mod sig selv med undtagelse af naturområdet, der kommer i berøring med alle enklaverne og fungerer som et sammenbindende element. Hver enklave fremstår som en homogen enhed, som afrundede perler på den snor som vejen Grønlandsparken danner.

Arkitektur og facader

Arkitekturen i området afspejler den tid området er bygget i og består af lave en til halvanden etages parcelhuse samt tæt-lave byggerier i en til to etager. I de tæt-lave boligbebyggelser har hver enklave sit eget arkitektoniske udtryk, der binder enklavens boliger sammen og adskiller dem fra de omkringliggende. Hver enklave har på den måde sin egen arkitektoniske identitet, hvilket er med til at fremme beboernes tilhørsforhold til deres egen enklave.

Eksempler på arkitekturen i Gjesing Nord

Pejlemærker

Gjesing nord rummer megen lav bebyggelse og eneste reelle pejlemærke, som kan ses på længere afstand, er City Nord, der ligger i krydset mellem Gjesing Ringvej og Stormgade. Dog vender boligområdet ryggen til City Nord området, som derfor ikke opleves som en del af området, og pejlemærket er derfor svagt i forhold til resten af Gjesing nord.

▲ Gjesing nord har mange forskellige rekreative tilbud

Rekreative og grønne områder

Området er omgivet af det store rekreative naturområde langs Fovrfeld bæk. Alle boliger i området har let adgang til et stort netværk af rekreative stier, opholdsarealer og legepladser. Desuden har hvert kvarter tilknyttet mindre fælles opholdsarealer. Hovedparten af boligerne i området har egen have eller terrasse i direkte tilknytning til boligen. Der er altså mange muligheder for rekreative aktiviteter i Gjesing nord.

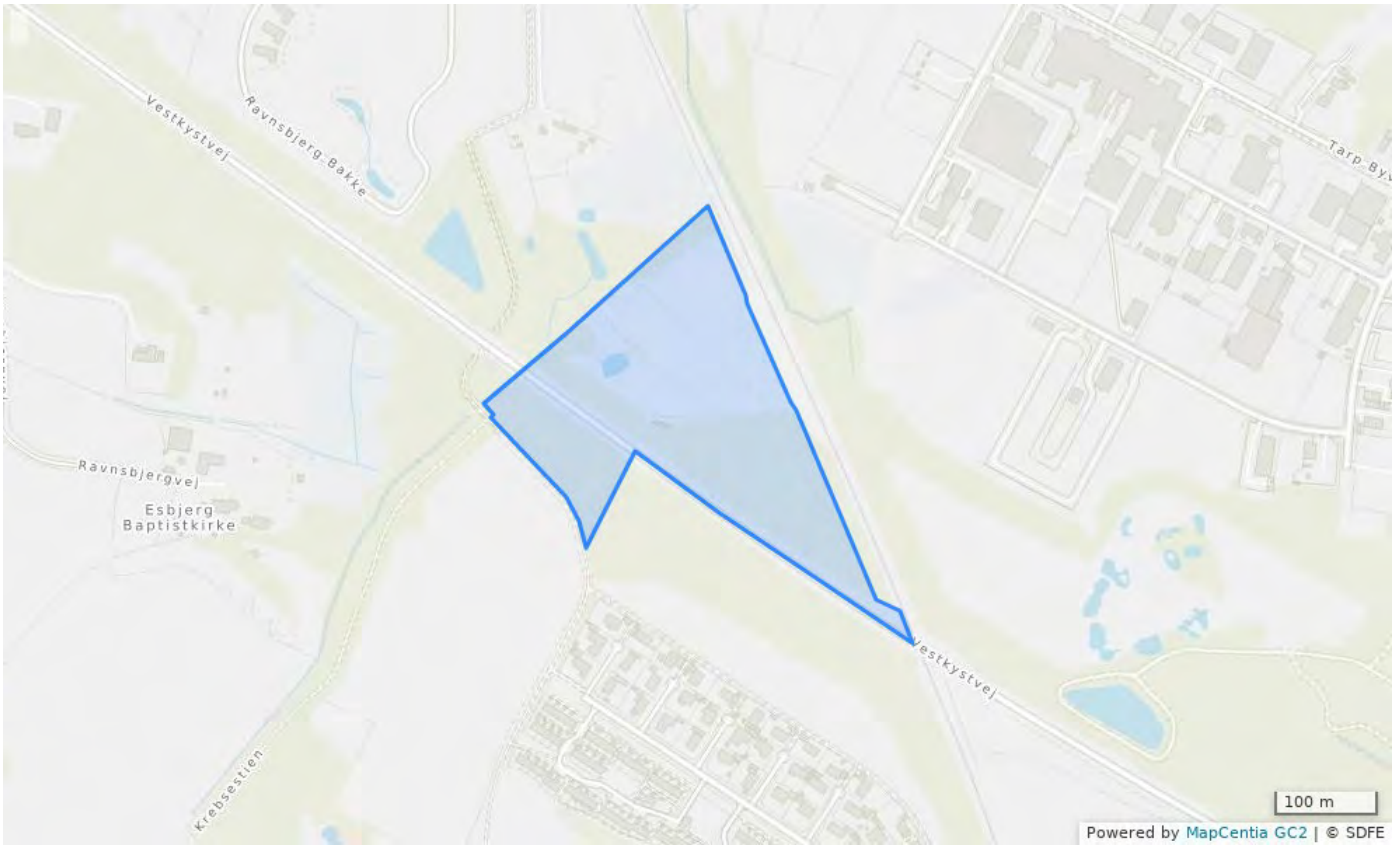
Trafik og infrastruktur

I Gjesing nord er trafikken delt op. Cykler og gående har særskilte stier at færdes på, mens bilkørsel primært foregår på de overordnede veje Grønlandsparken, Sukkertoppen og Umanakvej, som alle er firesporede forbindelsesveje med helle i midten.

De enkelte boligveje ender i reglen blindt og er dermed lukket for gennemkørende biltrafik.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med et standsningssted ved City Nord og en enkelt busrute inde i området samt flere busruter kørende forbi området.

03-020-010 - Jordbrug ved Vestkystvejen og banen



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-010
Rammenavn	Jordbrug ved Vestkystvejen og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-011 - Baneterræn ved Vestkystvej

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-011
Rammenavn	Baneterræn ved Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-020 - Krebsestien

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-020
Rammenavn	Krebsestien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-030 - Vandværk ved Krebsestien

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-030
Rammenavn	Vandværk ved Krebsestien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-040 - Grøn bælte langs banen i Gjesing Nord

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-040
Rammenavn	Grøn bælte langs banen i Gjesing Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

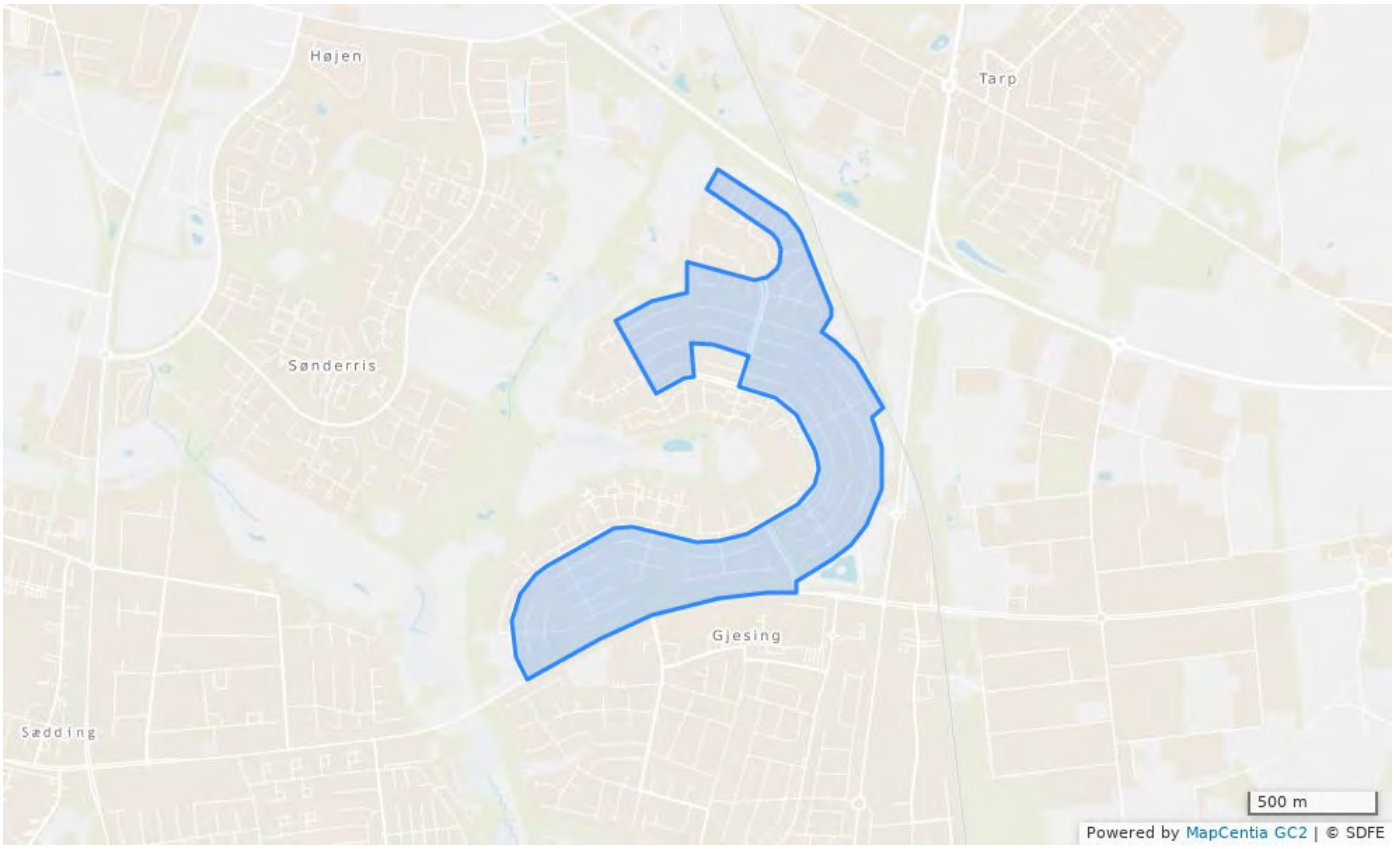
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-050 - Parcelhusbebyggelse i Gjesing nord



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-050
Rammenavn	Parcelhusbebyggelse i Gjesing nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

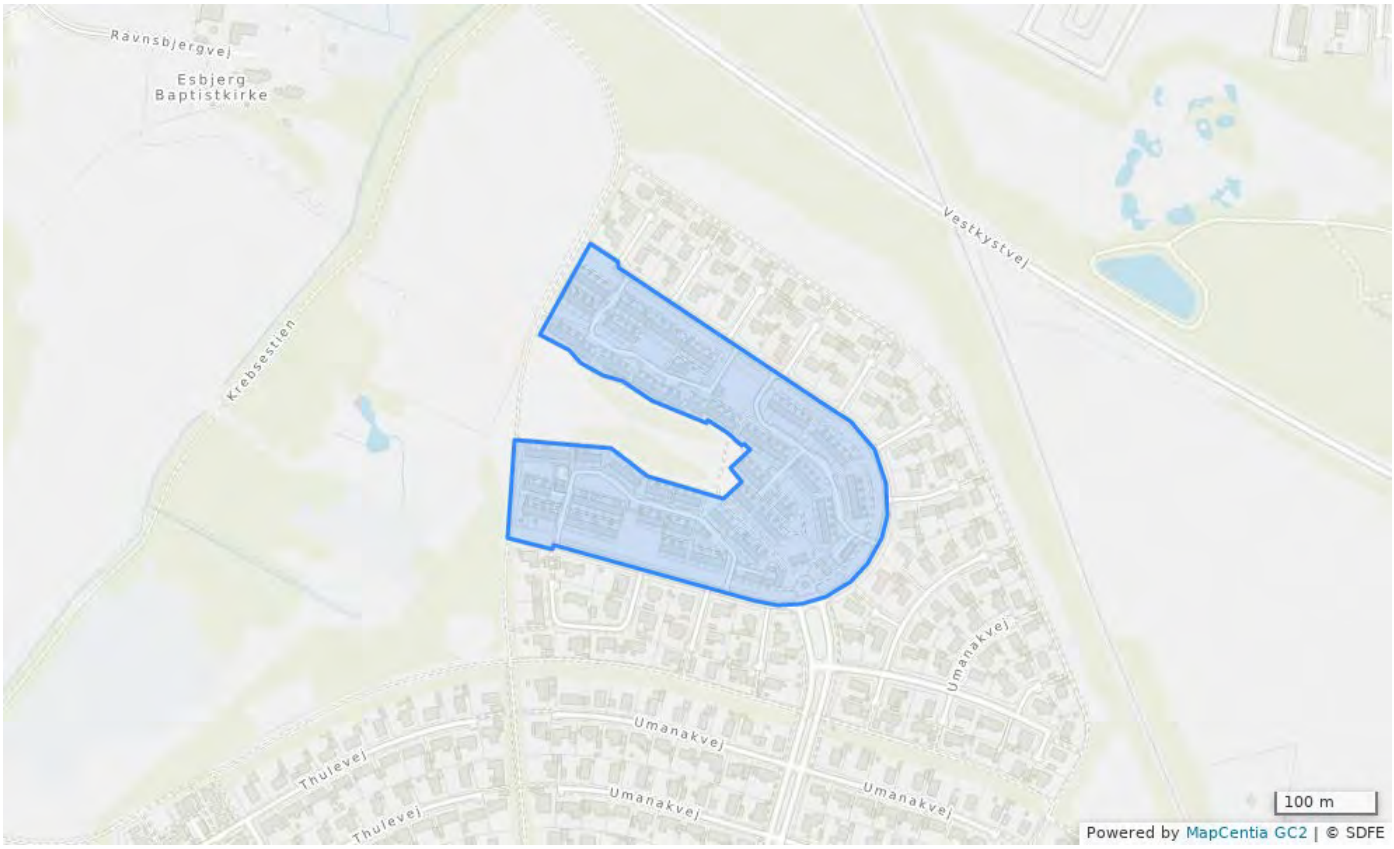
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-060 - Umanakparken



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-060
Rammenavn	Umanakparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-070 - Grøn kile ved Umanakparken

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-070
Rammenavn	Grøn kile ved Umanakparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

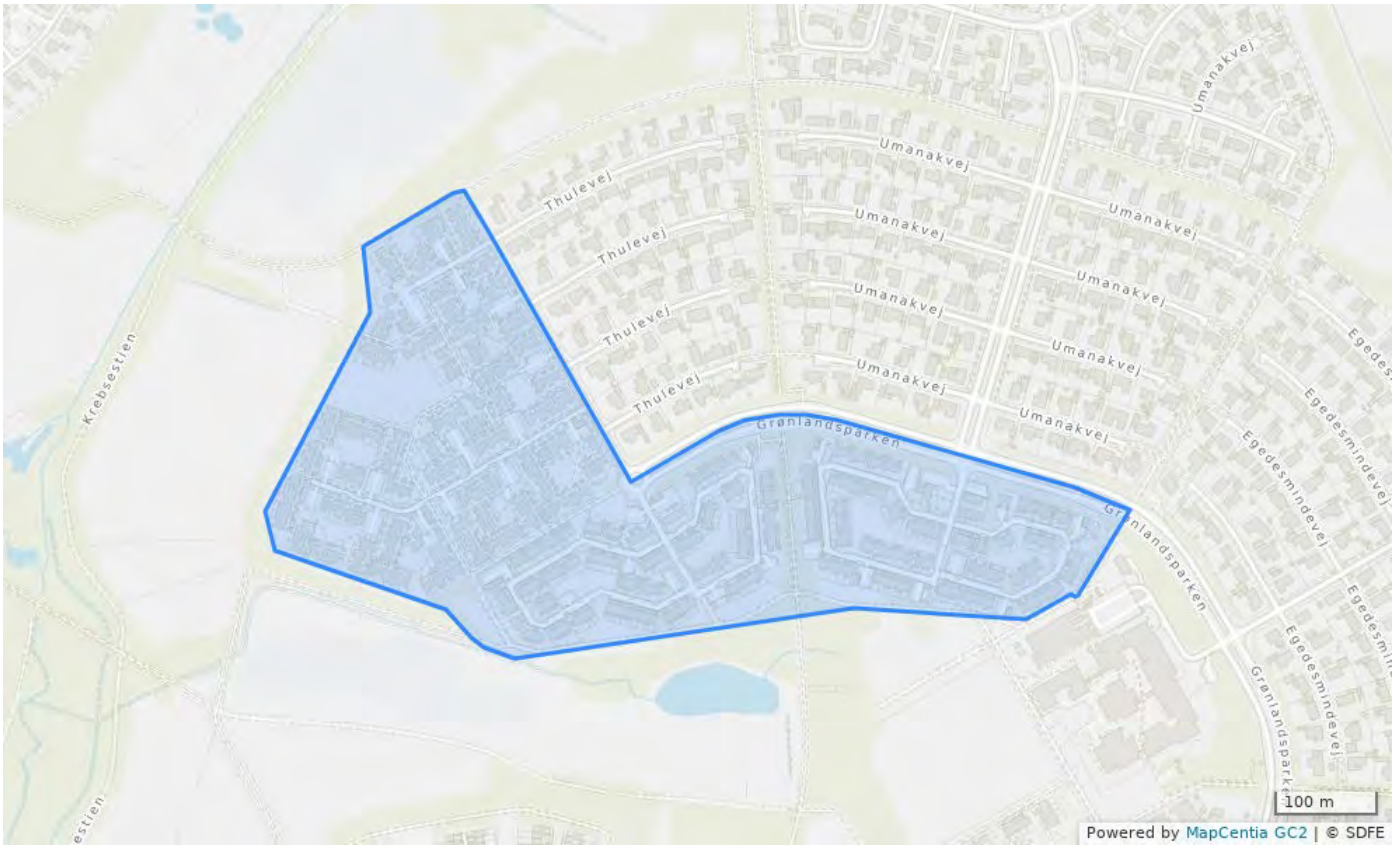
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-080 - Boligområde ved Thulevej



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-080
Rammenavn	Boligområde ved Thulevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-090 - Grønt område ved Grønlandsparken

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-090
Rammenavn	Grønt område ved Grønlandsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

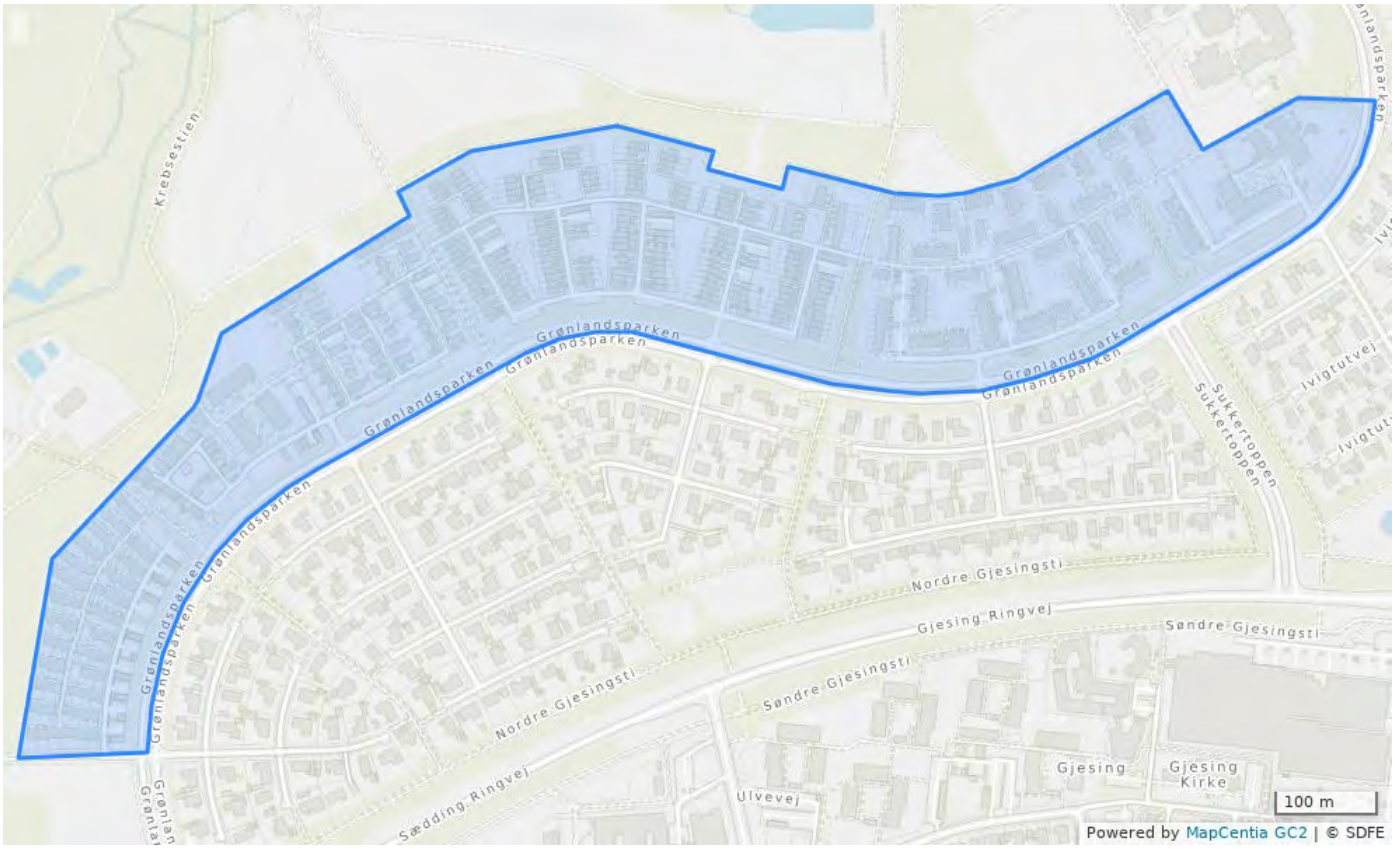
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-100 - Grønlandsparken



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-100
Rammenavn	Grønlandsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

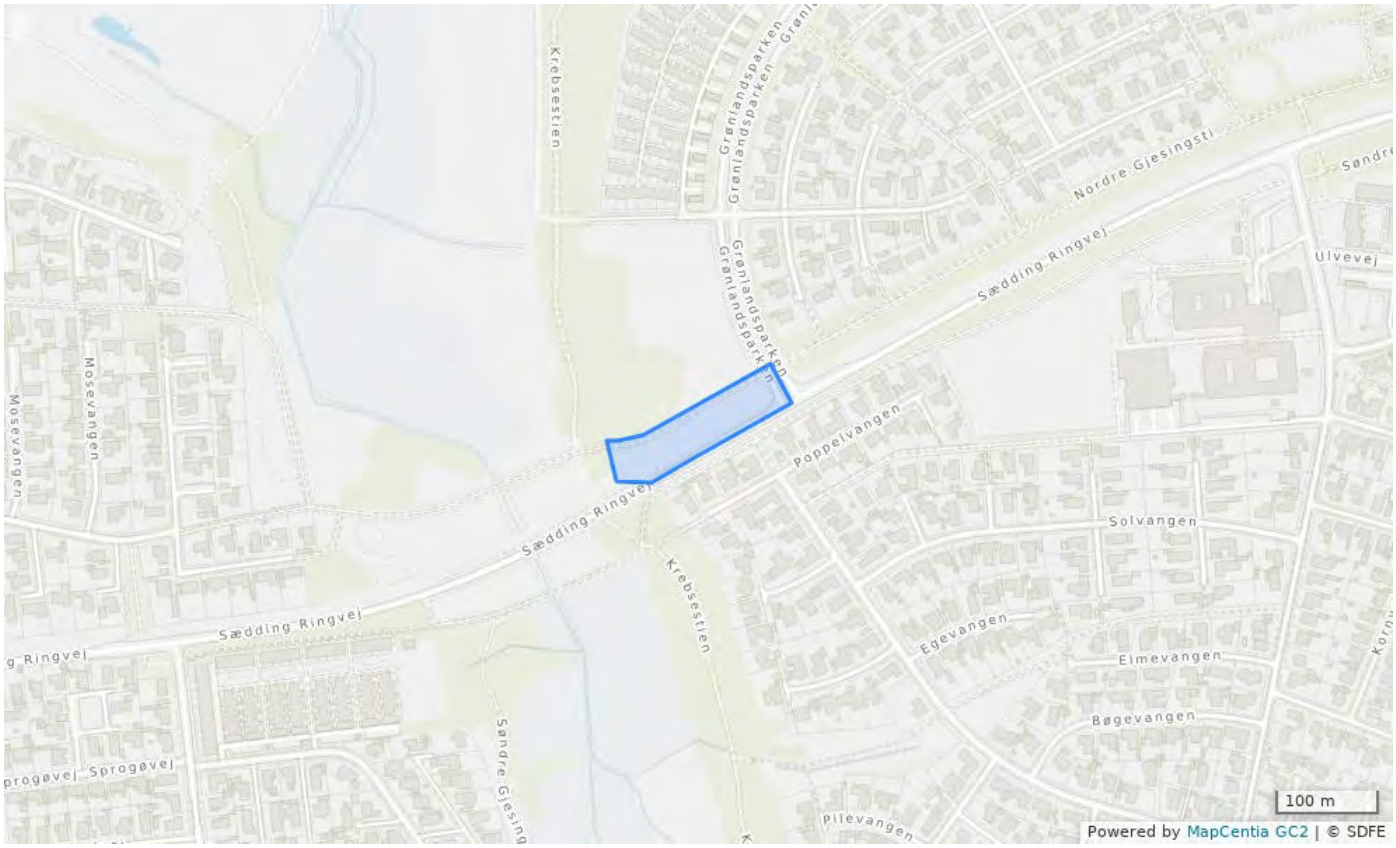
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-110 - Område ved Gjesing Ringvej og Grønlandsparken



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-110
Rammenavn	Område ved Gjesing Ringvej og Grønlandsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-120 - Område mellem Gjesing Nord og Stormgade

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-120
Rammenavn	Område mellem Gjesing Nord og Stormgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-130 - Boldbaner ved Blåbjerggårdskolen

Bestemmelser

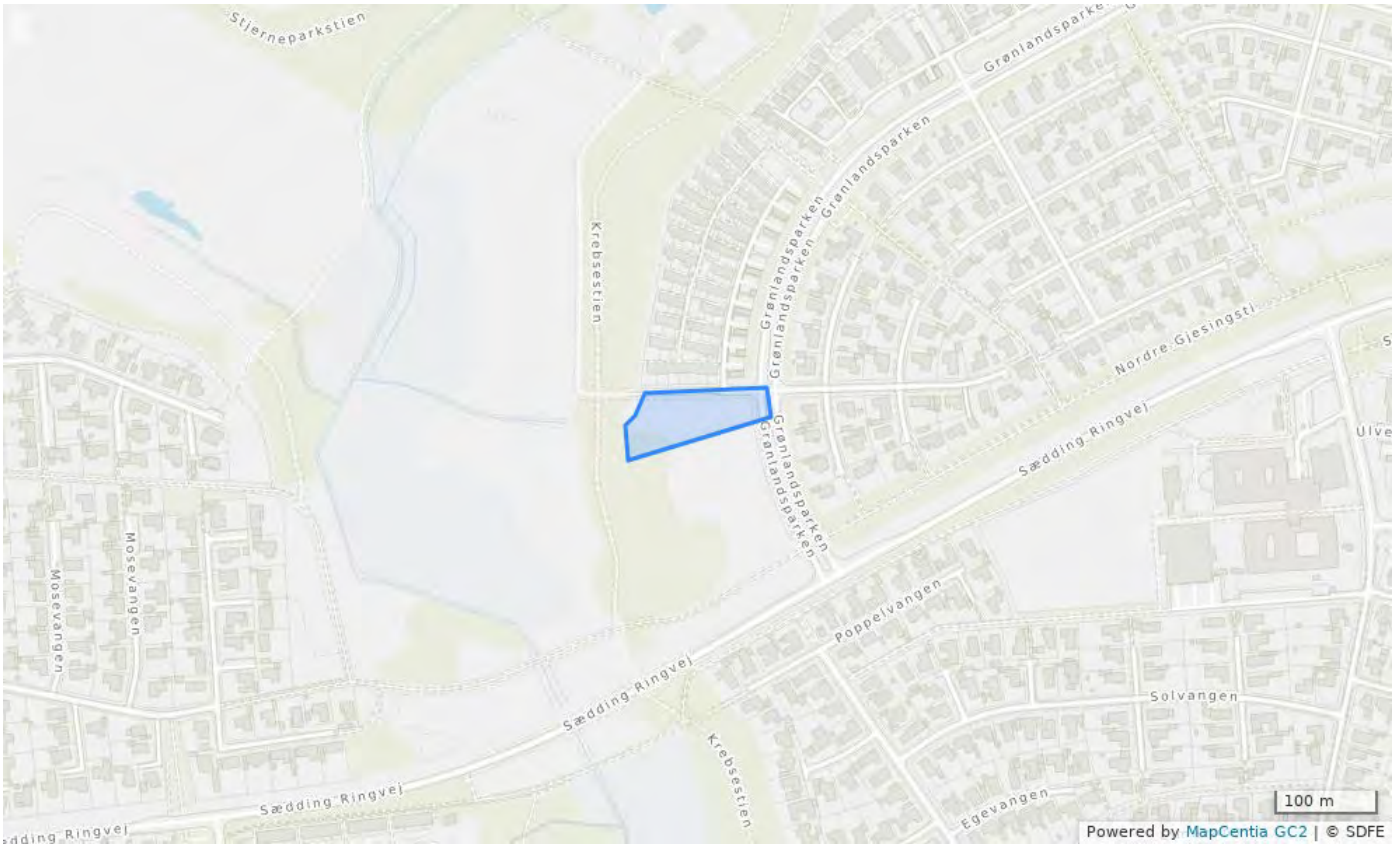
Rammenummer	03-020-130
Rammenavn	Boldbaner ved Blåbjerggårdskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

03-020-140 - Område ved Grønlandsparken overfor Hans Egedes Vej



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-140
Rammenavn	Område ved Grønlandsparken overfor Hans Egedes Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

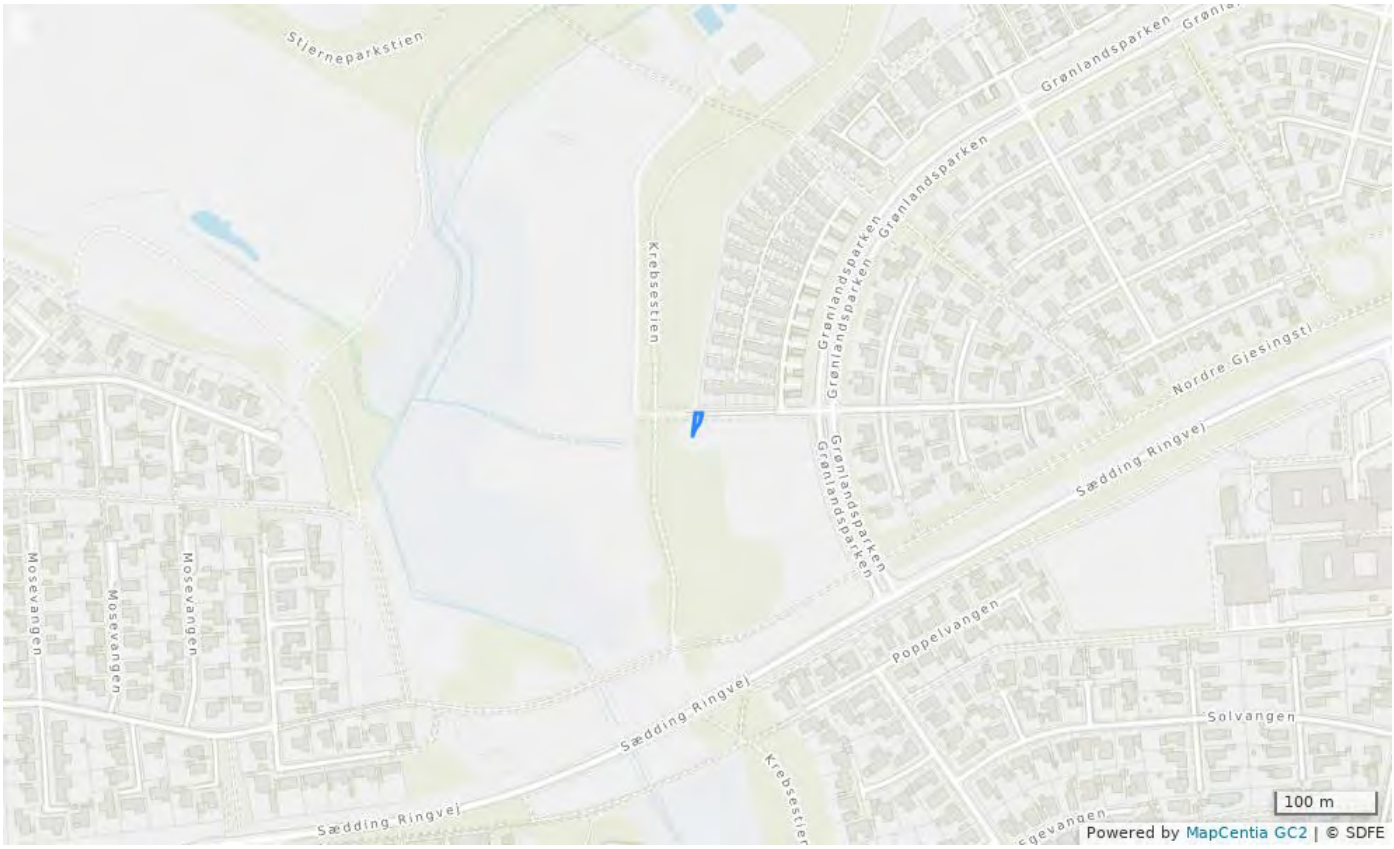
	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-141 - Lille grønt område ved Krebsestien



Bestemmelser

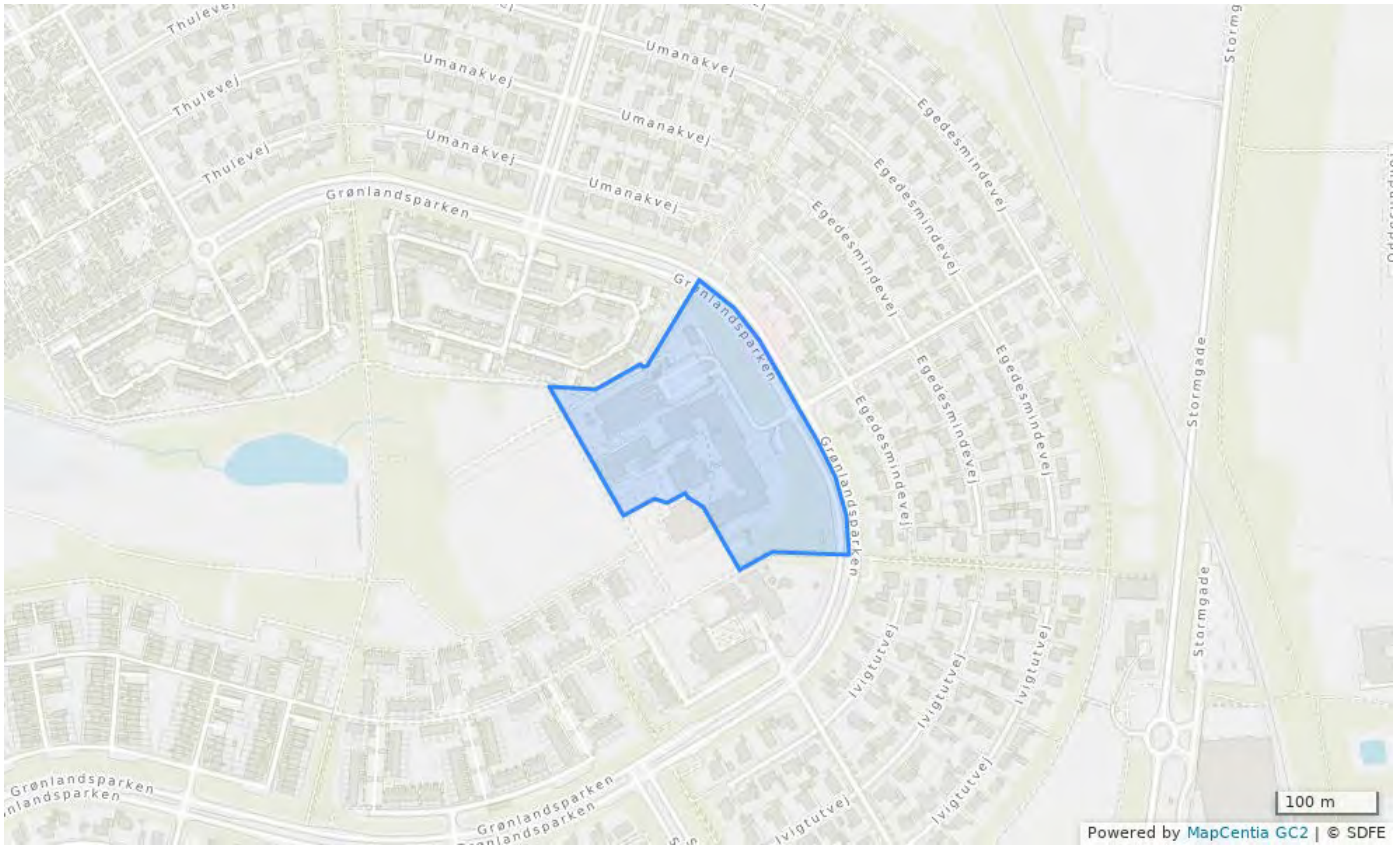
Rammenummer	03-020-141
Rammenavn	Lille grønt område ved Krebsestien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-150 - Blåbjerggårdskolen



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-150
Rammenavn	Blåbjerggårdskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

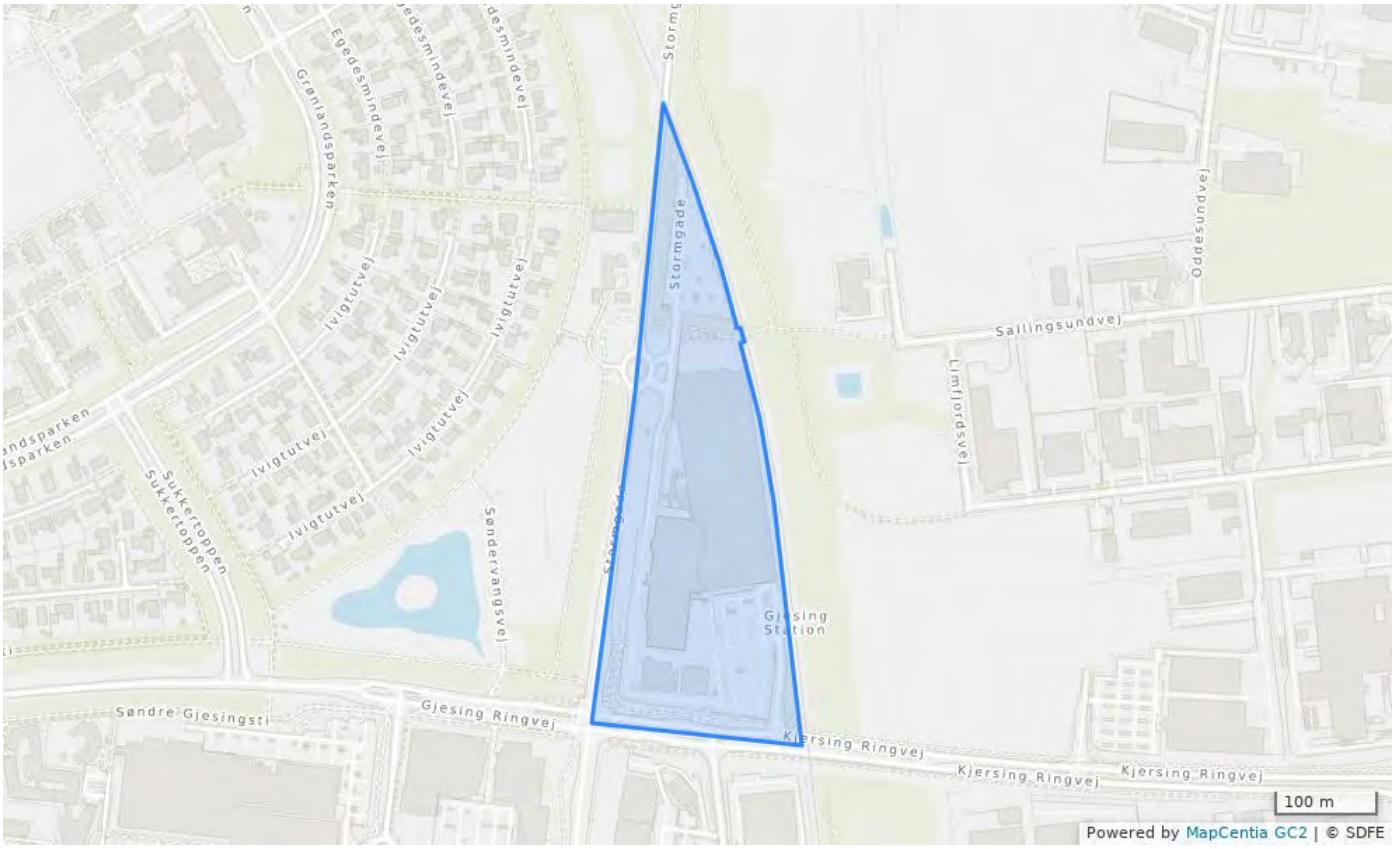
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-160 - Centerområde ved Bilka



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-160
Rammenavn	Centerområde ved Bilka
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere butikker, restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkserhverv og offentlige institutioner. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.900 m2.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 4 etager/20 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager og max 20 meter.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-170 - Centerområde Grønlandsparken

Bestemmelser

Rammenummer	03-020-170
Rammenavn	Centerområde Grønlandsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

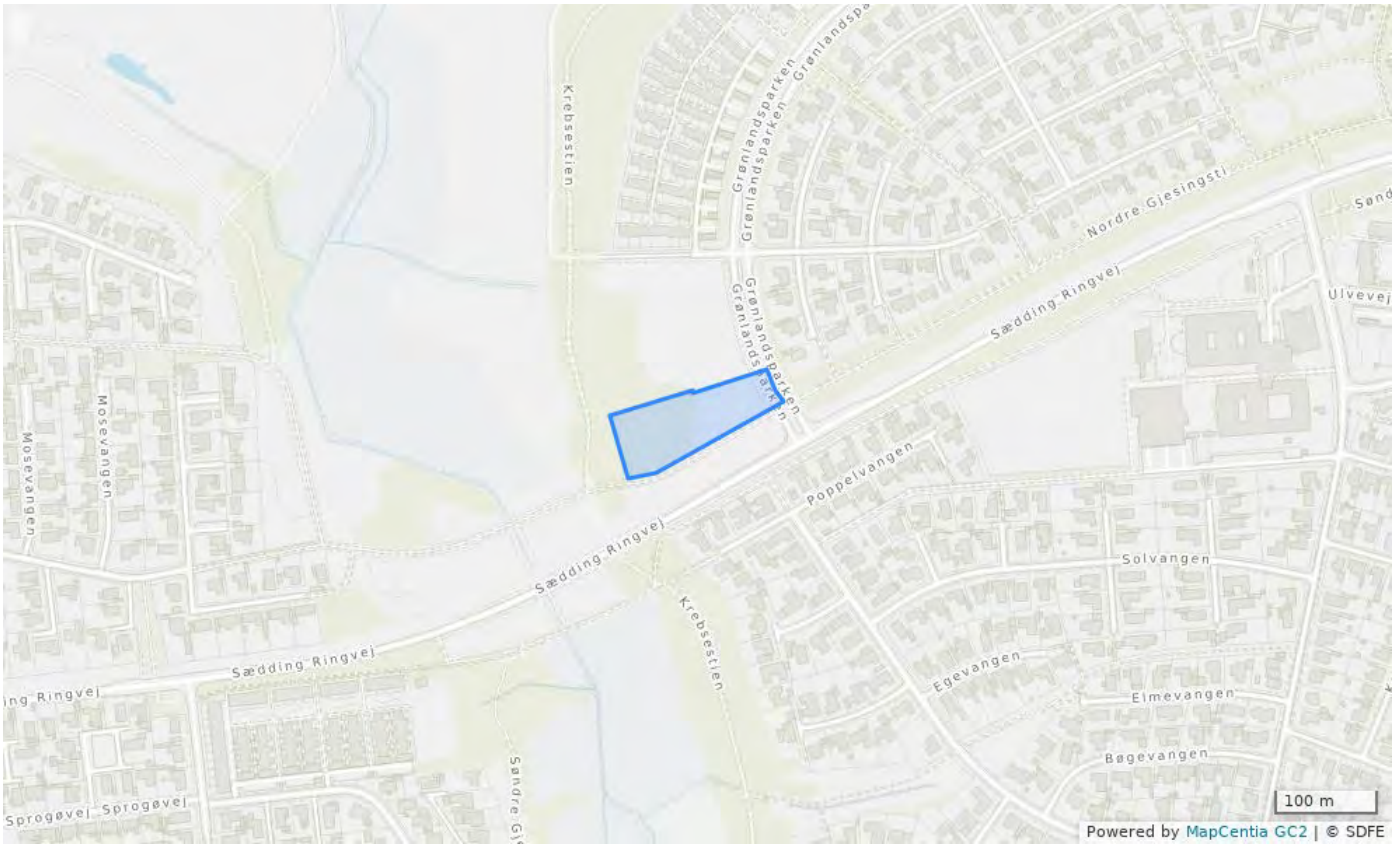
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

03-020-180 - Område ved Krebsestien og Nordre Gjesingsti



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-180
Rammenavn	Område ved Krebsestien og Nordre Gjesingsti
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.

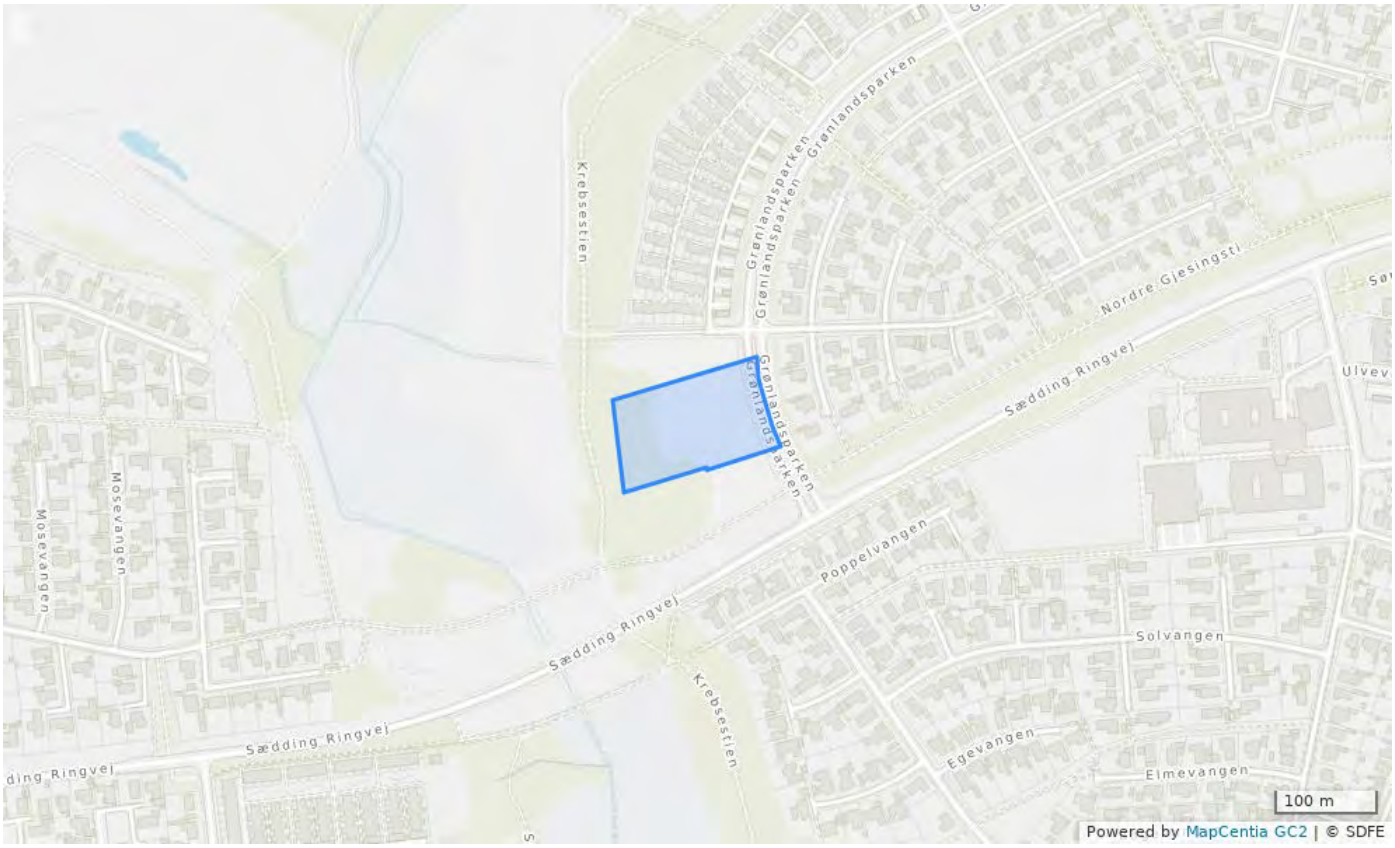
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-190 - Område mellem Krebsestien og Grønlandsparken



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-190
Rammenavn	Område mellem Krebsestien og Grønlandsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 6 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 6 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse

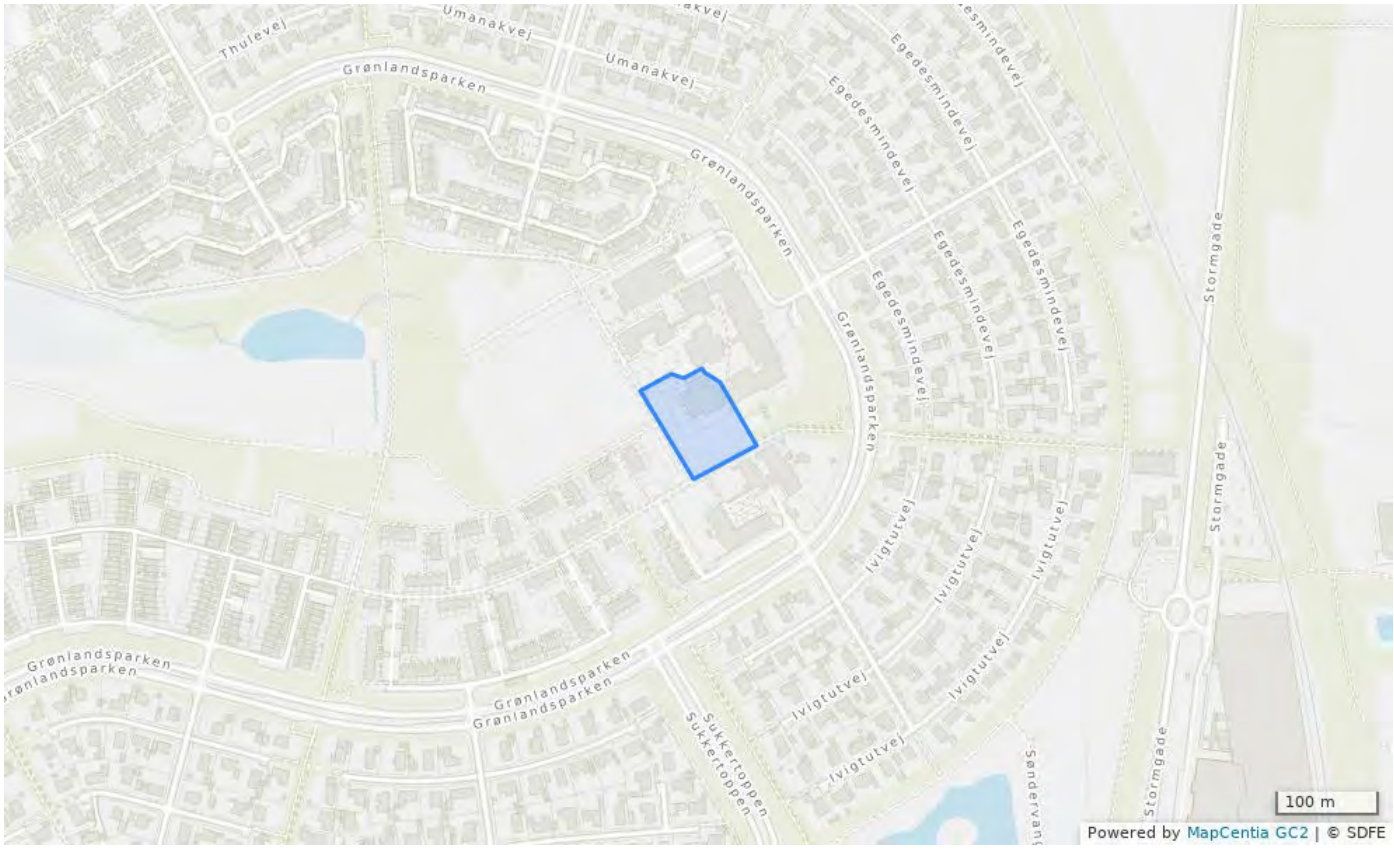
	med kommunens parkeringsregulativer.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

03-020-200 - Område ved Blåbjerggårdskolen



Bestemmelser

Rammenummer	03-020-200
Rammenavn	Område ved Blåbjerggårdskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

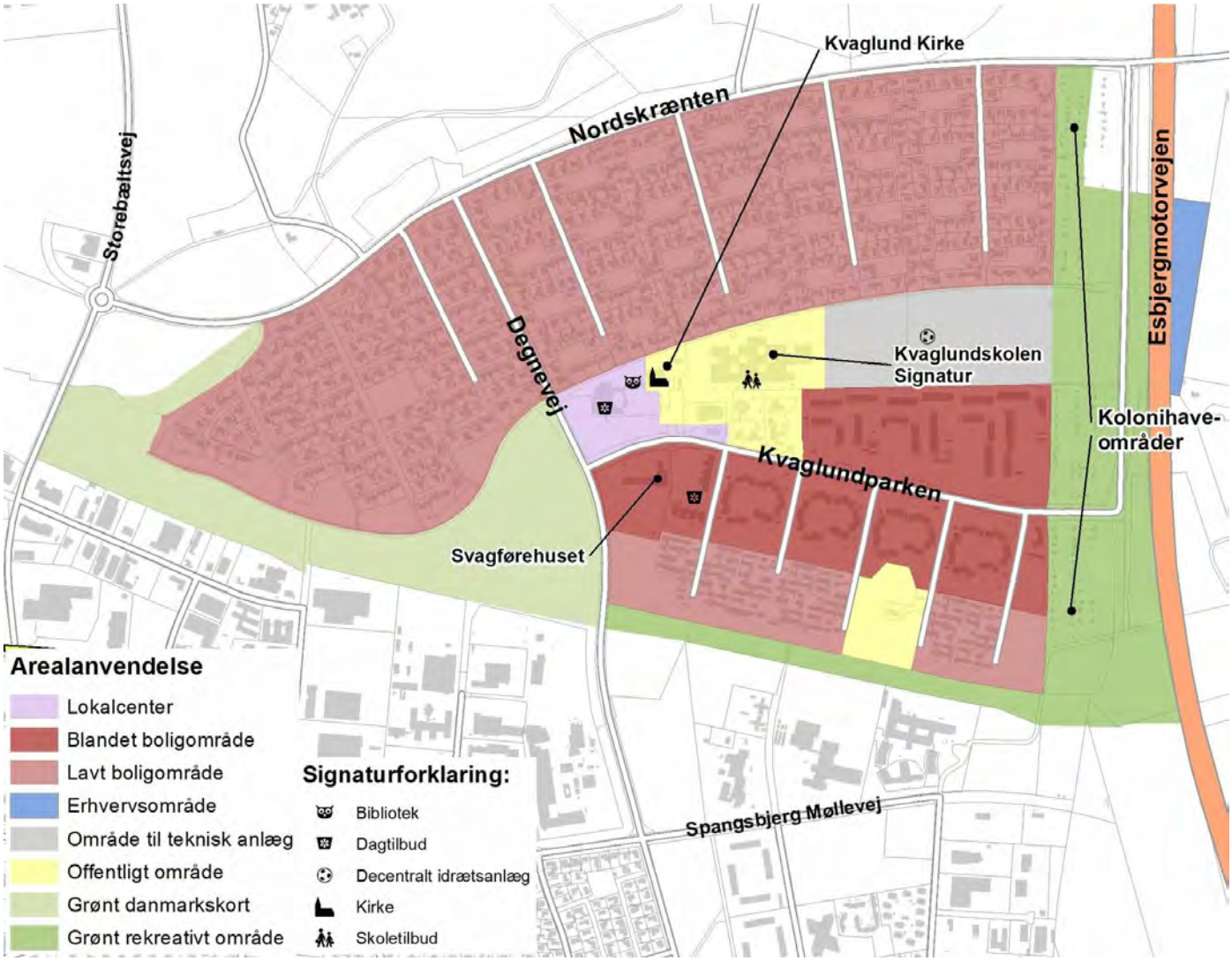
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Kvaglund



Kvaglund er afgrænset mod nord af Nordskrænten, mod vest af Storebæltvej, mod øst af motorvejen og mod syd af et bredt grønt bælte af beplantning. Området udgør i 2018 et areal på ca. 209 HA og med omkring 3.967 indbyggere og ca. 2.065 husstande.

Historisk baggrund

Navnet Kvaglund peger på, at området i en fjern fortid havde en smule skov, som ikke rigtig kunne komme til at vokse sig livskraftig. Årsagerne var hård vestenvind og meget næringsfattig jord. Området var igennem århundreder dækket af hede, og sidst i 1800-tallet var der blot en enkelt gård i Kvaglund. Omkring 1900 blev de sidste hedearealer opdyrket, så de blev livsgrundlag for cirka 10 landbofamilier.

Kvaglund var oprindelig en mindre del af Jerne Kommune, som i 1945 blev en del af Esbjerg Kommune. Da Esbjerg fik behov for nye arealer til forstæder, blev hele Kvaglund bebygget i løbet af 1970'erne. Landbruget forsvandt, og kun særdeles få bygninger overlevede.

I 1977 blev Kvaglund Kirkesogn oprettet ved udskillelse af et område fra Jerne Kirkesogn, og en ny kirke blev indviet i 1985. Indenfor disse rammer udvikler indbyggerne en ny lokal identitet. Sognets afgrænsning er større end det

kommunale planområde Kvaglund, da sognet mod syd også omfatter erhvervsområdet ned til Spangsbjerg Møllevej

Stedets ånd

Kvaglund fungerer som forstad til Esbjerg med mange forskellige boligtyper fra etageboliger og tæt-lav til parcelhuse.

Arealanvendelse

Størstedelen af Kvaglund er udlagt til boligområde. Derudover er flere arealer udlagt til offentligt område, der blandt andet huser Skolen og Kirken. Flere større arealer er udlagt til rekreative grønne områder og indgår i Esbjergs grønne struktur. Centralt placeret er desuden et centerområde med butikker.

Bystruktur

Man kan opdele Kvaglund i fire dele. Mod nord ligger et større klassisk parcelhuskvarter bygget i 1970'erne. Størstedelen af parcelhuskvarteret er bygget op omkring små fælles grønninger der samler klynger af 12 huse i et mindre fællesskab. Hver grønning har sit eget særkende enten i udformning, beplantning eller indretning, og danner små pejlemærker i den ellers meget homogene bebyggelse.

Mod syd ligger et område med alment boligbyggeri også fra 1970'erne. Området består af flere forskellige bebyggelser der bindes sammen af et grønt landskab med flere forskellige aktiviteter og opholdsmuligheder. Ud mod Esbjergmotorvejen i øst ligger et typisk kolonihaveområde. Centralt i Kvaglund mellem de øvrige områder ligger et fælles serviceområde med bl.a. kirke, skole, institutioner, sportshal og indkøbsmuligheder.

Eksempler på arkitekturen i området.

▲ Byggeri ved Degnevej ▲ Byggeri nord for Kvaglundparken ▲ Byggeri syd for Kvaglundparken ▲ Kirken

Arkitektur og facader

I parcelhuskvarteret er arkitekturen varierende, men typisk for perioden med en til halvanden etages boliger med have.

I det almene byggeri er arkitekturen homogen indenfor hver sin enklave. Her er tæt-lave rækkehuse i tegl med privat have, etagebyggeri bygget i karréstruktur omkring fælles gårdmiljøer, etagebyggeri i stokke beliggende i et større

grønt parkområde samt en enkeltstående bygning i syv etager, kaldet Svagførehuset.

I serviceområdet er arkitekturen præget af den enkelte funktion, og der er derfor stor diversitet i både udtryk og kvalitet.

Pejlemærker

Kirken skiller sig ud fra omgivelserne med sin særegne arkitektur og danner dermed et pejlemærke i området. De enkelte etagebebyggelser danner desuden pejlemærker med deres ensartede arkitektur og store omfang.

▾ Eksempel på fælles grønning i parcelhuskvarteret

▾ En del af de store grønne kiler løber i den sydlige del af Kvaglund

▾ En stor del af boligerne i området har private haver

▾ Kvaglundparken

Rekreative og grønne områder

Kvaglund er en meget grøn bydel med rig mulighed for rekreative aktiviteter. Langs den sydlige kant af området løber en af Esbjergs store grønne kiler, der forbinder til resten af byens rekreative grønne rum. Samtidig ligger Kvaglundparken som en grøn oase mellem parcelhuskvarteret i nord og det almene boligbyggeri i syd. Ydereligere har alle bebyggelser i området enten store fælles rekreative arealer eller private haver.

Området har et vidt udbredt stisystem til cykler og gående, men også forbindelses- og boligvejene bruges af de bløde trafikanter. ▾

Trafik og infrastruktur

Trafikstrukturen er enkel i området med Degnevej, Nordskrænten og Kvaglundparken som de store fordelingsveje. Sideløbende er der et vidt udbredt stisystem til cyklister og gående, så det er muligt at undgå de mest trafiktunge veje i området.

Området er godt forbundet til det kollektive transportsystem med flere busruter kørende igennem området.

04-010-010 - Lavt område ved Spangsbjerg Møllebæk

Bestemmelser

Rammenummer	04-010-010
Rammenavn	Lavt område ved Spangsbjerg Møllebæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

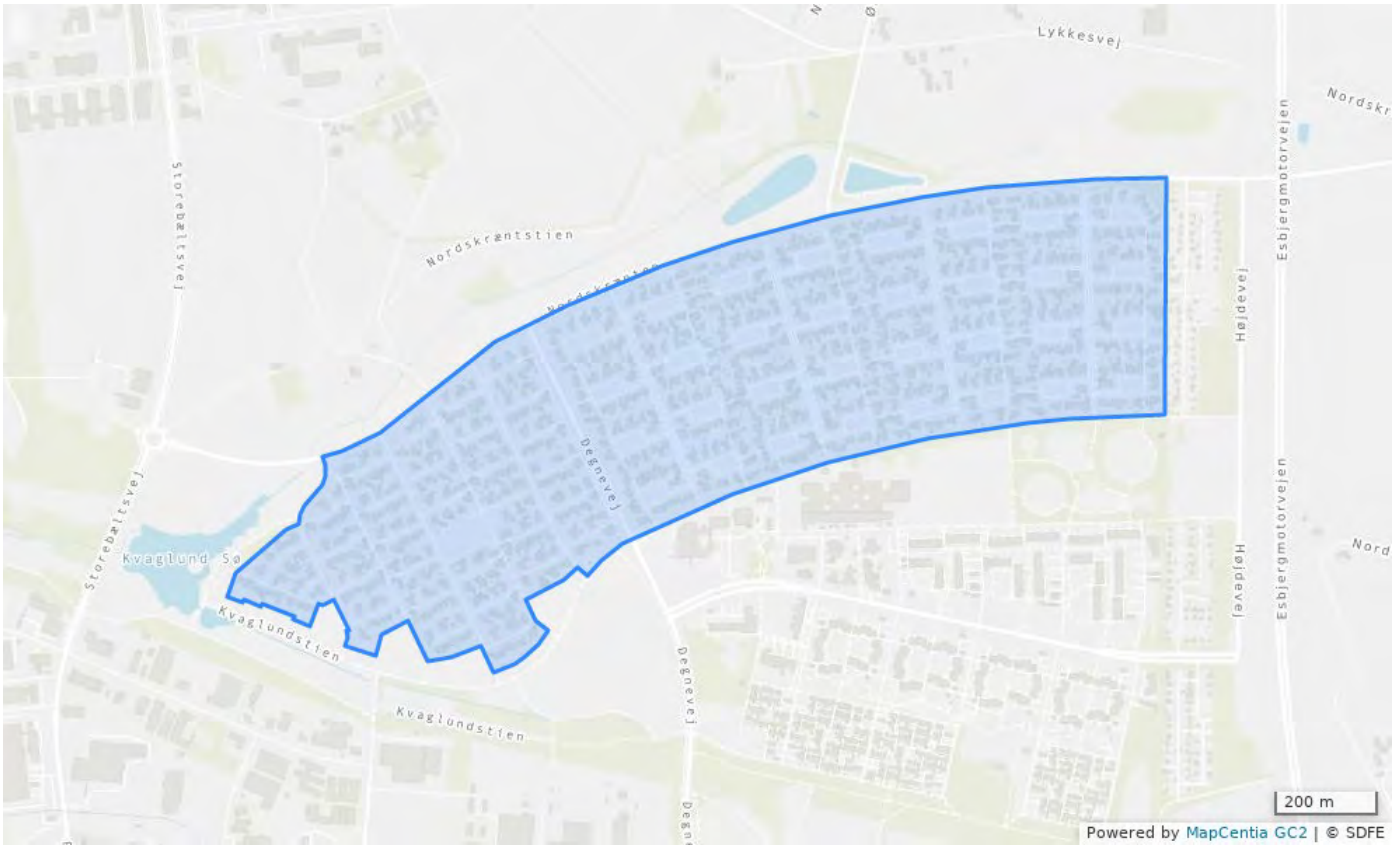
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-020 - Parcelhusområdet i Kvaglund



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-020
Rammenavn	Parcelhusområdet i Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

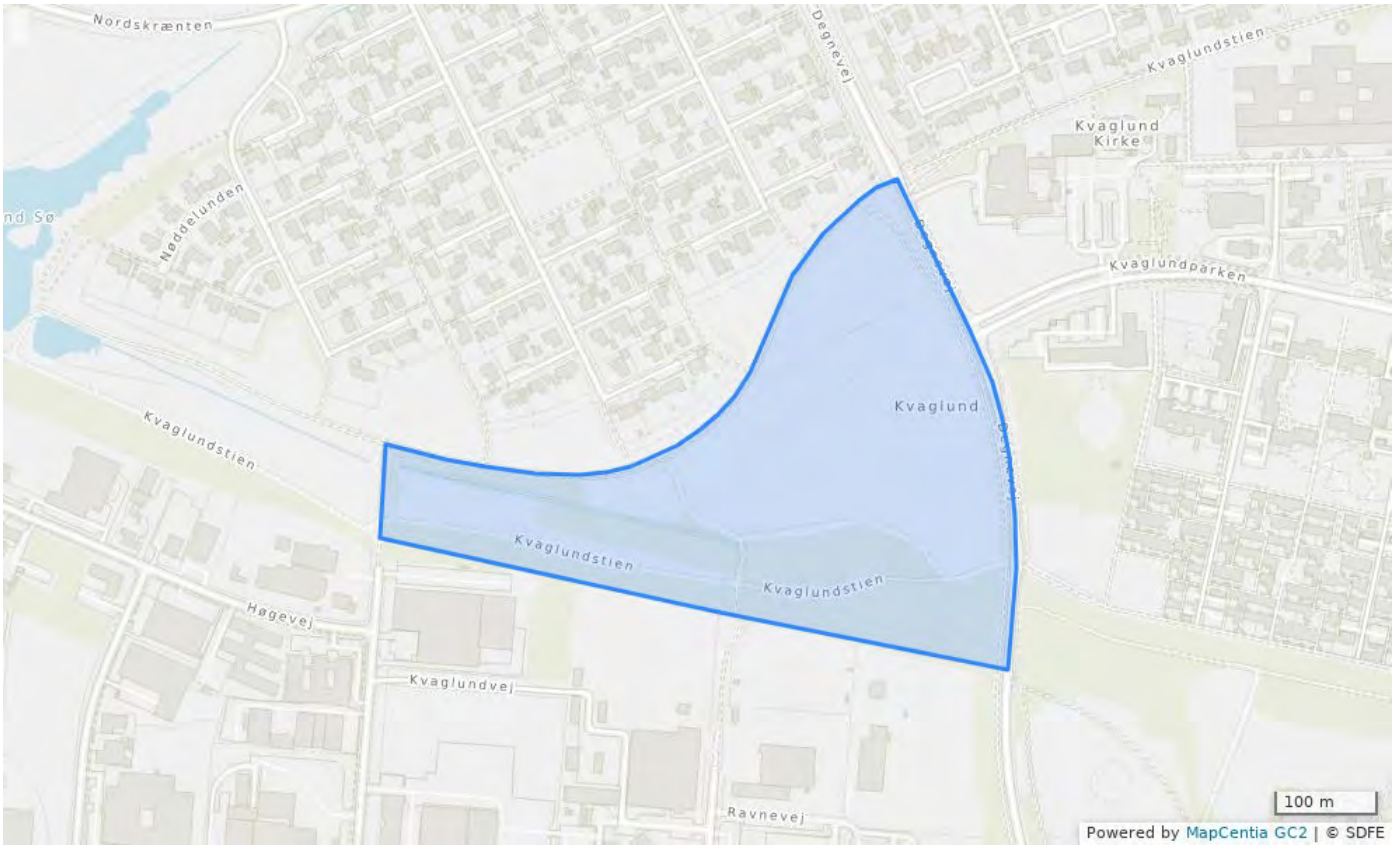
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-030 - Grøn kile ved Degnevej



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-030
Rammenavn	Grøn kile ved Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

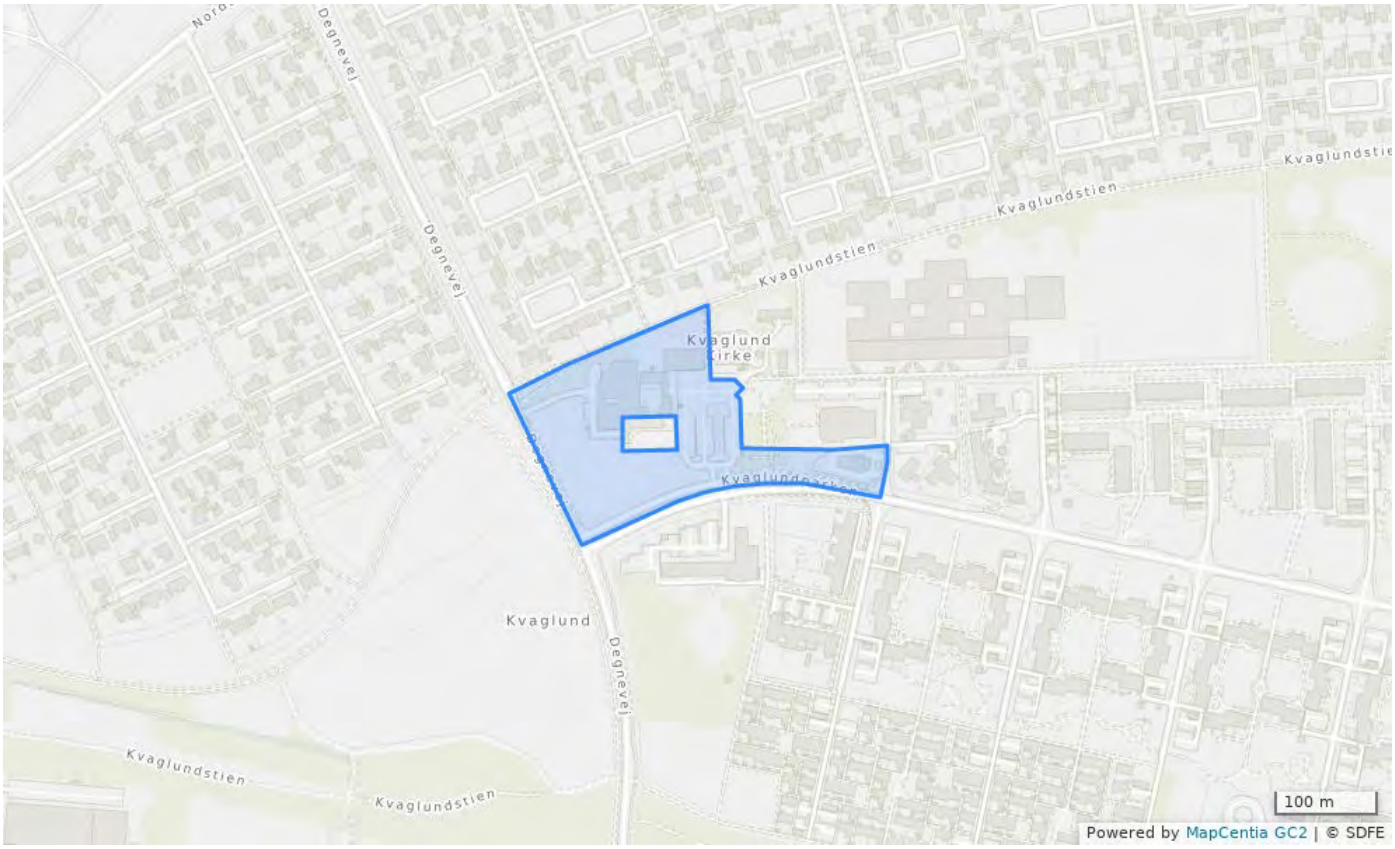
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-040 - Centerområde Kvaglund



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-040
Rammenavn	Centerområde Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

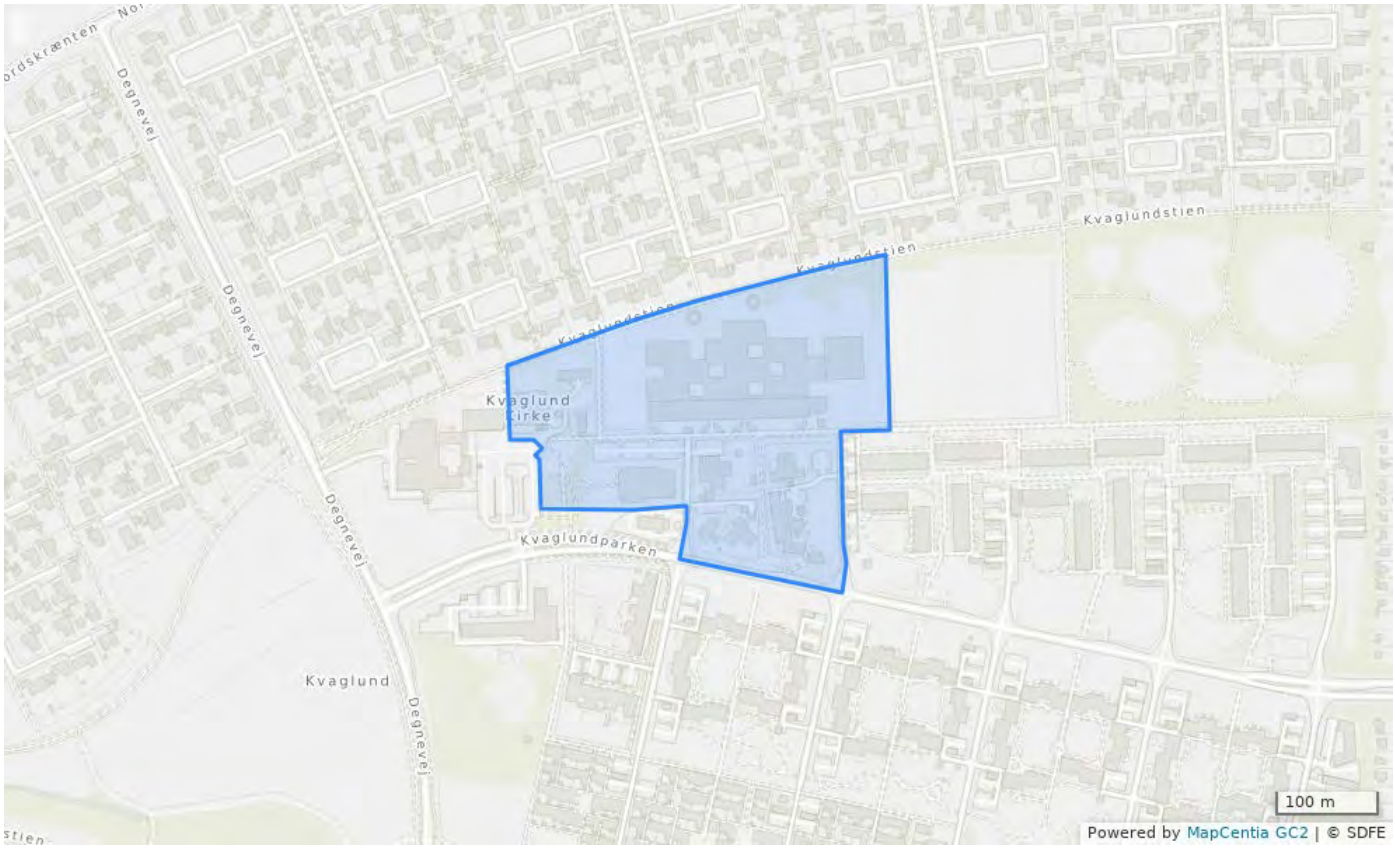
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

04-010-050 - Kvaglundskolen



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-050
Rammenavn	Kvaglundskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

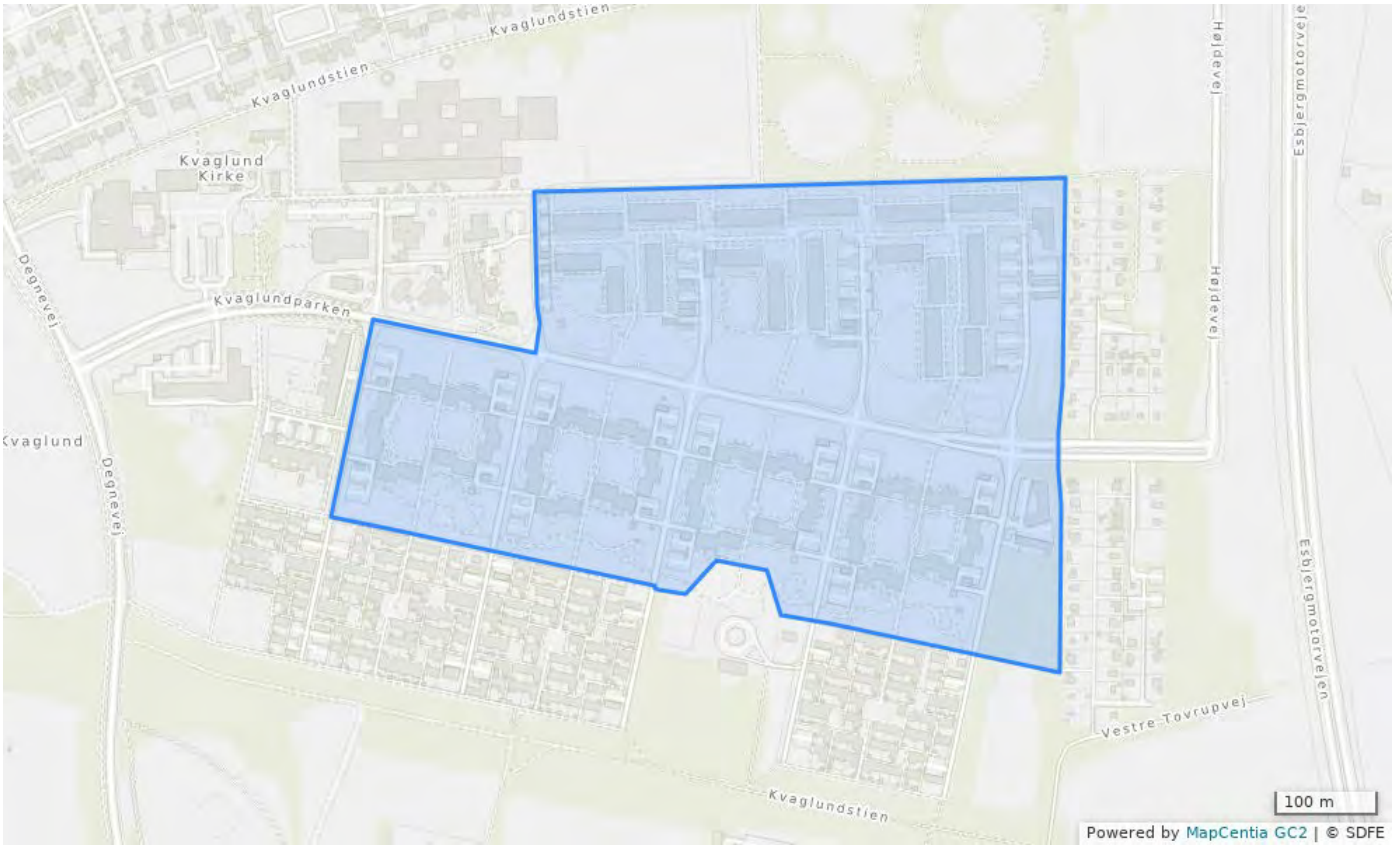
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-060 - Etageboliger Kvaglundparken



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-060
Rammenavn	Etageboliger Kvaglundparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

04-010-061 - Etageboliger Kvaglundparken og Degnevej

Bestemmelser

Rammenummer	04-010-061
Rammenavn	Etageboliger Kvaglundparken og Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

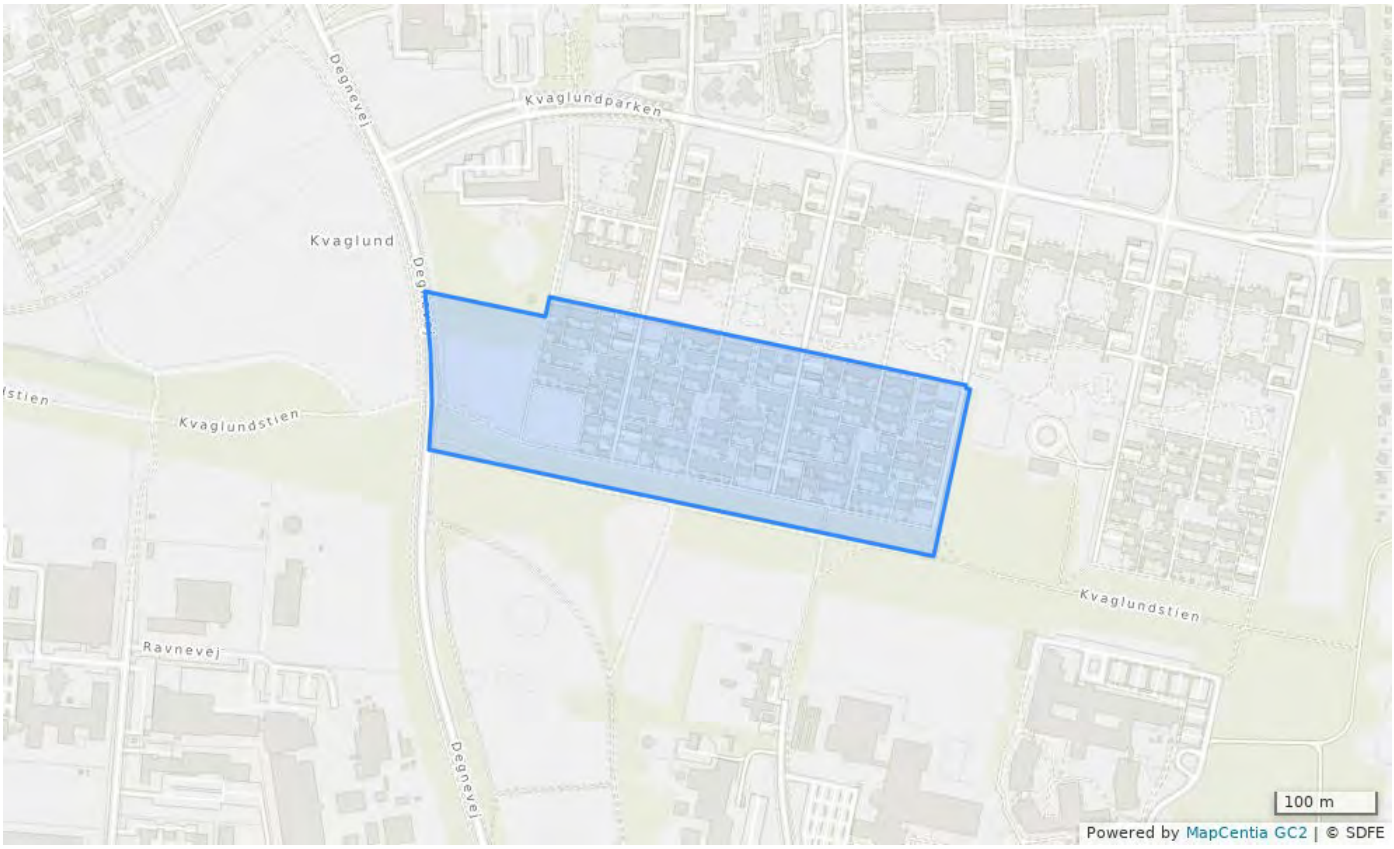
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-070 - Rækkehuse ved Birkelunden



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-070
Rammenavn	Rækkehuse ved Birkelunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

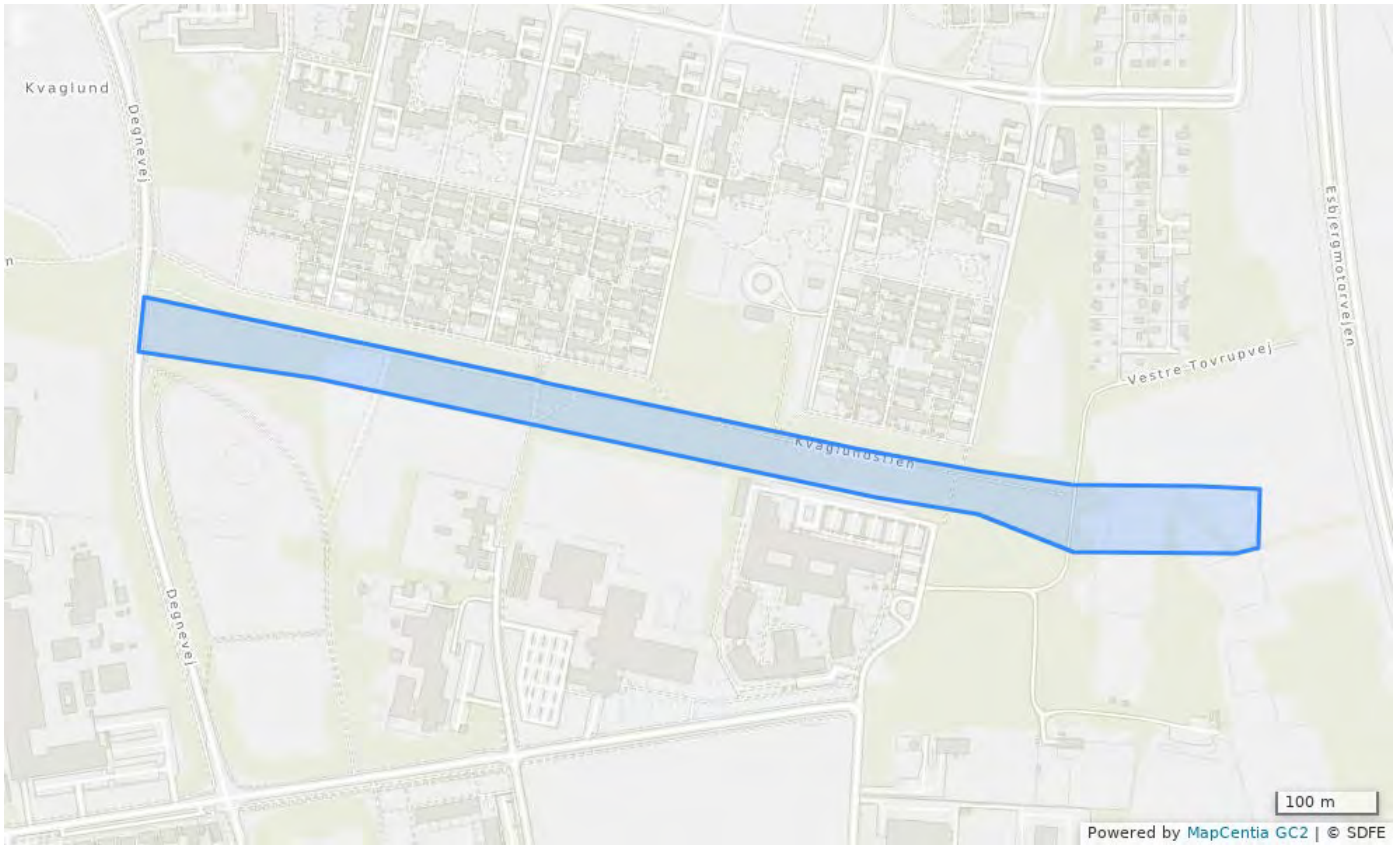
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-080 - Grøn bælte langs rækkehusbebyggelsen



Bestemmelser

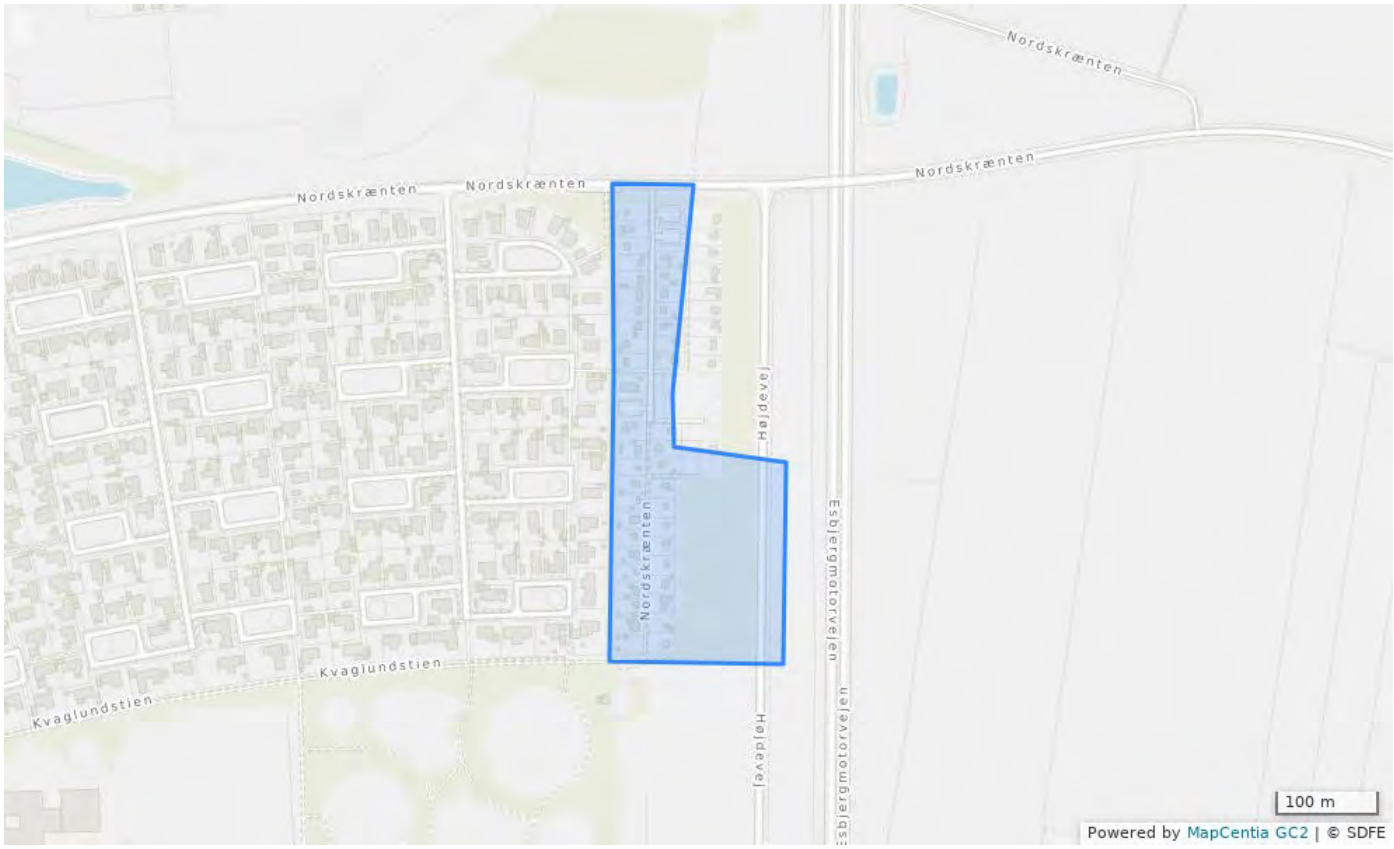
Rammenummer	04-010-080
Rammenavn	Grøn bælte langs rækkehusbebyggelsen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-090 - Kolonihaver Kvaglund Nord



Bestemmelser

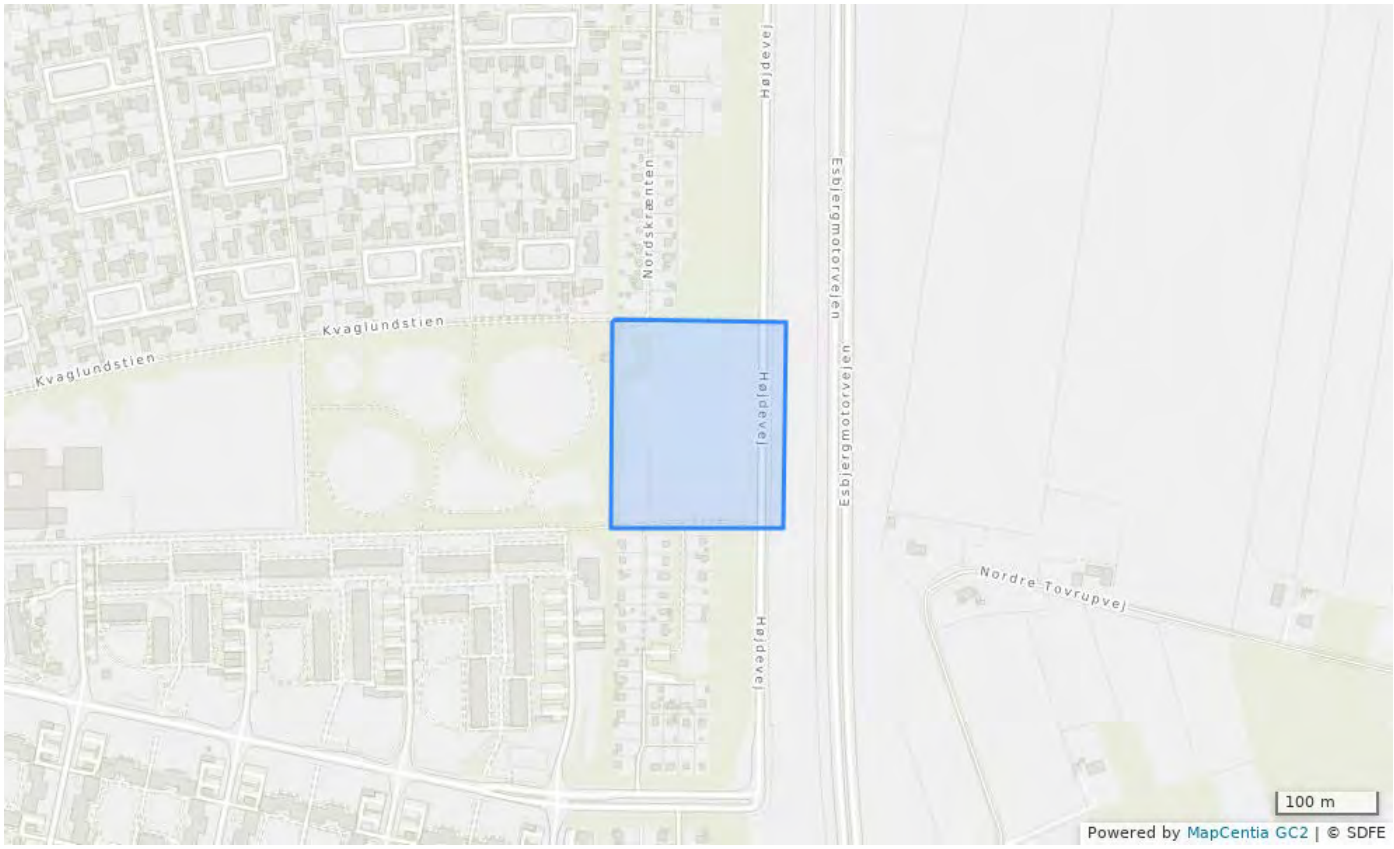
Rammenummer	04-010-090
Rammenavn	Kolonihaver Kvaglund Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-100 - Parkområde i Kvaglund



Bestemmelser

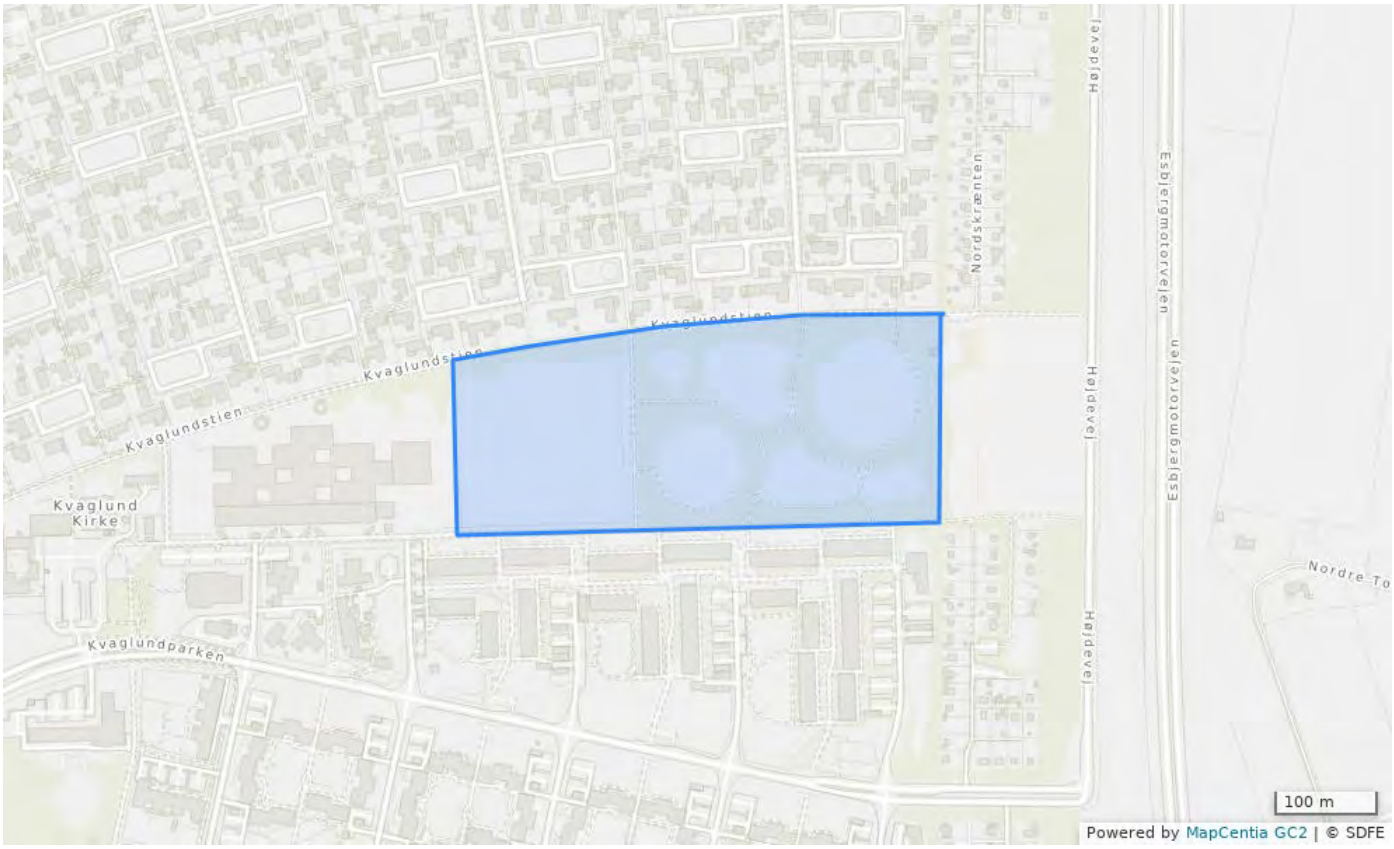
Rammenummer	04-010-100
Rammenavn	Parkområde i Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-101 - Park og boldbaneområde i Kvaglund



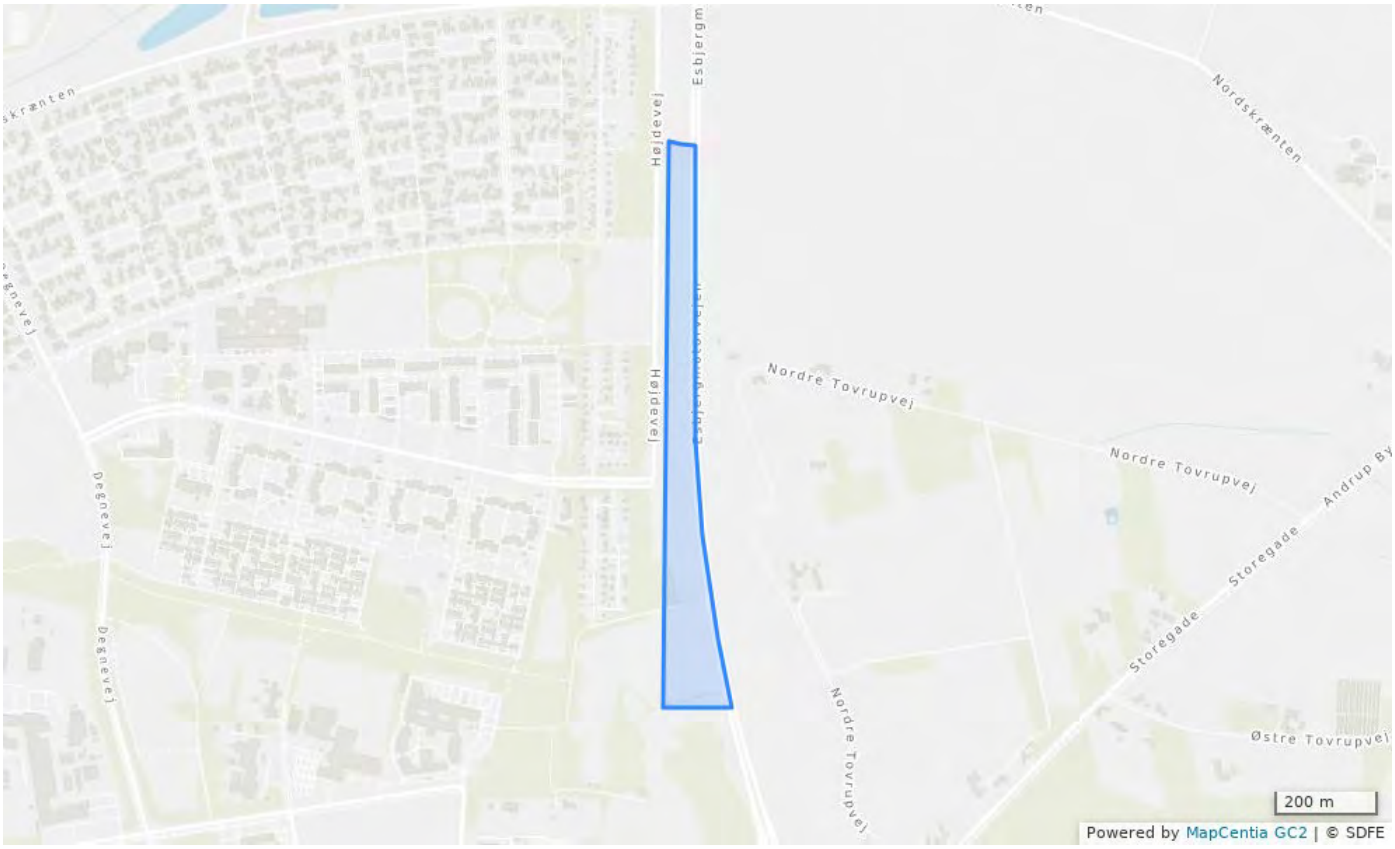
Bestemmelser

Rammenummer	04-010-101
Rammenavn	Park og boldbaneområde i Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-110 - Højdevej



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-110
Rammenavn	Højdevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-120 - Område syd for Nøddelunden og Morbærlunden

Bestemmelser

Rammenummer	04-010-120
Rammenavn	Område syd for Nøddelunden og Morbærlunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

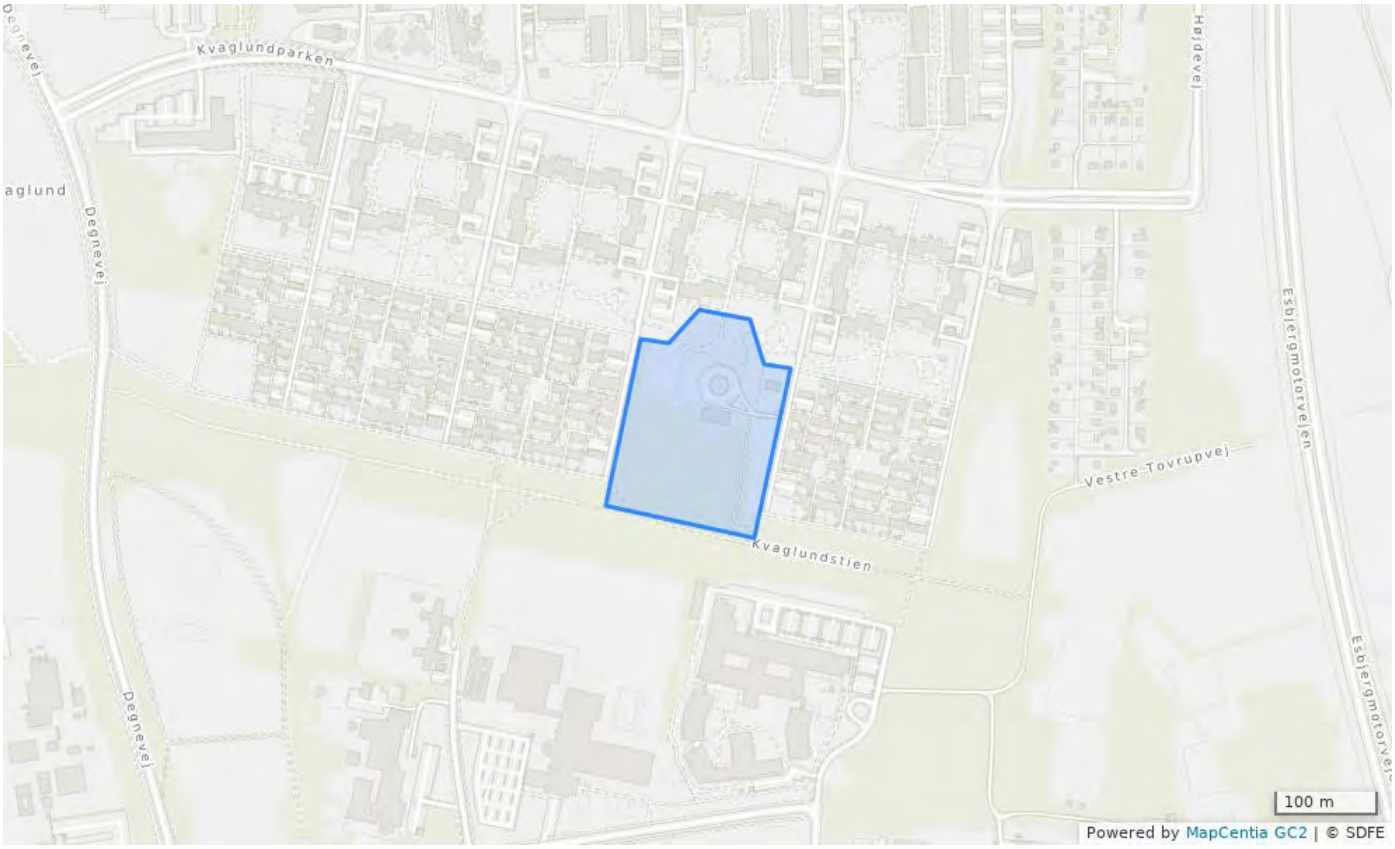
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

04-010-130 - Hedelund Gård



Bestemmelser

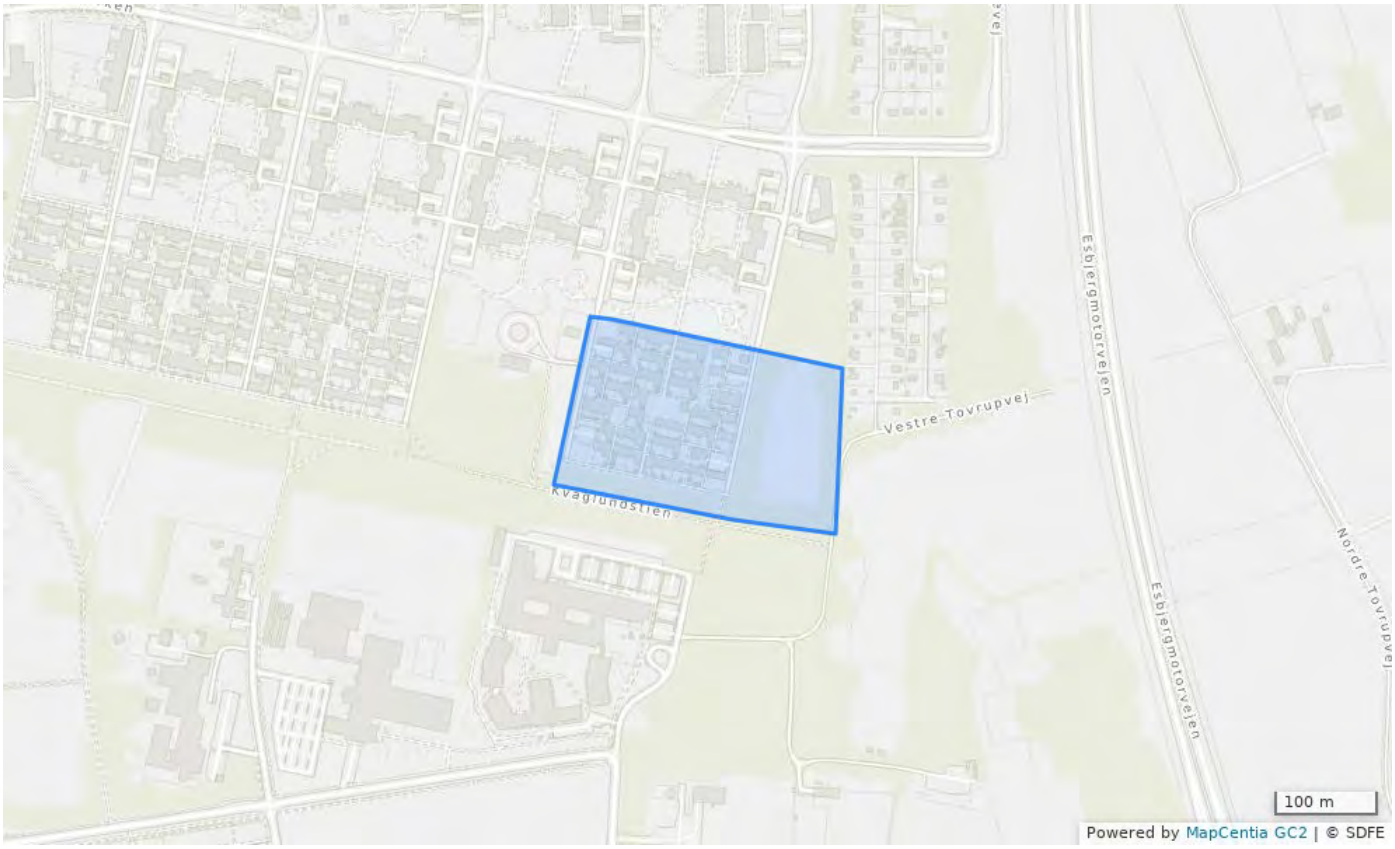
Rammenummer	04-010-130
Rammenavn	Hedelund Gård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-140 - Rækkehuse ved Daddellunden



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-140
Rammenavn	Rækkehuse ved Daddellunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-150 - Kolonihaver Kvaglund Syd

Bestemmelser

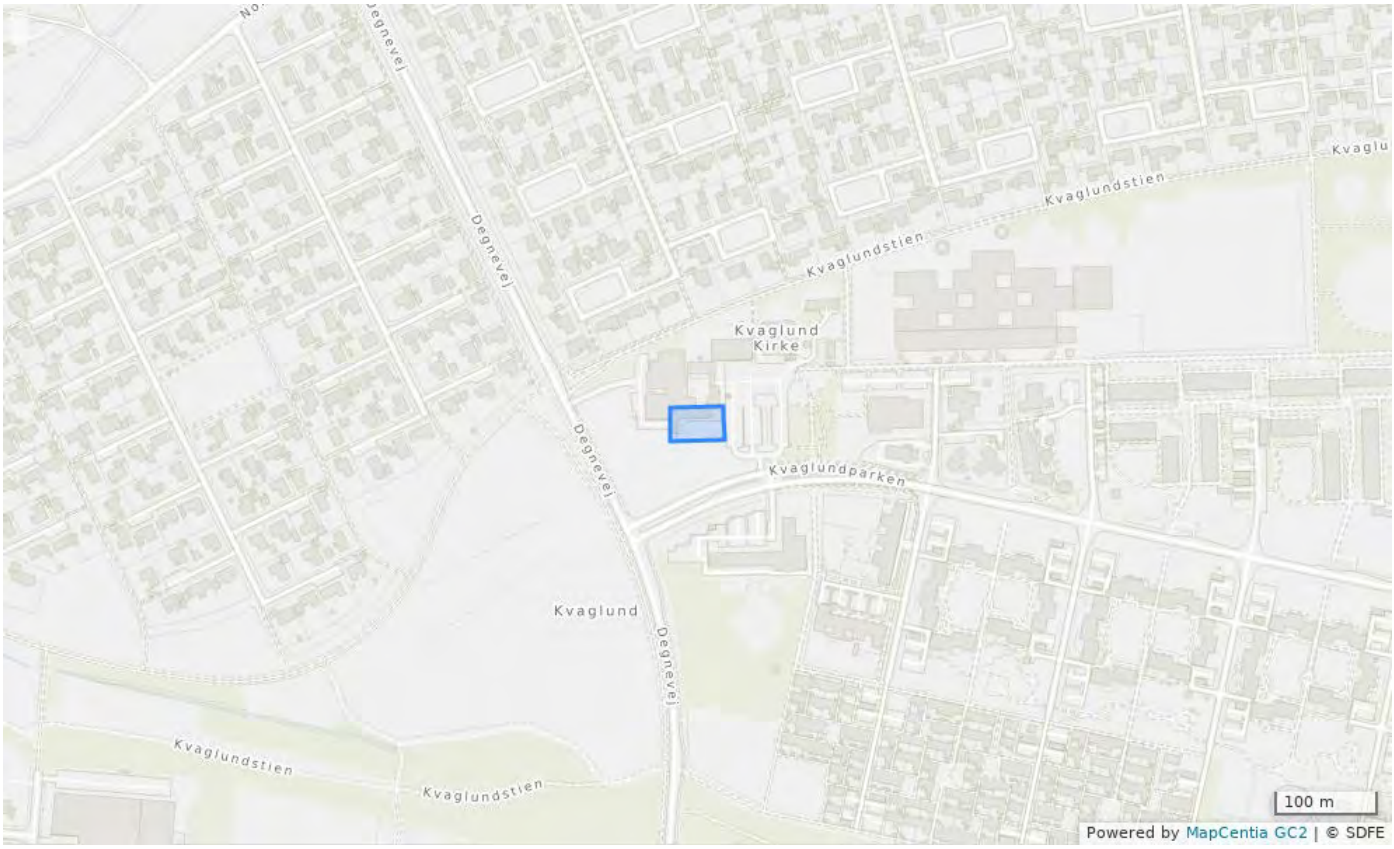
Rammenummer	04-010-150
Rammenavn	Kolonihaver Kvaglund Syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

04-010-160 - Institution Centerområde Kvaglund



Bestemmelser

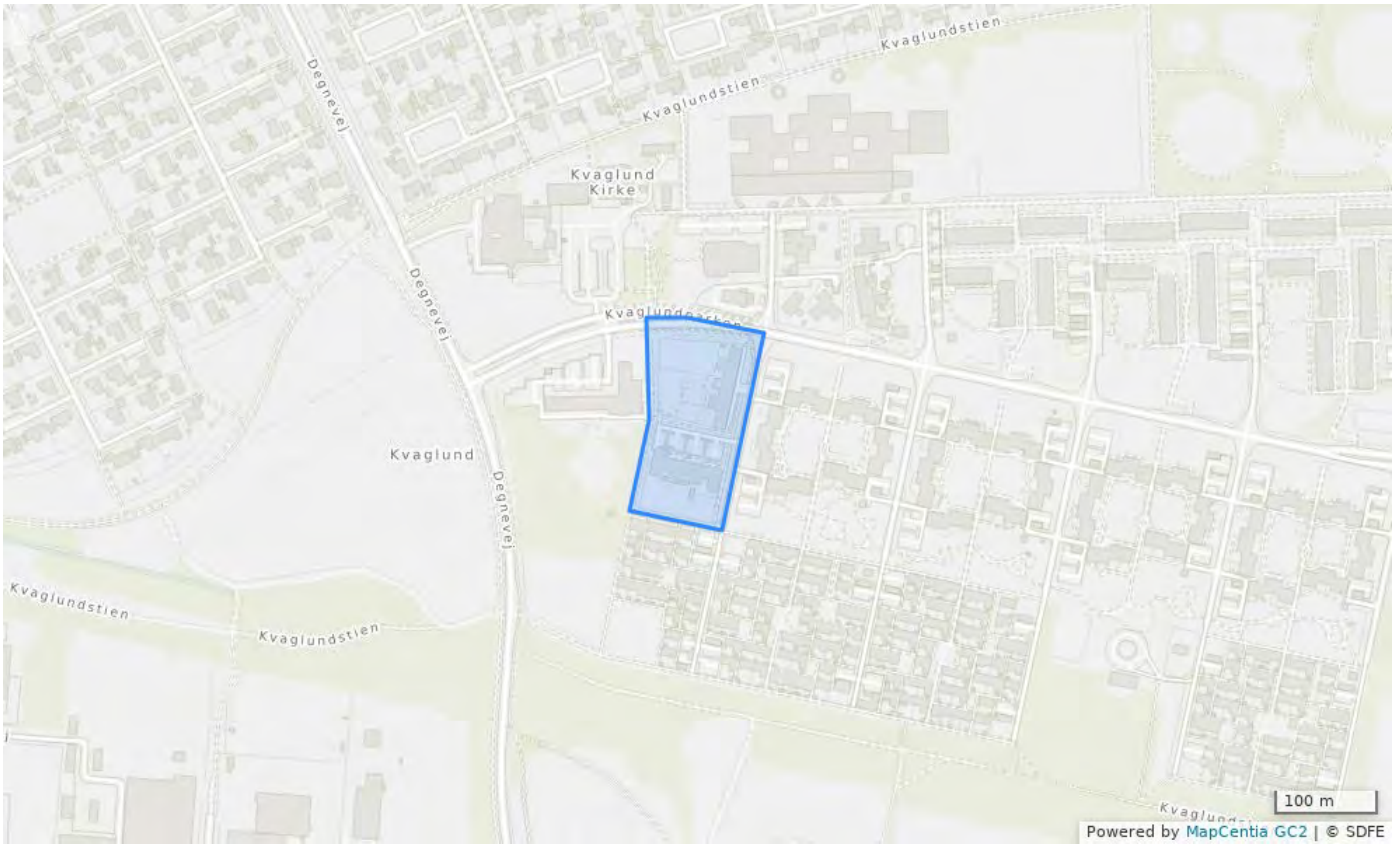
Rammenummer	04-010-160
Rammenavn	Institution Centerområde Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

04-010-170 - Område mellem Kvaglundparken og Askelunden



Bestemmelser

Rammenummer	04-010-170
Rammenavn	Område mellem Kvaglundparken og Askelunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Hjerting

static-map

FAKTA: (2019)

Esbjerg city 10 km

Areal: 10.135 km^2

7.147 Indbyggere

3.373 Husstande

Historisk baggrund

Hjerting-området har været befolket gennem årtusinder. Allerede i yngre stenalder har der været bosættelser i området på grund af den gode landbrugsjord og de fine engdrag. Hjerting er beliggende på Esbjerg Bakkeø, som skråner ud mod Vadehavet og Ho bugt.

Fra 1200tallet er Hjerting kendt som fiskerleje og fra 1500tallet var Hjerting udskibningshavn for Varde. Fra 1860 var det også toldsted. Hjerting var dermed en central havn på vestkysten, hvor de store skibe lagde til helt indtil kort før Esbjerg havn etableredes. Der var vejforbindelse til Hjerting direkte fra Varde samt fra studevejen ved Endrup Posthus og desuden en vejforbindelse tværs gennem Jylland fra Snoghøj ved Kolding som krydsede studevejen, hvor Korskroen ligger i dag.

I starten af 1900tallet blev Hjerting, og resten af kysten ind til Esbjerg, stedet hvor Esbjergenserne byggede sommerhuse, i starten primitive uden vand og el senere mere luksuriøse.

Placering i landskabet

Hjerting ligger på Esbjerg Bakkeø, som stiger til højder på op til 23 m. Terrænet er jævnt bølget. På den nordlige del af kysten, mod havet, findes en stejl kystklint på 10-15 m, den er under stadig nedbrydning. Længere mod syd er kysten sikret. Jorden er mest sandet, men med områder af moræneler. Kysten har ingen marskbræmme til at tage af for bølgernes angreb, derfor har havet formet klitter og skrænter.

Byen strækker sig ud til havet, og afsluttes af strandpromenaden. Mod nord falder terrænet som stejle klinter.

Struktur og identitet

Hjerting består af et byområde vokset ud fra den tidligere landsby samt et landområde med få landsbyer og derudover spredt bebyggelse. Det drejer sig om følgende to områder:

010 Hjerting by
020 Hjerting Landområde (ikke beskrevet)

Hjerting fungerer i høj grad som forstad til Esbjerg, men har samtidig karakter af landsby med alle byfunktioner samlet i lokalområdet så som indkøbsmuligheder, erhverv og forskellige institutioner. Hjerting er et populært sted at bo og bærer præg af at være en by som får mange besøgende. Der er et rigt foreningsliv mange arrangementer og et aktivt fællesskab i byen. Her er en smuk strandpromenade og strandpark, og mange muligheder indenfor vandsport.

Grøn struktur

Esbjergs grønne kiler afsluttes mod nord ved Hjerting og danner dermed en grøn ramme omkring byen der afgrænser området som en selvstændig bydel. Gennem de grønne kiler har Hjerting let adgang til Esbjergs grønne rekreative netværk. Samtidig ligger Hjerting ud til havet som skaber stor rekreativ værdi for området.

Trafik og infrastruktur

Hjerting by er koblet op på Esbjergs bybusnetværk, og der er gode cykelforbindelse både gennem området og til det øvrige Esbjerg. Store dele af områdets befolkning er dog afhængig af biltransport, særlig de der bor i landområdet.

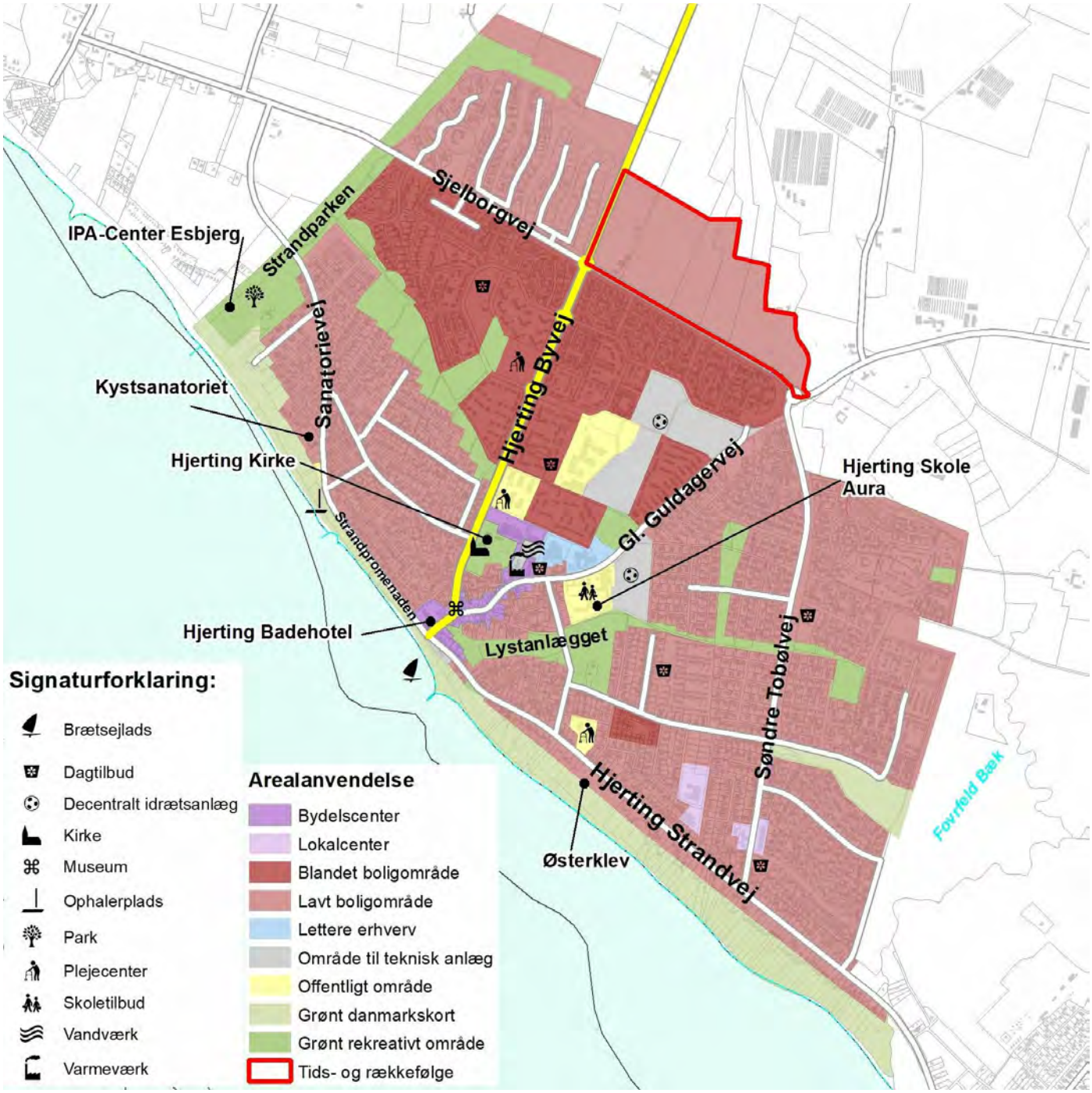
Uddannelse

I det Hjerting i høj grad fungerer som forstad til Esbjerg benytter området sig på Esbjergs uddannelsesnetværk. Der er en folkeskole i området.

Borger- og beboerforeninger

Hjerting repræsenteres af Hjerting borgerforening. Der er ikke nedsat et lokalråd for området.

Hjerting By



Hjerting by afgrænses af det omgivende landskab. Mod Vest af havet mod øst af vidtstrakte marker. Området udgør i 2018 et areal på ca. 448 HA og med omkring 7.097 indbyggere og ca. 3.340 husstande.

Historisk baggrund

Hjerting er beliggende på Esbjerg Bakkeø. Byen strækker sig ud mod havet, hvor terrænet mod nord falder som stejle klinter.

Fiskerlejet Hjerting er omtalt helt tilbage i 1291. Fiskeri og søfart foregik direkte fra stranden og i den lille skipperby har det været de helt centrale erhverv langt op i tiden. I 1500tallet blev Hjerting tillige udskibningshavn for Varde,

hvilket satte skub i søfarten og op i 1700tallet var Hjerting den betydeligste udskibningshavn på vestkysten. I 1800tallet foregik der desuden dampskibsfart til England fra byen.

For at lette udskibning fra Hjerting opførtes i midten af 1800tallet en landingsbro ved kysten, men broen blev gentagne gange ødelagt af isen og man opgav i løbet af kun 10 år at opretholde landingsbroen. Efter anlæggelsen af Esbjerg havn flyttede mange fiskere desuden fra Hjerting havn.

Efter første verdenskrig blev det moderne at bygge sommerhuse ved havet og her blev Hjerting mange Esbjergenseres sommertilflugtssted. Her var lys og luft, her tog man på landet og til vandet. Efterhånden blev mange primitive sommerhuse til helårs-pragtvillaer. Fra 1950'erne blev tendensen udbredt til et større udsnit af befolkningen og Hjerting blev mellem 1950 og 1970 kraftigt udbygget med parcelhuse.

Stedets ånd

Hjerting er en levende by ved stranden, man har stadig fornemmelsen af at være i en landsby, snarere end en forstad. Her er store rekreative værdier, børnevenlige landsbygader og villaveje samt gode servicefaciliteter i form af institutioner og indkøbsmuligheder.

Arealanvendelse

Størstedelen af Hjerting by består af boliger. Derudover er der en del grønne oaser og enkelte institutioner, lidt detailhandel samt lettere erhverv.

Bystruktur

Hjerting var oprindeligt en lille landsby ved havet og det er stadig tydeligt i byens struktur hvor området omkring Badehotellet stadig er meget tæt bebygget med slyngede gadeforløb og grusveje. Her finder man stadig gamle bondehuse mellem de moderne villaer.

Langs vandet og strandvejen finder man en anden type af bebyggelse startet i starten af 1900tallet med arkitekttegnede villaer og Bedre Byggeskik huse og suppleret med store villaer i forskellig stilart op gennem 1900tallet.

Ind i landet bag den gamle landsby ligger typiske parcelhuskvarterer og tæt-lav bebyggelse fra 1950'erne og frem til i dag.

Arkitektur og facader

Arkitekturen i Hjerting er blandet og flere tendenser indenfor arkitekturen i både 1800- og 1900tallet kan ses i byen.

I den gamle bykerne findes stadig flere lave længehuse tilbage fra 1800tallet som bidrager til følelsen af landsby i bykernen. Mange er dog i dag erstattet af nyere villaer i flere etager med panoramavinduer mod havet.

Langs Strandvejen hvor der førhen lå større og mindre sommerhuse ligger i dag hovedsagligt store arkitekttegnede villaer i forskellige stilarter der tydeligt afspejler hvornår de er bygget.

I områderne bag Strandvejen og den gamle bykerne ligger parcelhuskvarterer og tæt-lavbyggerier der alle er typiske for den tid de er bygget i. Mod syd ligger flere markante villaer, bl.a. Østerklev tegnet af arkitekt C.H Clausen.

2

Pejlemærker

Badehotellet og strandpromenaden danner til sammen det stærkeste pejlemærke i byen både visuelt, identitetsmæssigt og historisk. Et yndet mål for spisende gæster fra hele Esbjerg og omegn.

Kirken danner et stærkt pejlemærke placeret på toppen af den gamle landsby og med en arkitektur der adskiller sig markant fra omgivelserne. Længst mod nord, ligger det flotte gamle Kystsanatorium, i Bedre Byggeskik-arkitektur, meget synligt i terrænet. Den fungere stadig som sanatorie, der tilbyder ophold for børn.

Hjørring Badehotel

Bevaringsværdige sammenhænge

Hjerting badehotel eksisterer i om- og udbygget stand og området emmer af landsbyidyl og mange af bygningerne er bevaret fra den tid hvor Hjerting var Danmarks port mod vest.

Rekreative og grønne områder

Hjerting by er velforsynet med bynær natur, har en sammenhængende parkstruktur og mange rekreative kvaliteter. Ud over at havet er nærmeste nabo med den nye strandpromenade der både sommer og vinter trækker mennesker til, er der mange grønne rekreative områder i Hjerting by. Blandt andet danner lystanlægget og idrætsanlægget i forlængelse deraf en fredfyldt grøn oase midt mellem bebyggelsen. I den nordlige del af Hjerting ligger IPA-Center Esbjerg i området med Strandparken, der snor sig med et kunstnerisk strøg mod stranden.

Trafik og infrastruktur

De mest trafikerede vej i Hjerting by er Hjerting Strandvej og Hjerting byvej. Internt i bydelen bruges Søndre Tobølvej og Gl. Guldagervej

Området har et godt og udbredt stinetværk som er koblet op på Esbjerg bys stier. I nærområdet er der desuden både skole, flere daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Behovet for at bruge bil til dagligdagens gøremål er derfor relativt lille.

Hjerting er godt forbundet til det kollektive transportsystem i Esbjerg med flere busruter kørende gennem området.

Flere busruter kører til Esbjerg banegård, hvor der er forbindelse til resten af kommunen og landet.

05-010-010 - Boligområde ved Sjelborgvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-010
Rammenavn	Boligområde ved Sjelborgvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-011 - Boligområde vest for Kvasen

Bestemmelser

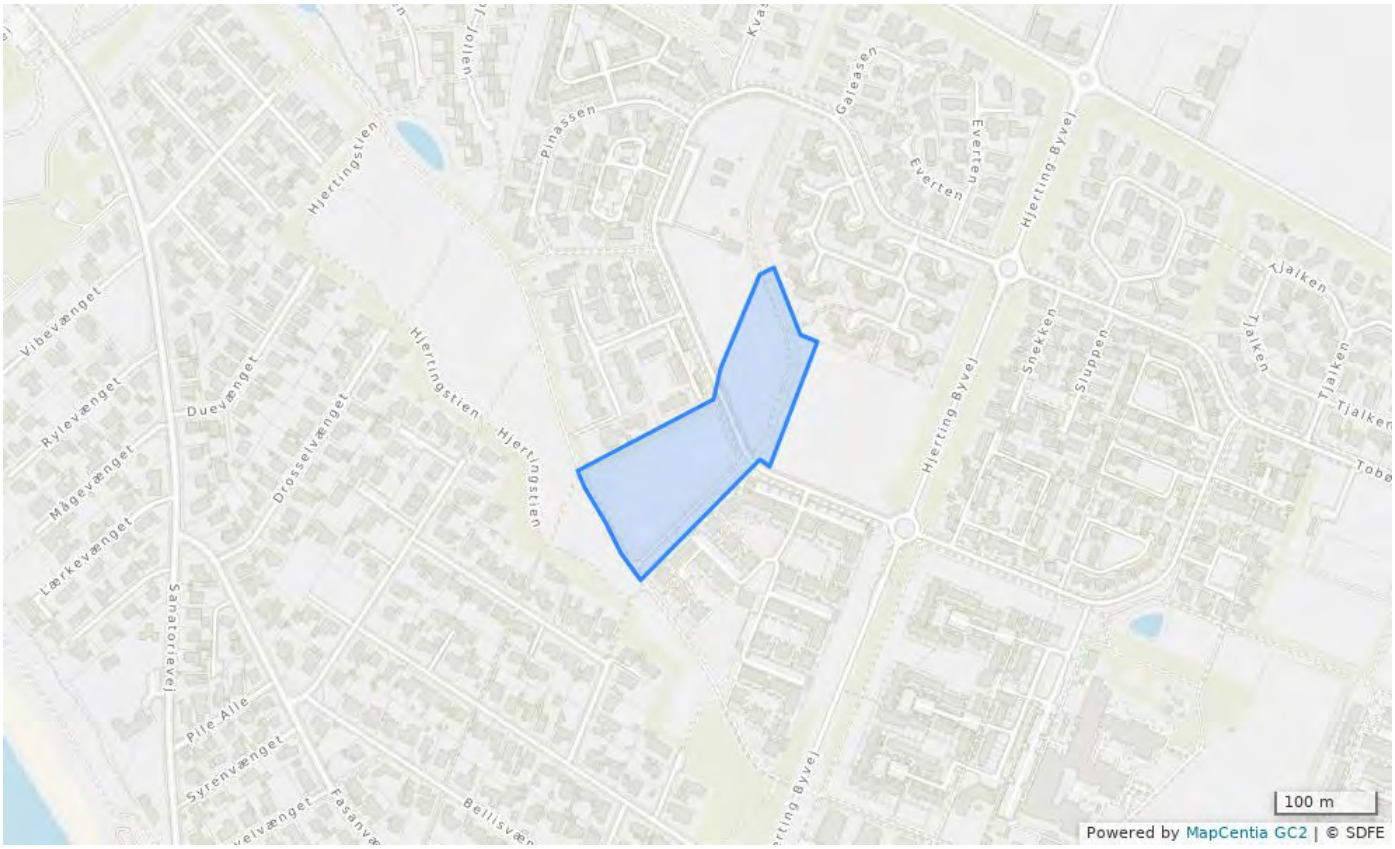
Rammenummer	05-010-011
Rammenavn	Boligområde vest for Kvasen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-012 - Grønt område ved Langliparken



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-012
Rammenavn	Grønt område ved Langliparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-013 - Boligområde vest for Langliparken

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-013
Rammenavn	Boligområde vest for Langliparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-014 - Grøn kile nord for Spurvevænget

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-014
Rammenavn	Grøn kile nord for Spurvevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-020 - Naturområde ved Marbækstien

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-020
Rammenavn	Naturområde ved Marbækstien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.

05-010-021 - Strandpark

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-021
Rammenavn	Strandpark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-010-022 - Grønt område nordøst for strandpark

Bestemmelser

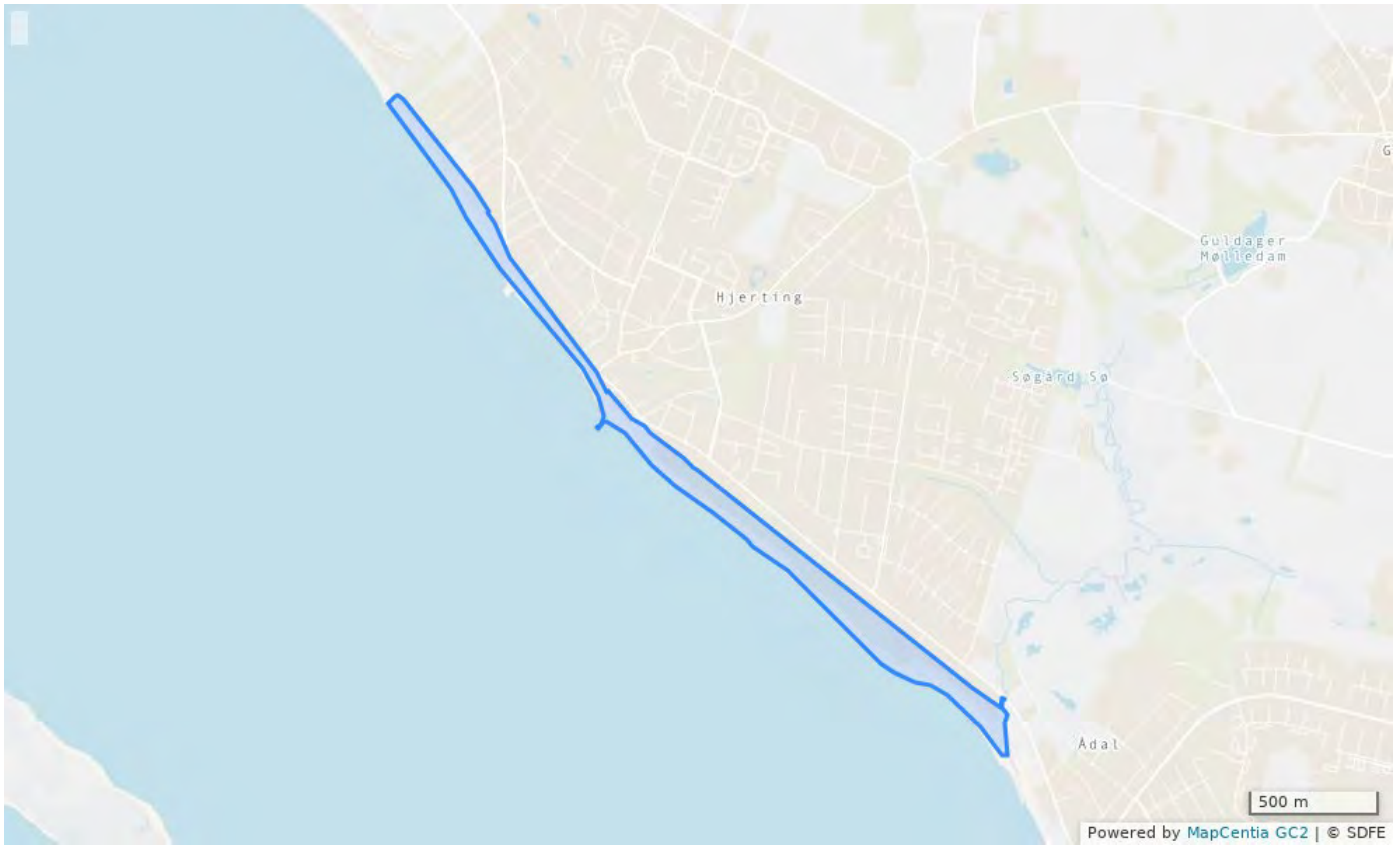
Rammenummer	05-010-022
Rammenavn	Grønt område nordøst for strandpark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-030 - Kysten langs Hjerting Strandevej



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-030
Rammenavn	Kysten langs Hjerting Strandevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Ophalerplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for ophalerplads.
Brætsejlads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for brætsejlads.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

05-010-040 - Boligområde omkring Fasanvænget

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-040
Rammenavn	Boligområde omkring Fasanvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

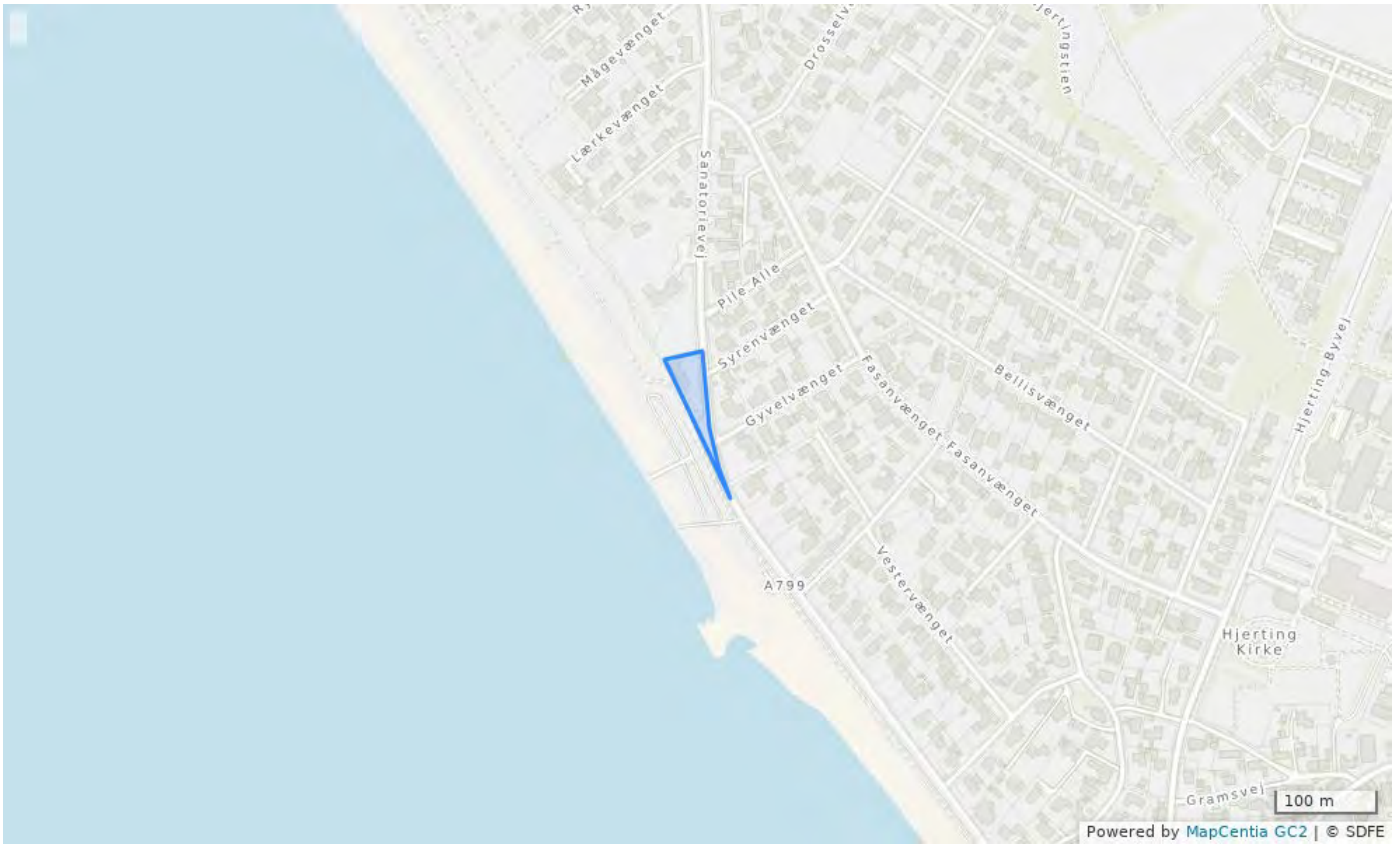
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-041 - Område mellem Marbækstien og Sanatorievej



Bestemmelser

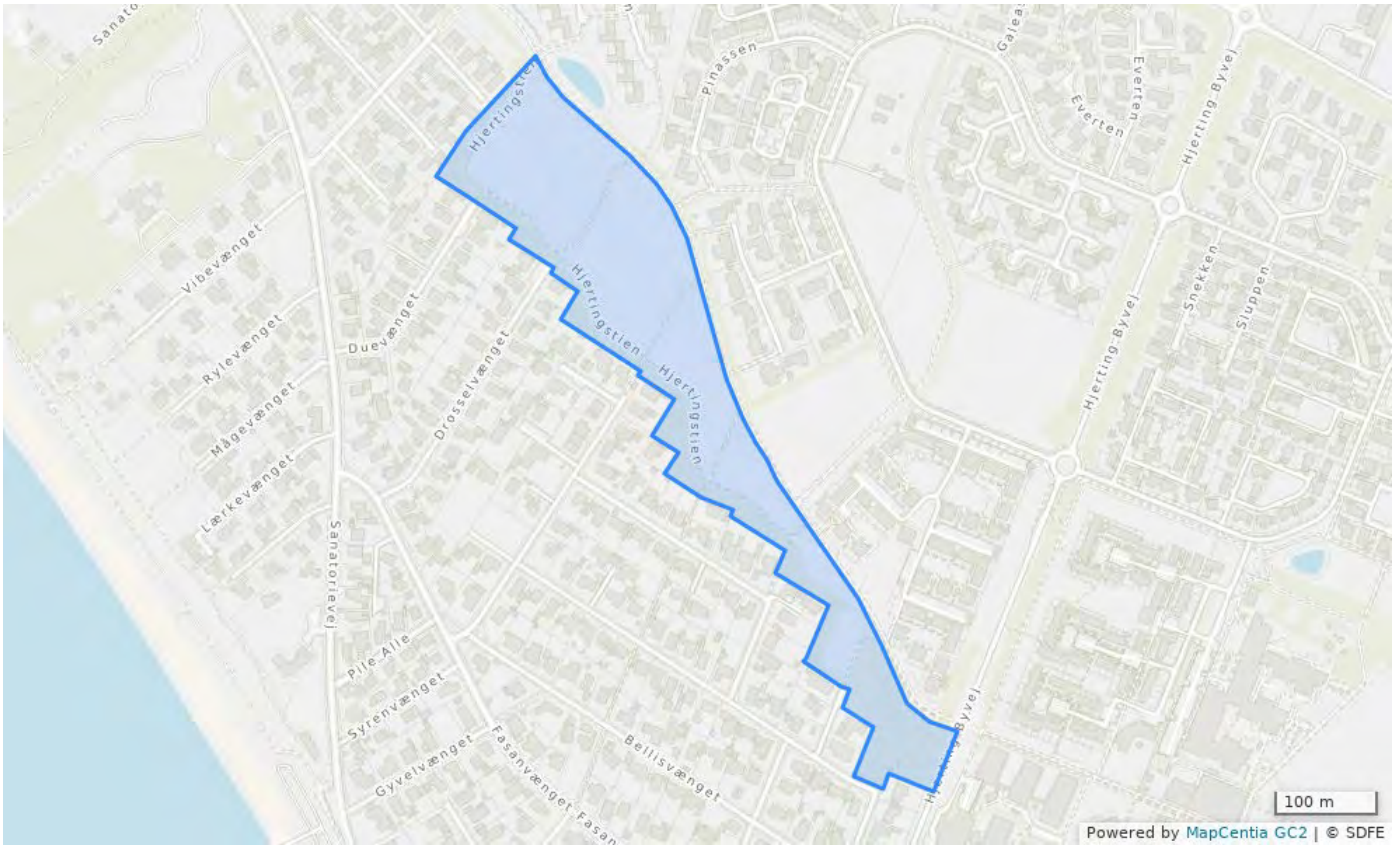
Rammenummer	05-010-041
Rammenavn	Område mellem Marbækstien og Sanatorievej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-050 - Kile med stianlæg ved Ahornvænget



Bestemmelser

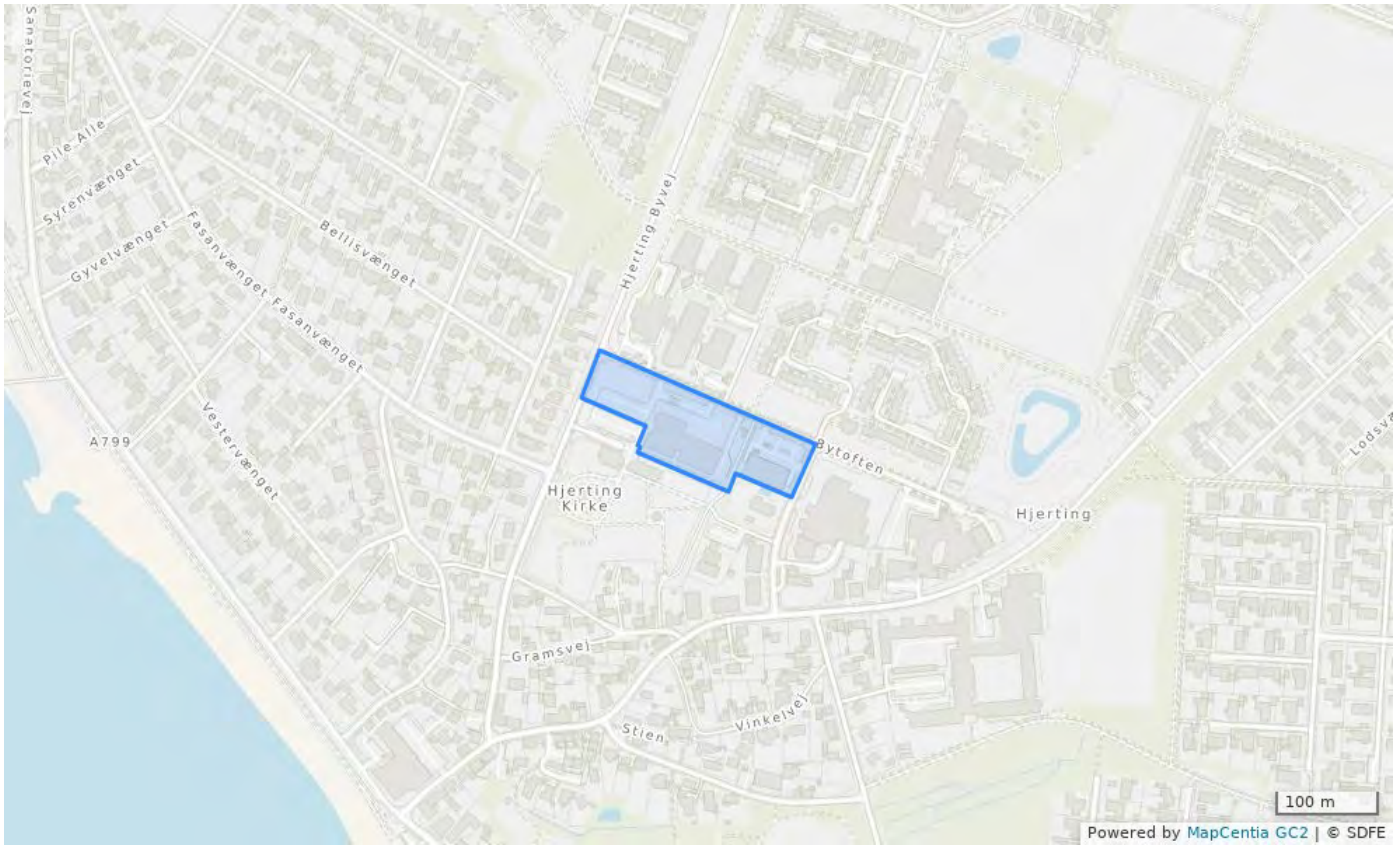
Rammenummer	05-010-050
Rammenavn	Kile med stianlæg ved Ahornvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-060 - Blandet bebyggelse ved Bytoften



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-060
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Bytoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

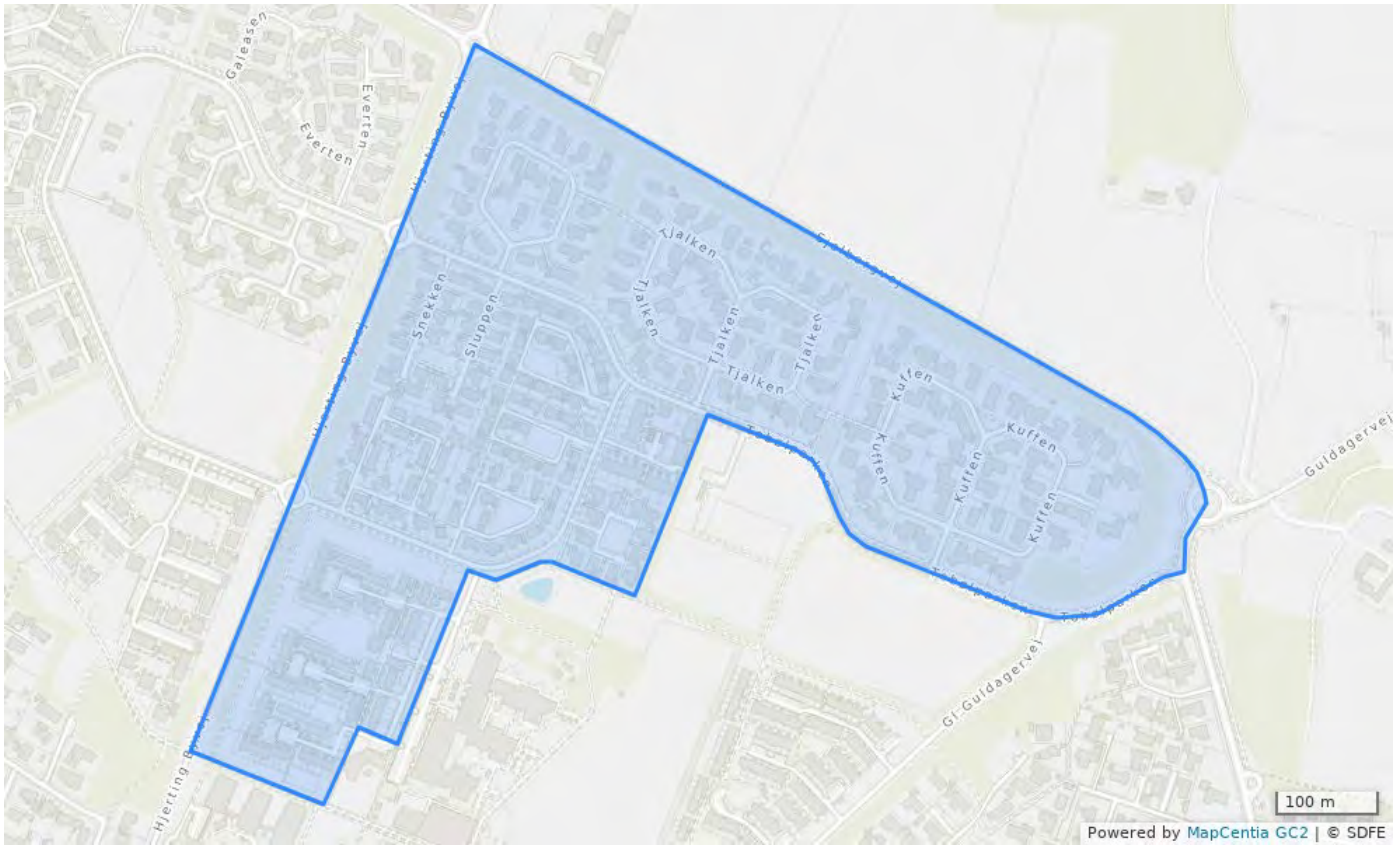
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-070 - Hjertingparken



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-070
Rammenavn	Hjertingparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-071 - Boldbaner ved Nordvangskolen

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-071
Rammenavn	Boldbaner ved Nordvangskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-072 - Boligområde vest for Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-072
Rammenavn	Boligområde vest for Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-080 - Område mellem Bytoften og Gl. Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-080
Rammenavn	Område mellem Bytoften og Gl. Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

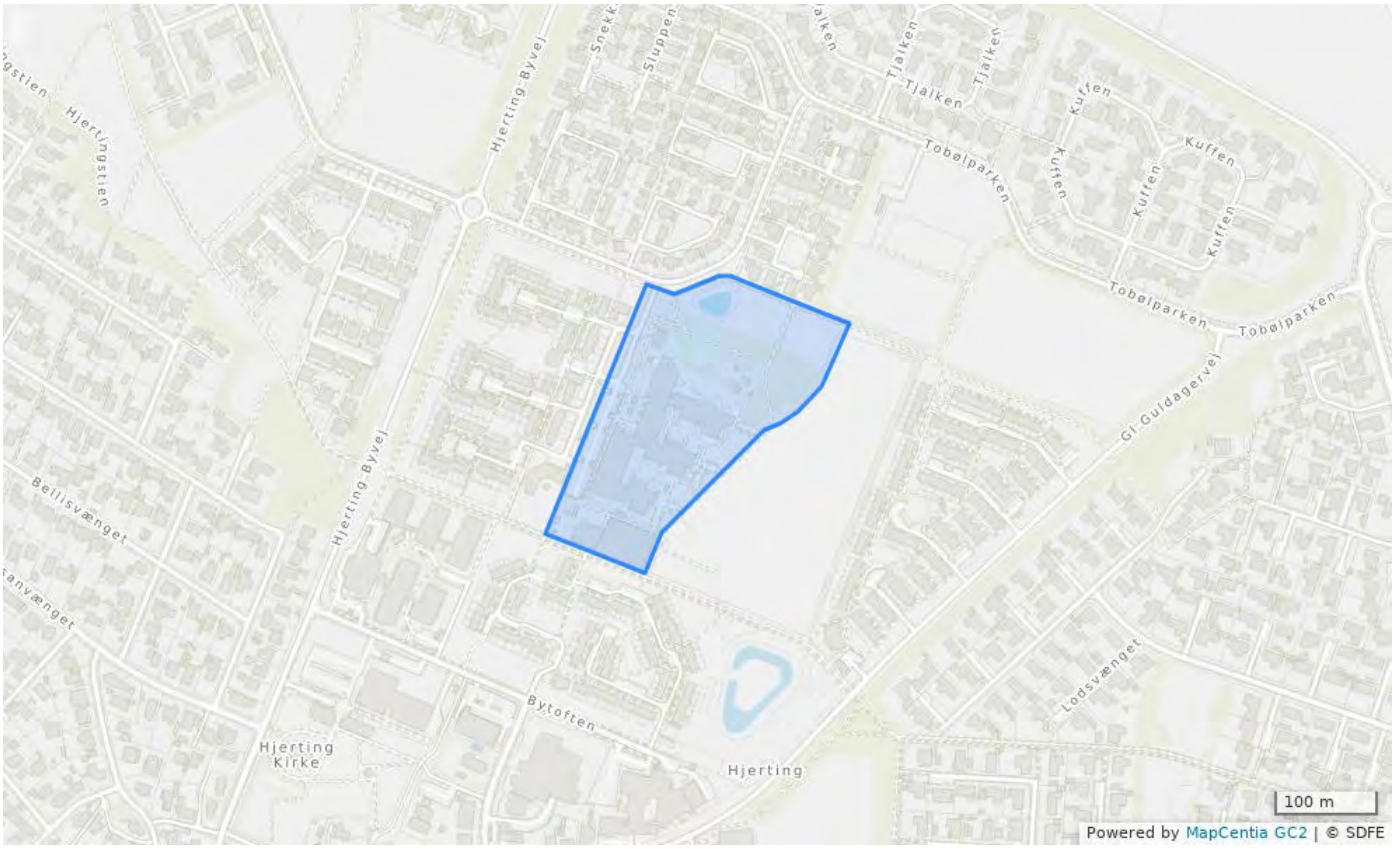
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-090 - Nordvangskolen



Bestemmelser

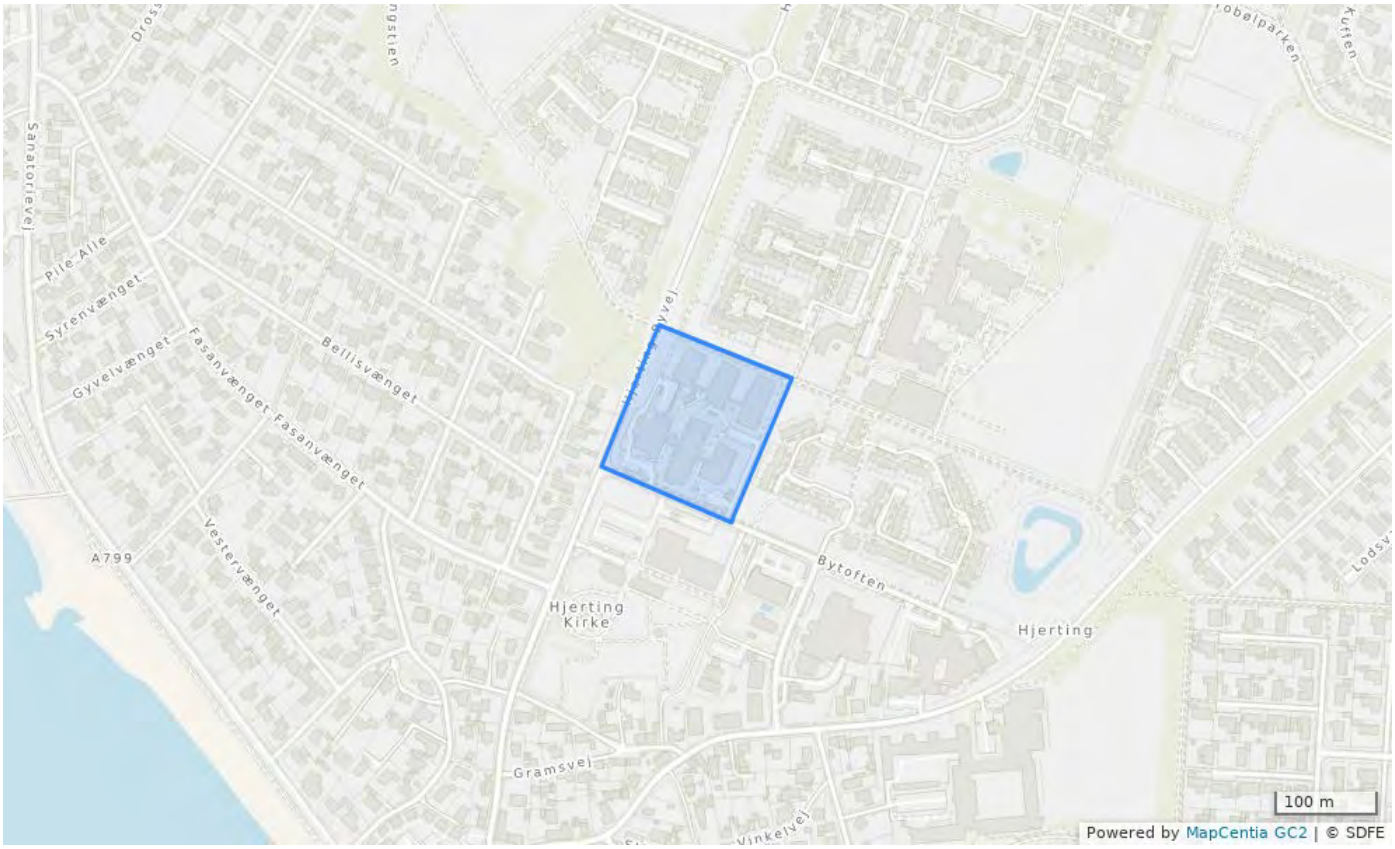
Rammenummer	05-010-090
Rammenavn	Nordvangskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-100 - Blandet bebyggelse ved Hjerting Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-100
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Hjerting Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-110 - Blandet bebyggelse ved Gl. Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-110
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Gl. Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-120 - Område med Hjerting Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-120
Rammenavn	Område med Hjerting Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-121 - Område mellem Kirken og Bytoften

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-121
Rammenavn	Område mellem Kirken og Bytoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-130 - Boliger ved Skolestien

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-130
Rammenavn	Boliger ved Skolestien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-131 - Boliger ved Gramsvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-131
Rammenavn	Boliger ved Gramsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-140 - Hotel Hjerting

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-140
Rammenavn	Hotel Hjerting
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Hotel	I området kan der etableres hotel.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-150 - Blandet bebyggelse ved Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-150
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-151 - Blandet bebyggelse ved Engvænget og Hjerting Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-151
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Engvænget og Hjerting Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-160 - Blandet bebyggelse ved Hjerting Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-160
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Hjerting Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-170 - Område langs kysten ved Hjerting Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-170
Rammenavn	Område langs kysten ved Hjerting Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-171 - Blandet bebyggelse mellem Hjerting Strandvej og Kysten

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-171
Rammenavn	Blandet bebyggelse mellem Hjerting Strandvej og Kysten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-172 - Område langs kysten

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-172
Rammenavn	Område langs kysten
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-180 - Område langs Hjerting Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-180
Rammenavn	Område langs Hjerting Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-190 - Regnvandsbassin ved Gl. Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-190
Rammenavn	Regnvandsbassin ved Gl. Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-200 - Hjerting Skole

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-200
Rammenavn	Hjerting Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-201 - Boldbaner nord for Idræts Alle

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-201
Rammenavn	Boldbaner nord for Idræts Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

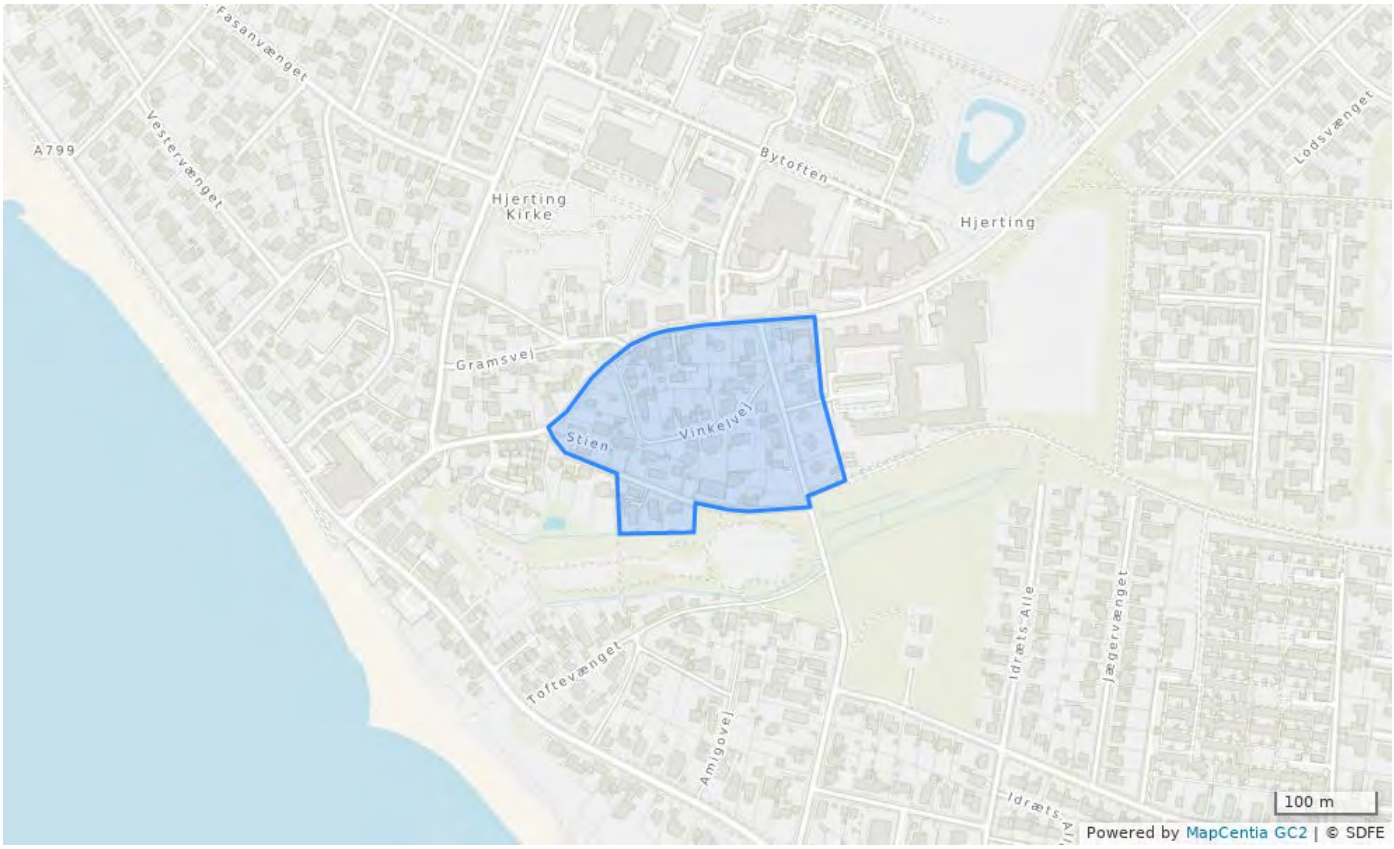
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-210 - Boliger ved Plantagevej og Vinkelvej



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-210
Rammenavn	Boliger ved Plantagevej og Vinkelvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

05-010-220 - Lystanlægget med grønne kiler

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-220
Rammenavn	Lystanlægget med grønne kiler
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

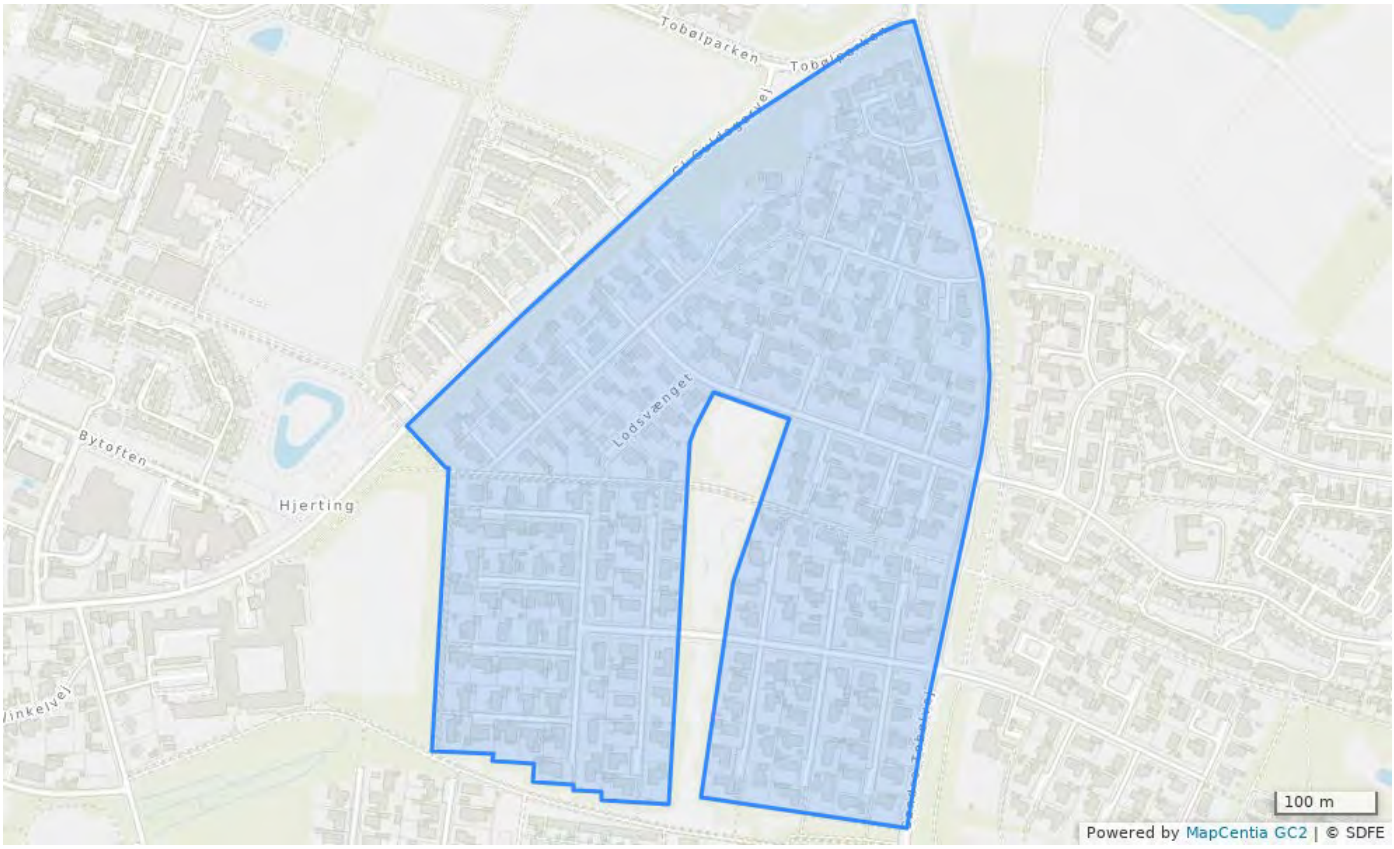
	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

05-010-230 - Boligområde ved Skippervænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-230
Rammenavn	Boligområde ved Skippervænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-240 - Boligområde ved Sdr. Tobølvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-240
Rammenavn	Boligområde ved Sdr. Tobølvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

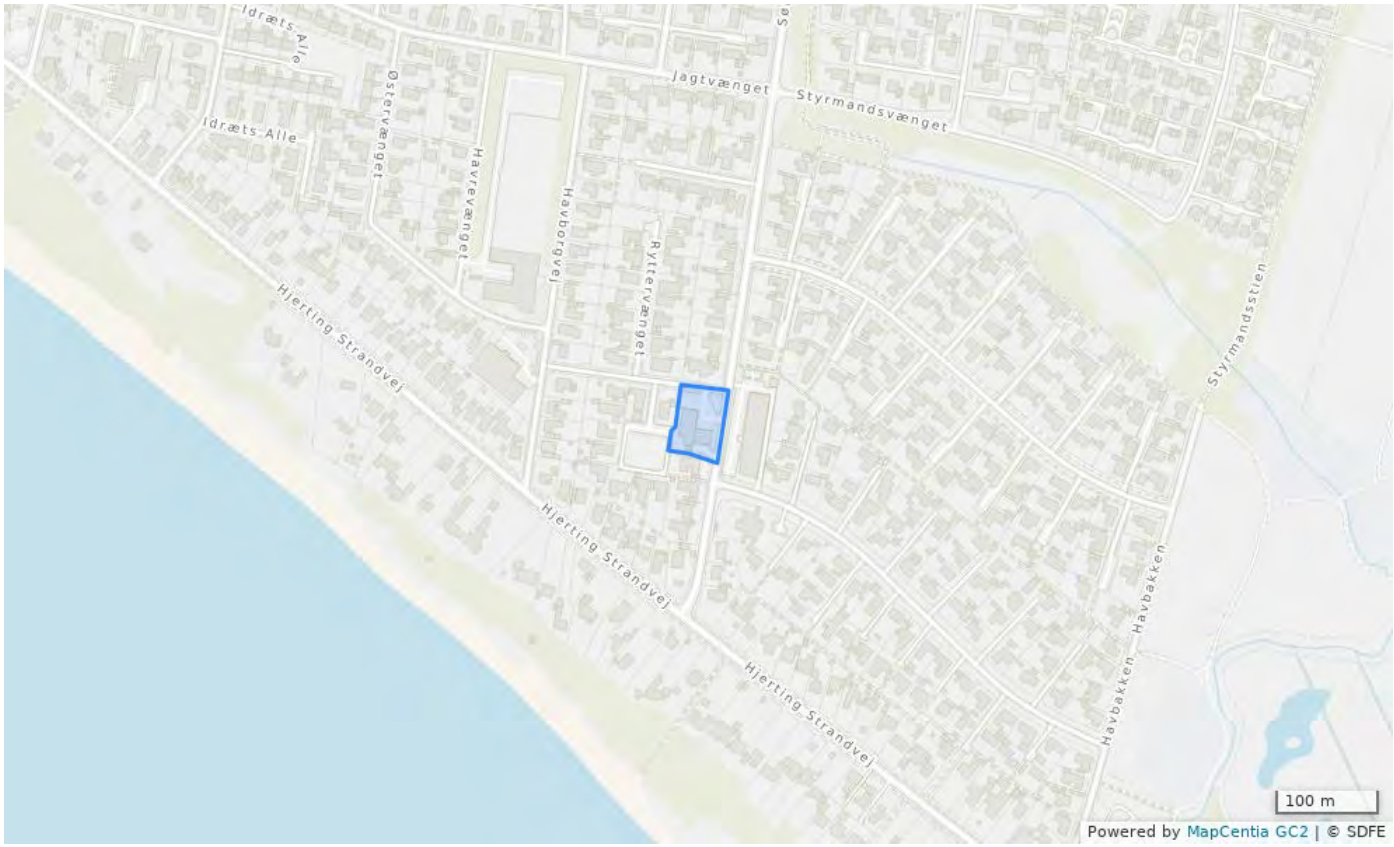
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-241 - Centerområde Sdr. Tobølvej ved Havbakken



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-241
Rammenavn	Centerområde Sdr. Tobølvej ved Havbakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og

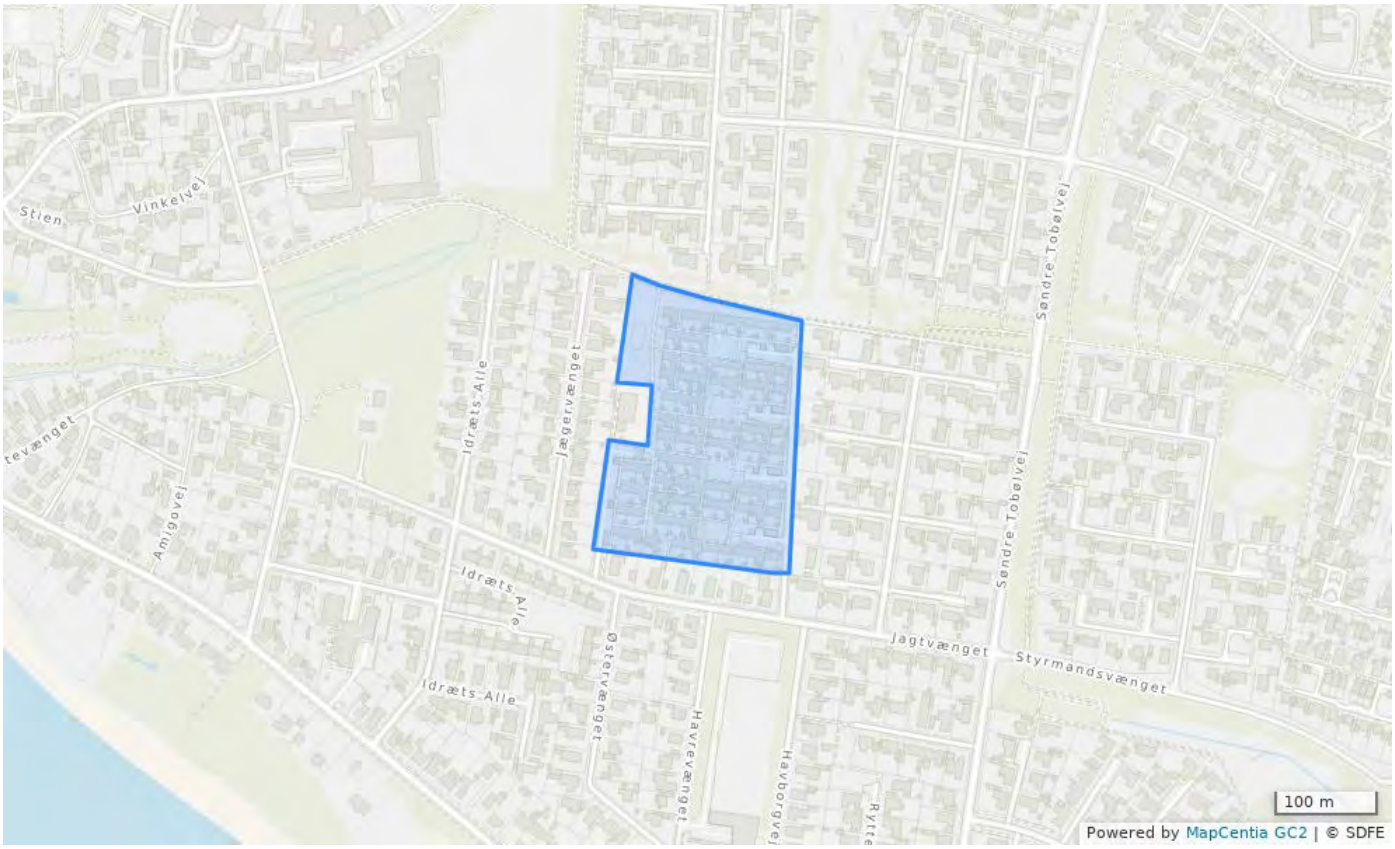
	anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

05-010-250 - Boliger på Jagtvænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-250
Rammenavn	Boliger på Jagtvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-260 - Lokalcenter Strandgården

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-260
Rammenavn	Lokalcenter Strandgården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

nationale- og internationale flyvninger.

05-010-270 - Område ved Idræts Alle

Bestemmelser

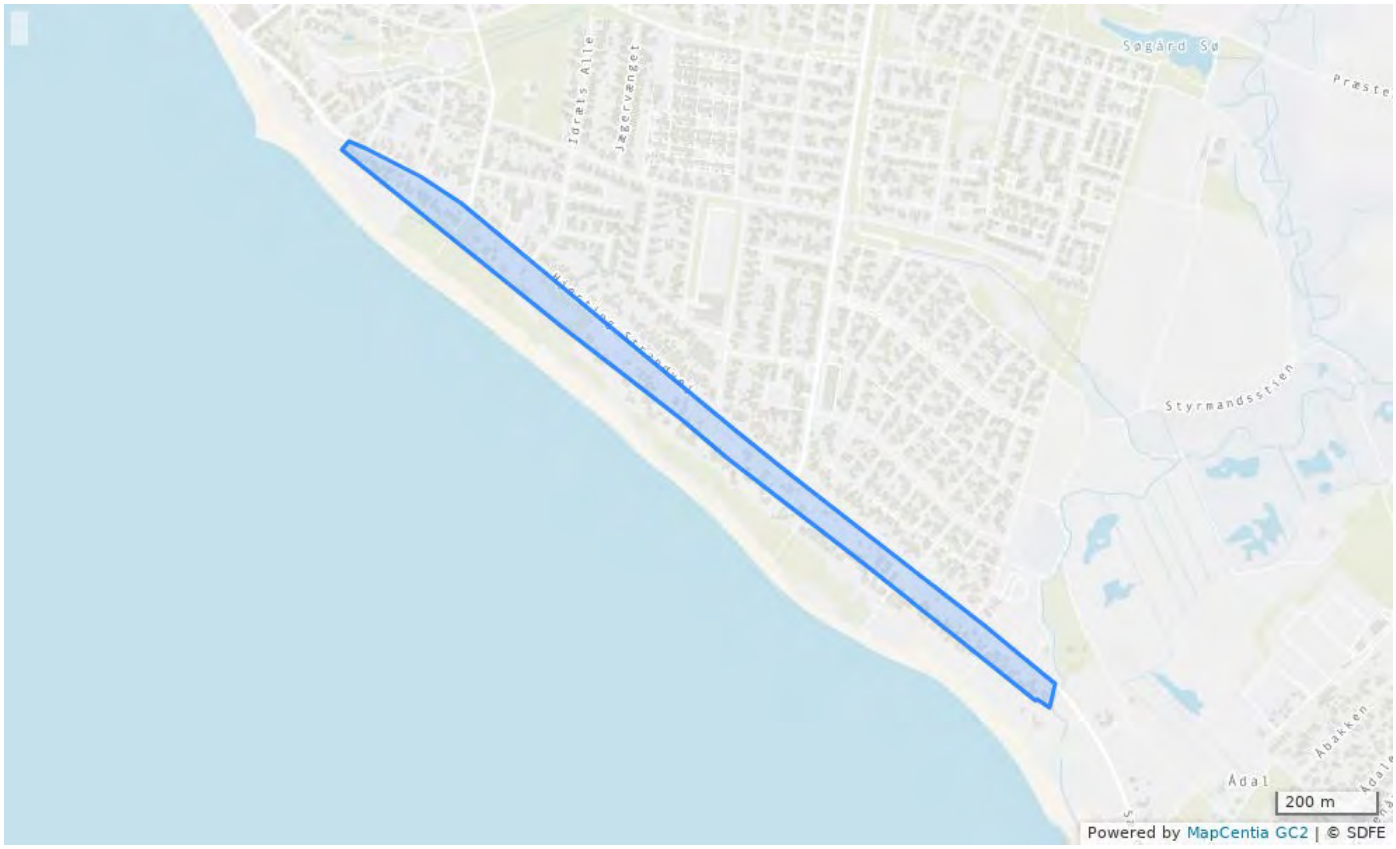
Rammenummer	05-010-270
Rammenavn	Område ved Idræts Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-280 - Boliger langs Hjerting Strandvej



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-280
Rammenavn	Boliger langs Hjerting Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

05-010-290 - Centerområde Havborgvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-290
Rammenavn	Centerområde Havborgvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

05-010-300 - Boligområde ved Matrosvænget

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-300
Rammenavn	Boligområde ved Matrosvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-301 - Grønt område ved Matrosvænget

Bestemmelser

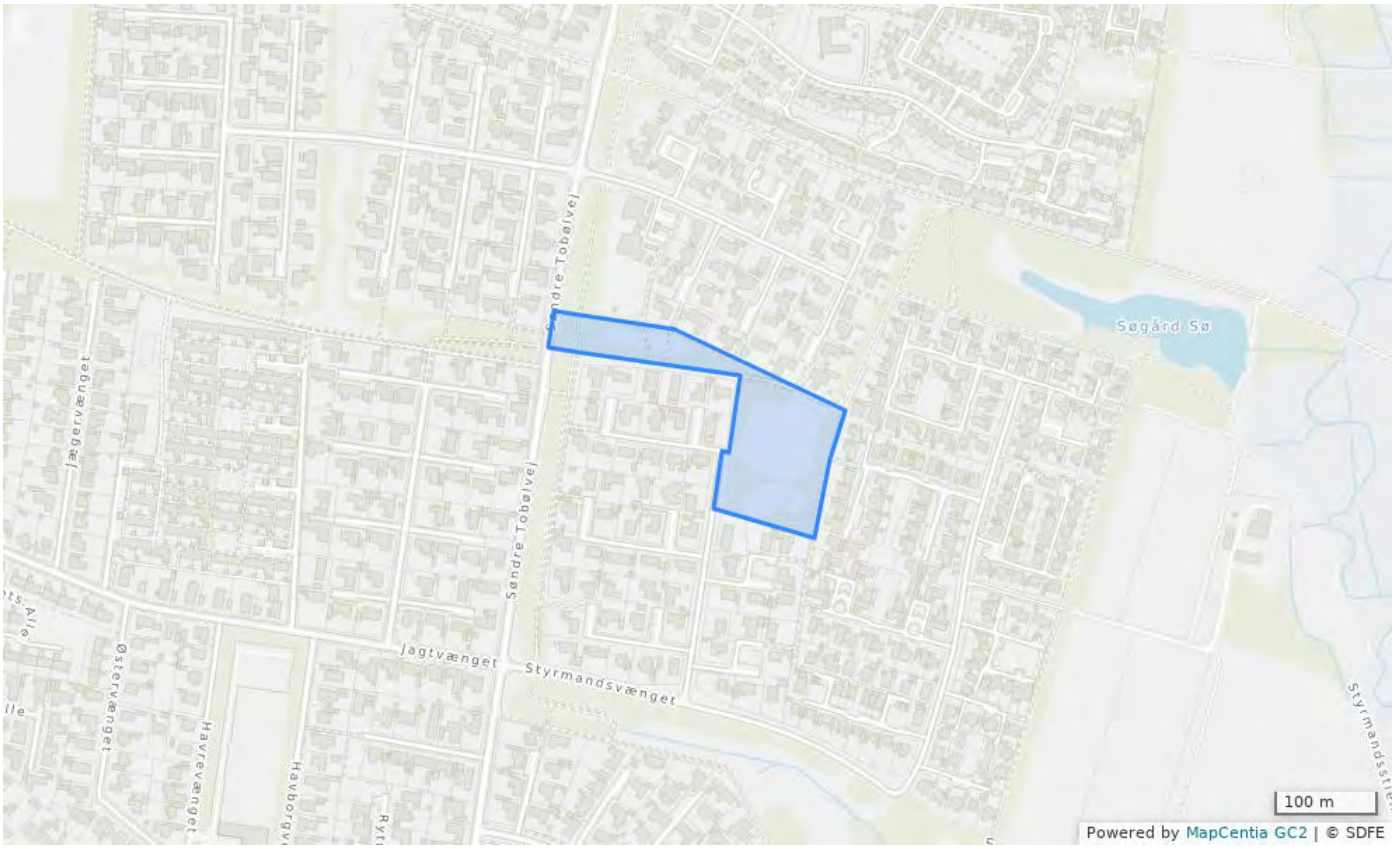
Rammenummer	05-010-301
Rammenavn	Grønt område ved Matrosvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-310 - Park ved Styrmandsvænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-310
Rammenavn	Park ved Styrmandsvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-320 - Grøn kile ved Sønderris Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-320
Rammenavn	Grøn kile ved Sønderris Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

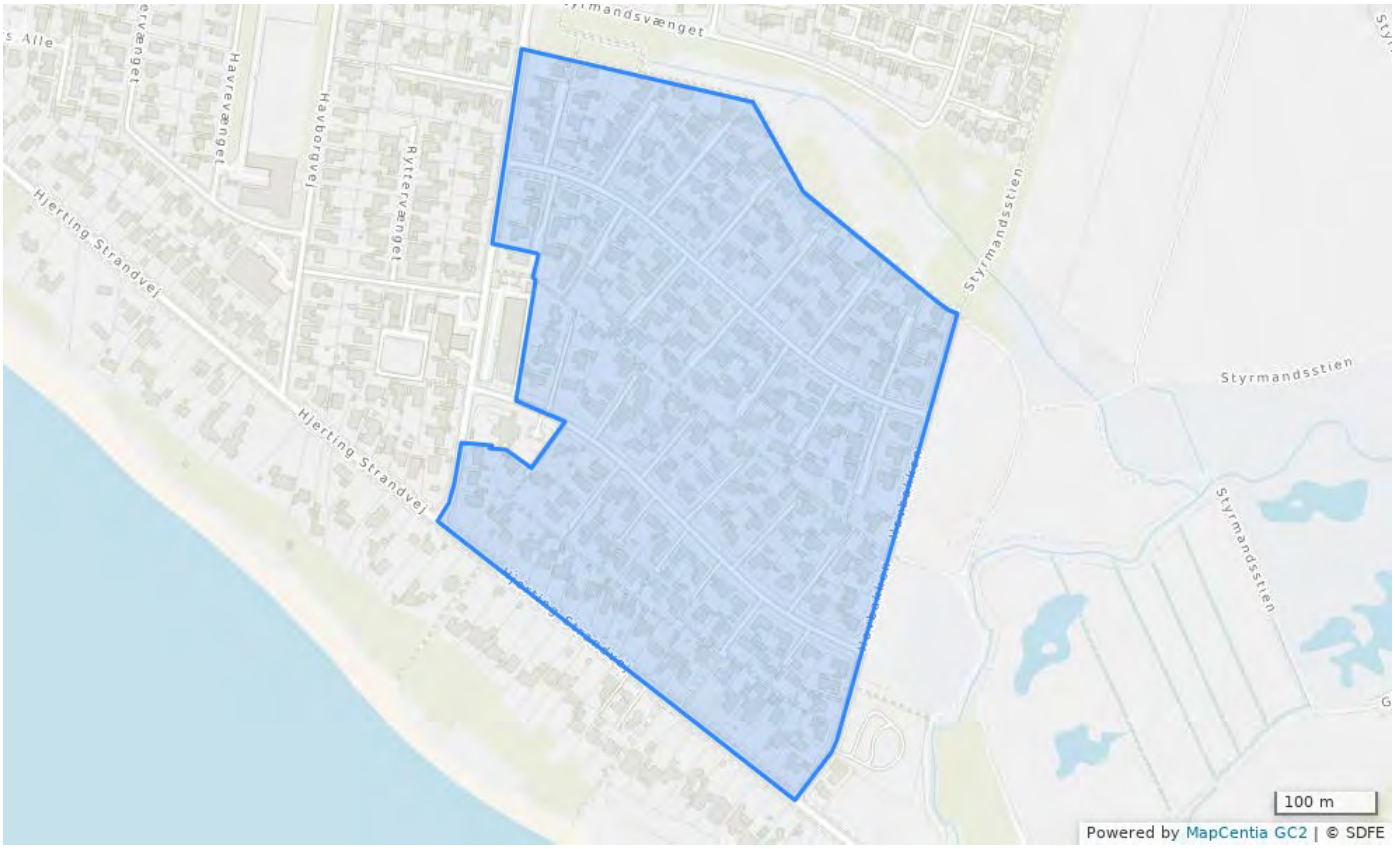
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

05-010-330 - Havbakken



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-330
Rammenavn	Havbakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

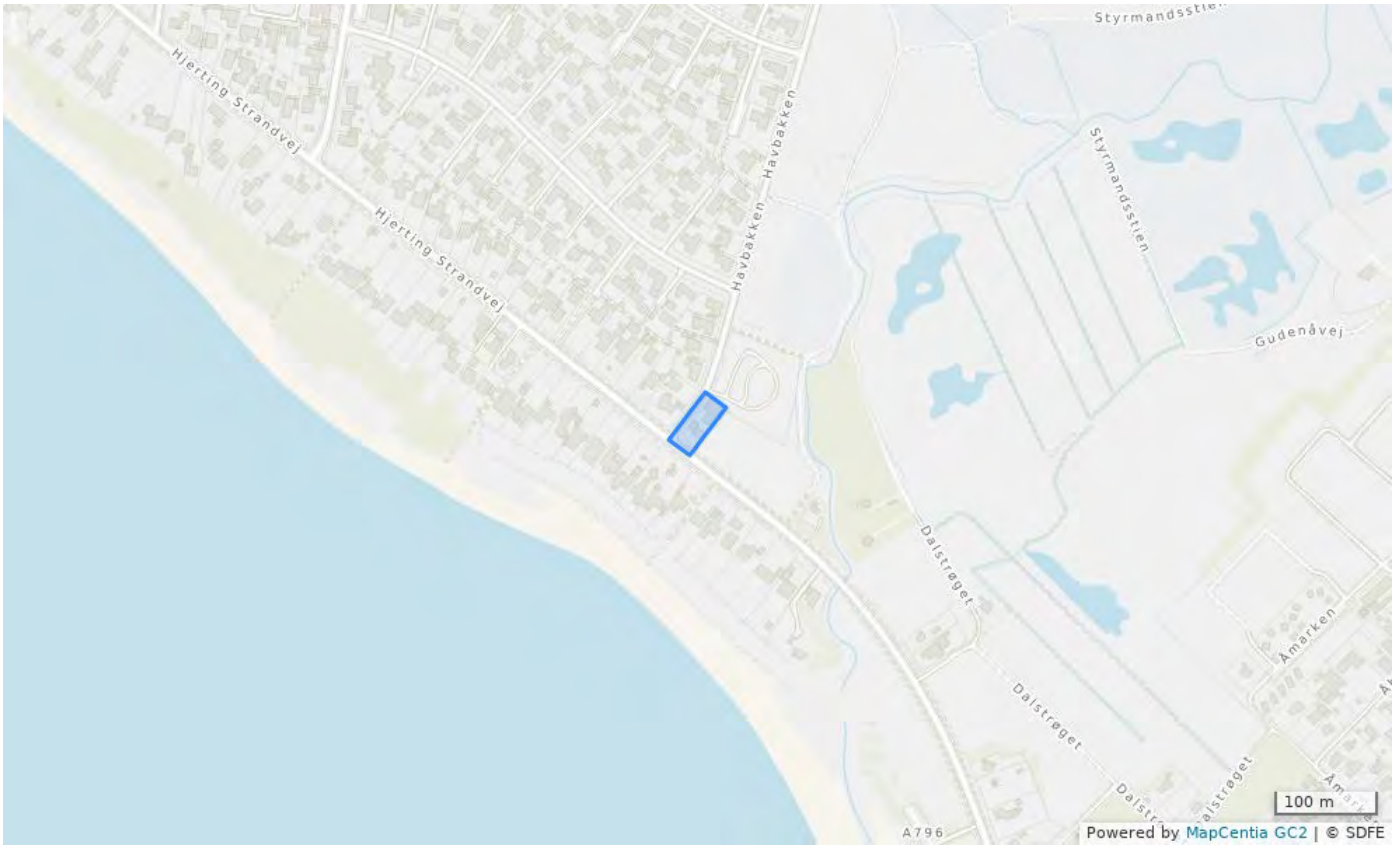
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

05-010-340 - Boliger ved Havbakken



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-340
Rammenavn	Boliger ved Havbakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

05-010-350 - Område ved Kløvholm

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-350
Rammenavn	Område ved Kløvholm
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

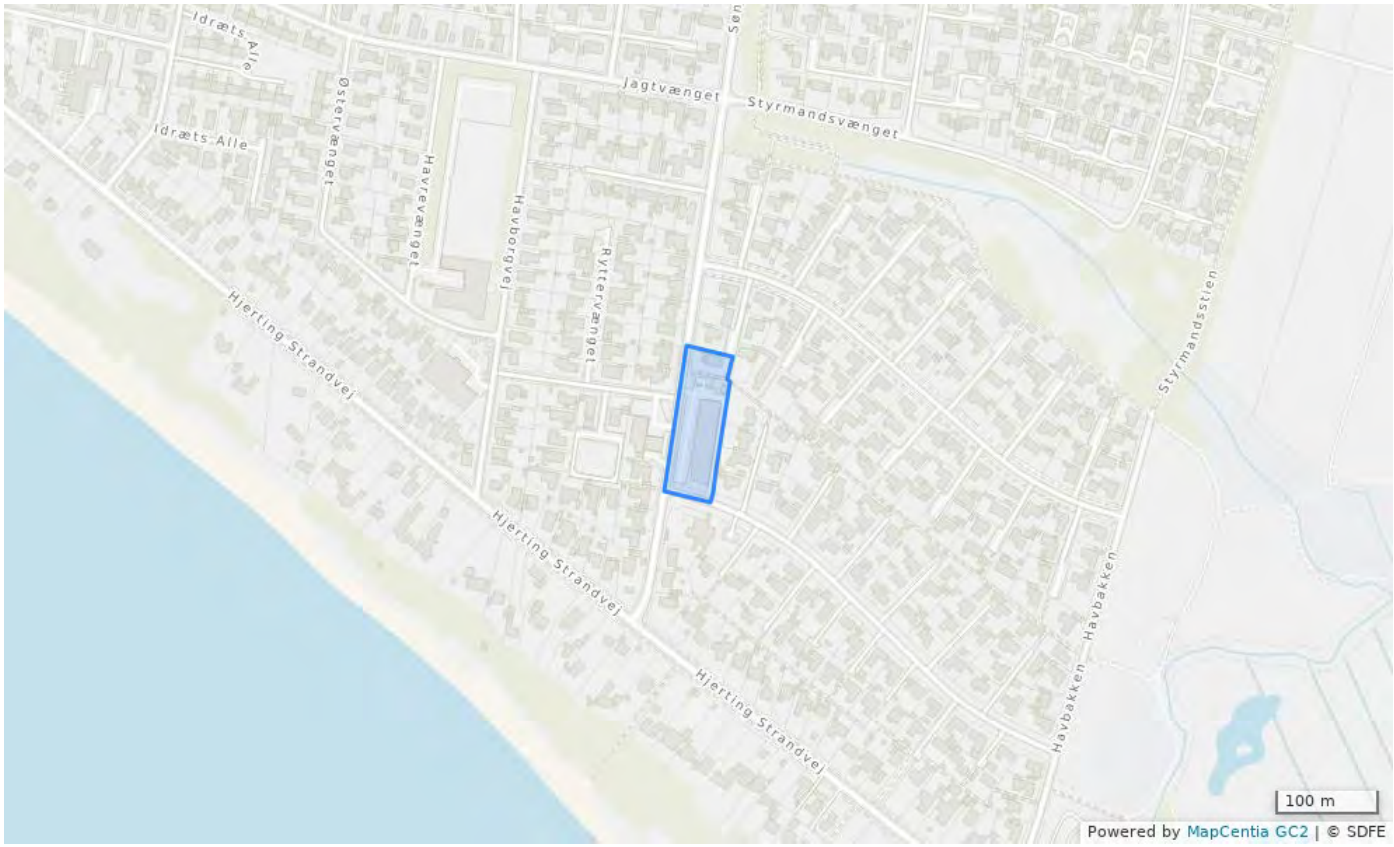
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-360 - Centerområde Sdr. Tobølvej ved Ryttervænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-360
Rammenavn	Centerområde Sdr. Tobølvej ved Ryttervænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og

	anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-370 - Område ved Havbakken og Sdr. Tobølvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-370
Rammenavn	Område ved Havbakken og Sdr. Tobølvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-380 - Grønt område ved Kløvholm

Bestemmelser

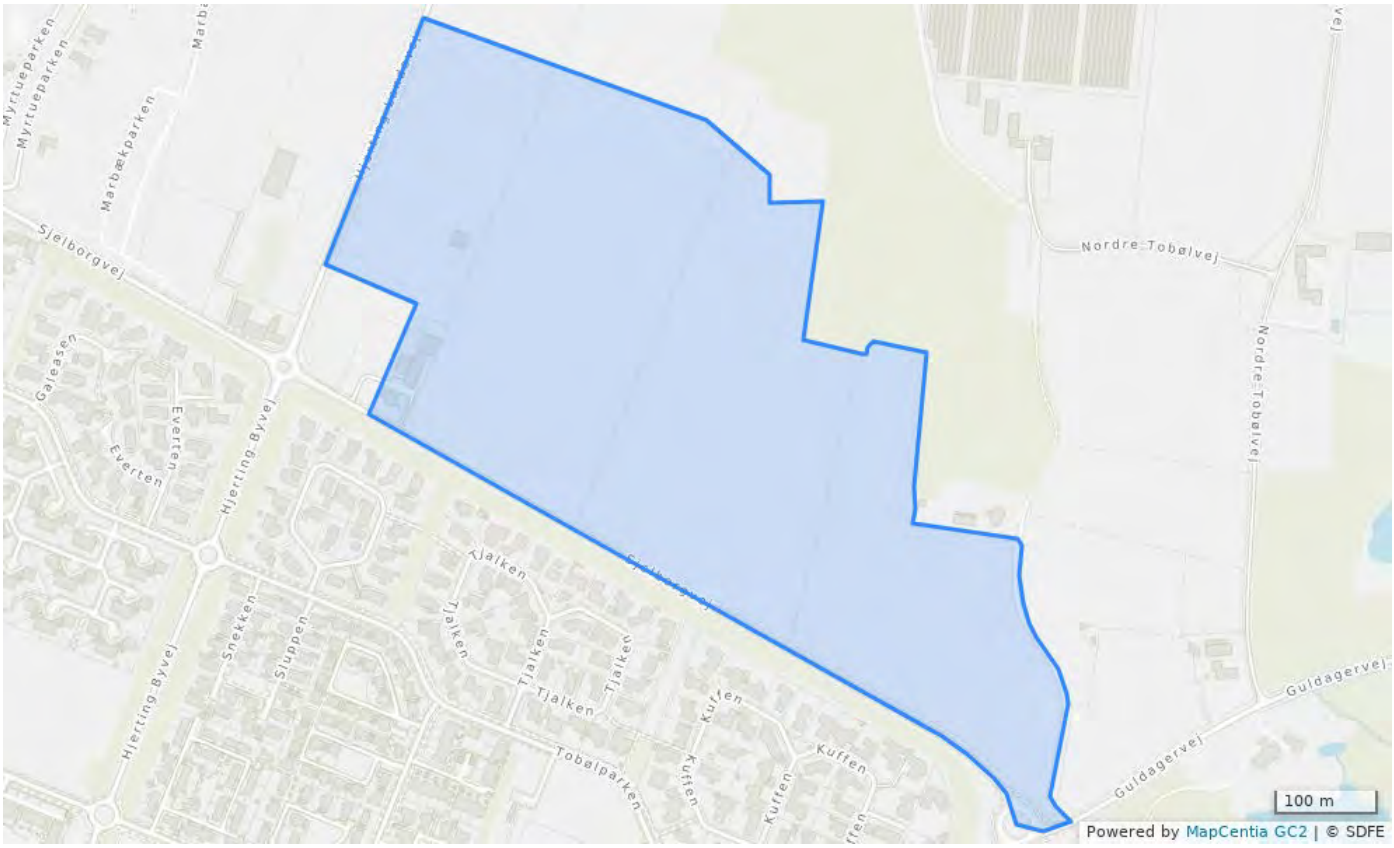
Rammenummer	05-010-380
Rammenavn	Grønt område ved Kløvholm
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

05-010-390 - Område ved Hjerting Landevej og Sjelborgvej



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-390
Rammenavn	Område ved Hjerting Landevej og Sjelborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

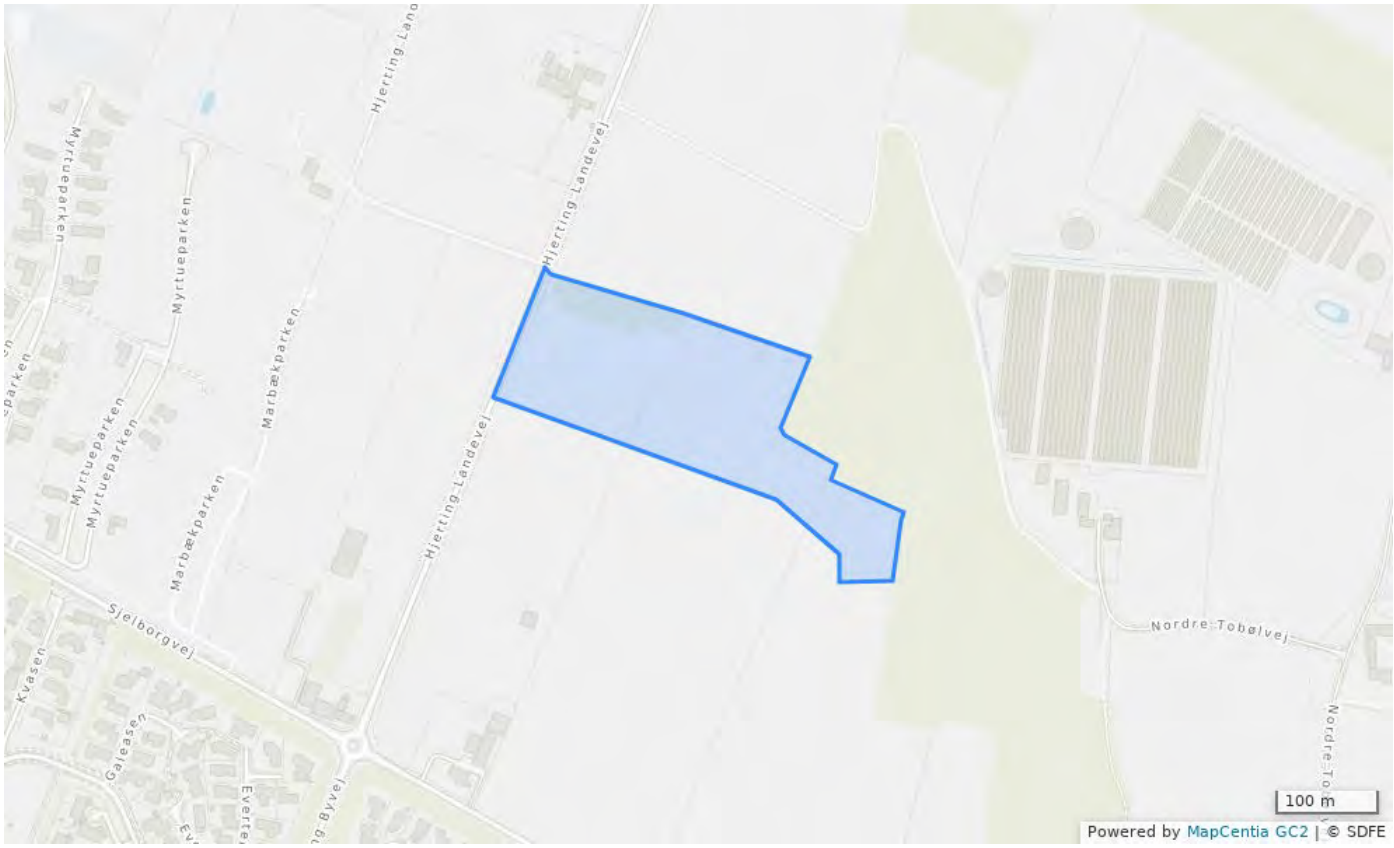
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

henhold til museumsloven.

05-010-400 - Område mellem Hjerting Landevej og Tobøl



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-400
Rammenavn	Område mellem Hjerting Landevej og Tobøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-010-410 - Område nord for Myrtueparken

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-410
Rammenavn	Område nord for Myrtueparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-010-420 - Område ved Sdr. Tobølstien og Bådsmandsvænget

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-420
Rammenavn	Område ved Sdr. Tobølstien og Bådsmandsvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

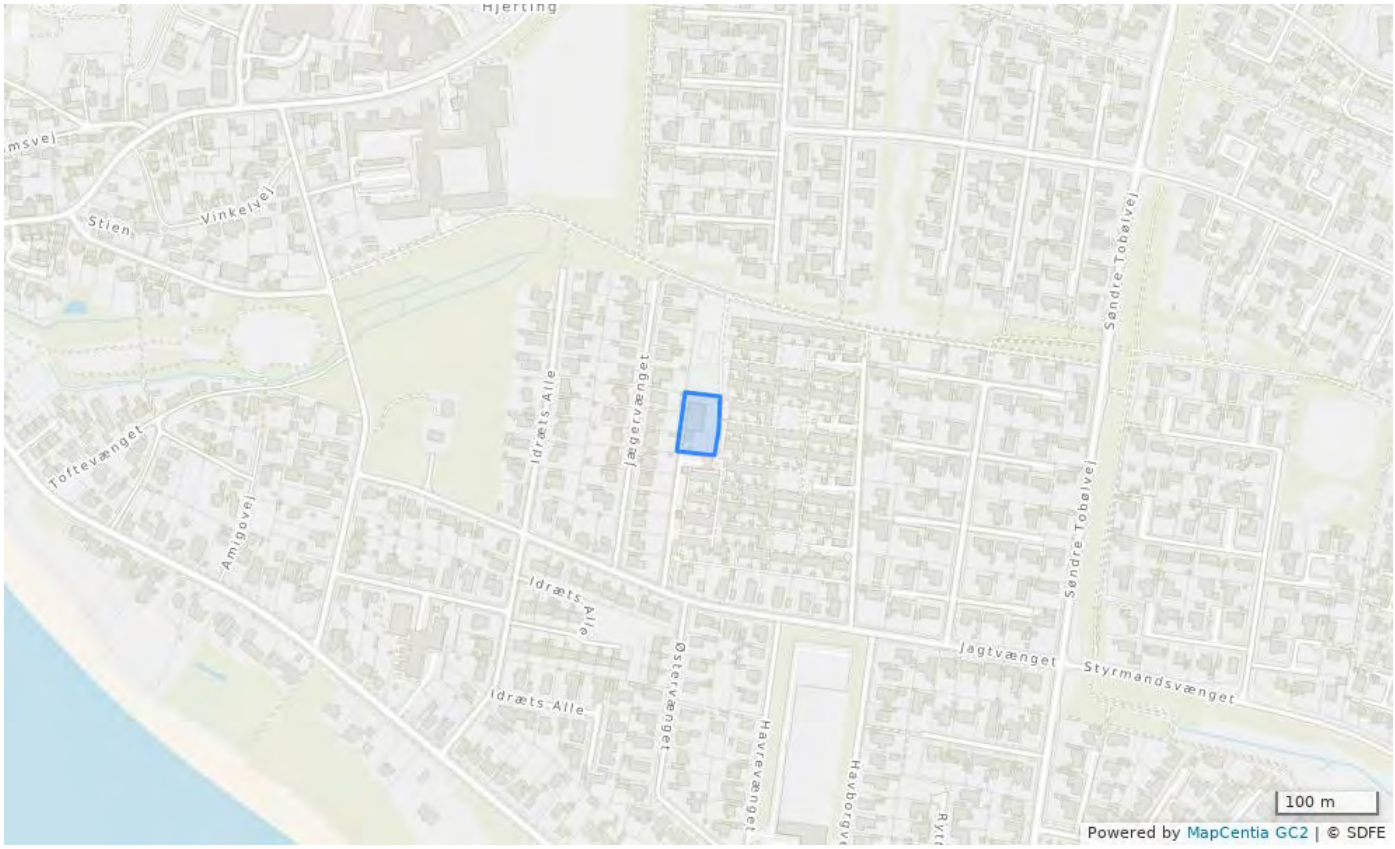
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-430 - Område for enden af Jagtvænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-430
Rammenavn	Område for enden af Jagtvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-440 - Område mellem Gl. Guldagervej og Bytoften

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-440
Rammenavn	Område mellem Gl. Guldagervej og Bytoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

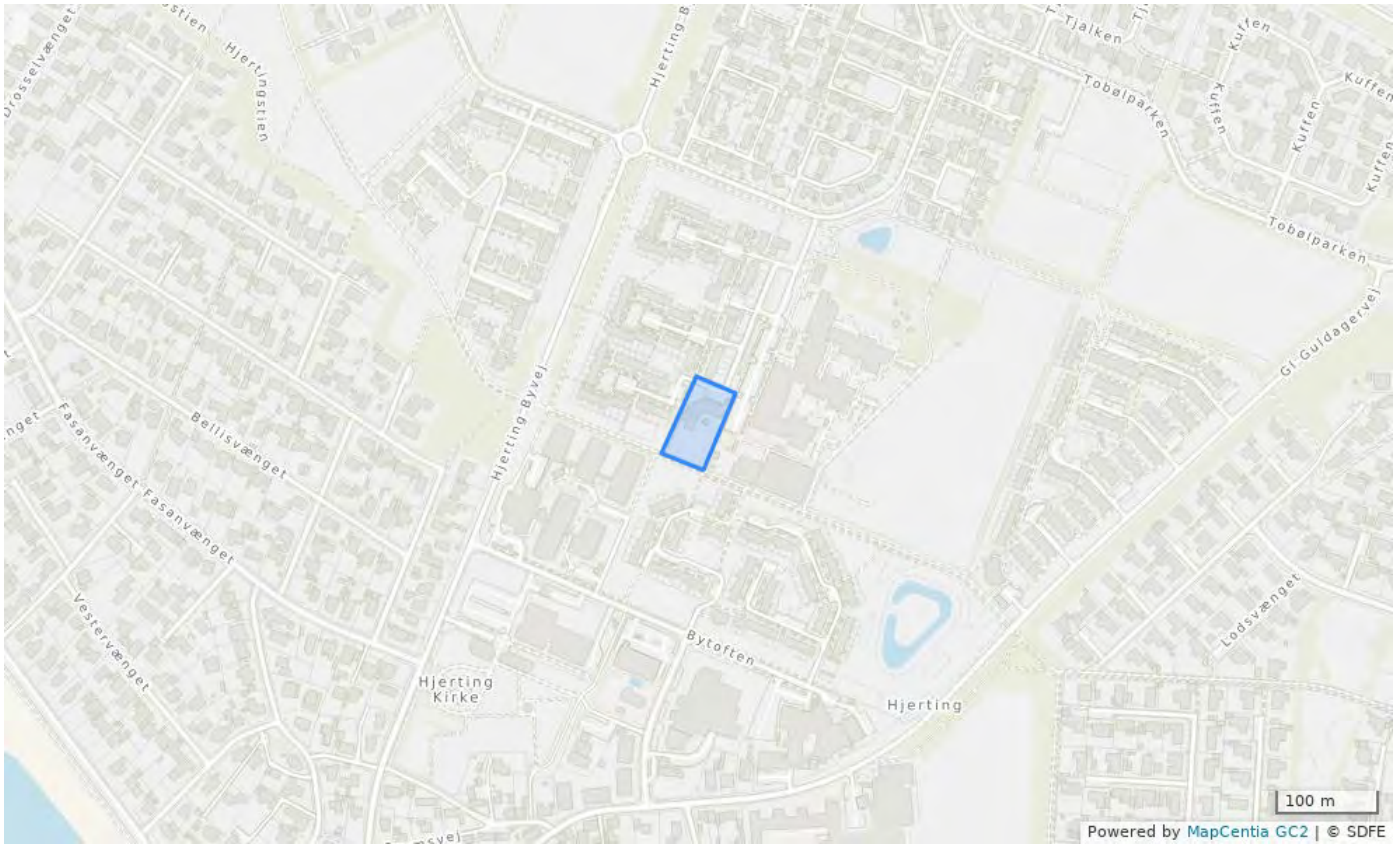
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-450 - Område mellem Hjertingparken og Hjertingstien



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-450
Rammenavn	Område mellem Hjertingparken og Hjertingstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

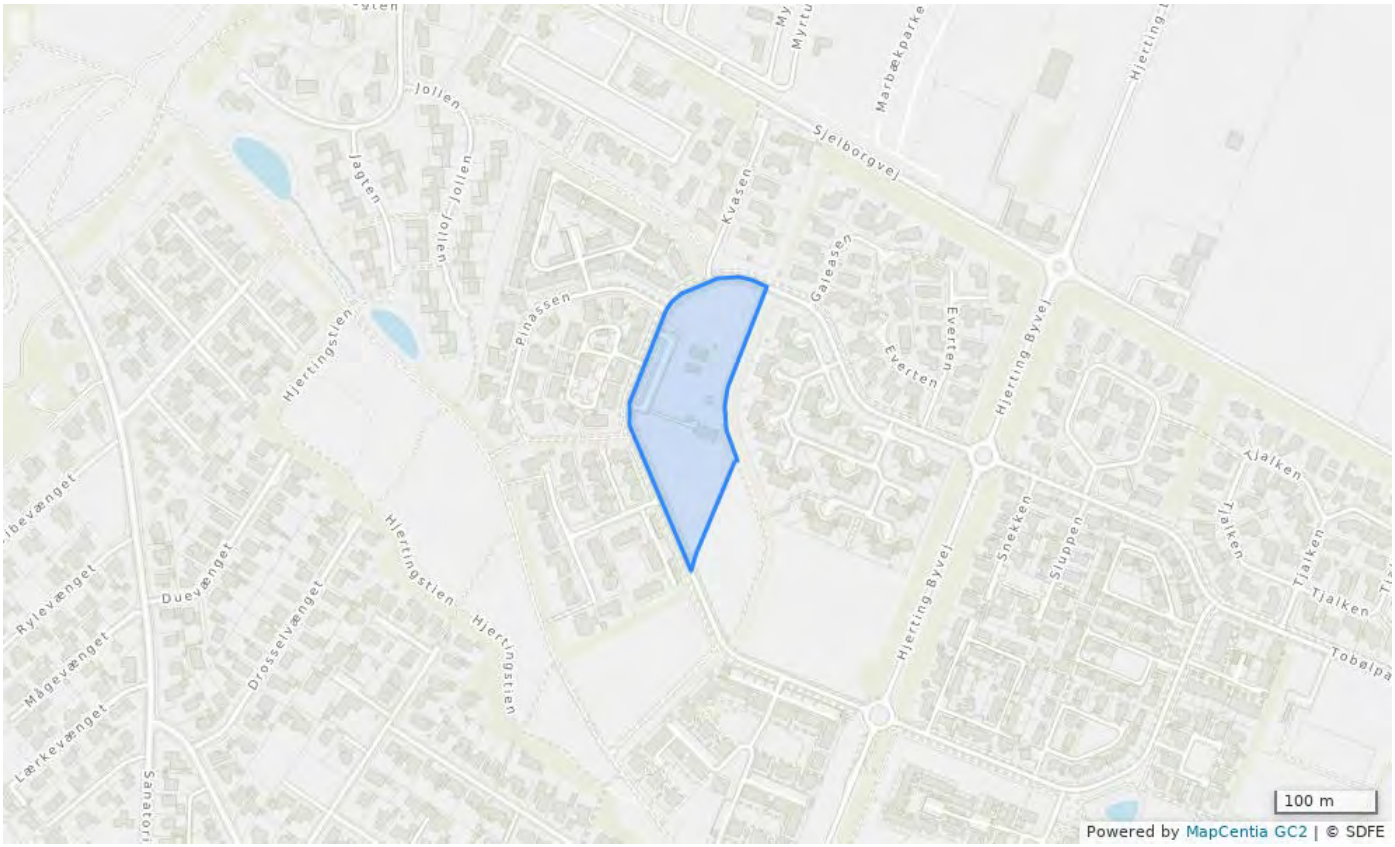
	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

nationale- og internationale flyvninger.

05-010-460 - Område mellem Tobølparken og Klipperen



Bestemmelser

Rammenummer	05-010-460
Rammenavn	Område mellem Tobølparken og Klipperen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

05-010-470 - Område mellem Hjertingparken og Bytoften

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-470
Rammenavn	Område mellem Hjertingparken og Bytoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-010-480 - Område ved Hjerting Landevej og Sjelborgvej

Bestemmelser

Rammenummer	05-010-480
Rammenavn	Område ved Hjerting Landevej og Sjelborgvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Butik ved støjbelastet vej i boligområde	Ved støjbelastet vej i boligområde kan der etableres en dagligvarebutik på op til 1.200 m². En butik ved støjbelastet vej i boligområde kan have tilknyttet tankanlæg. Adgang til butikken skal ske fra den støjbelastede vej.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Hjerting landområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

05-020-010 - Skovområde ved Breinholtgård

Bestemmelser

Rammenummer	05-020-010
Rammenavn	Skovområde ved Breinholtgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

05-020-020 - Område ved Breinholts Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	05-020-020
Rammenavn	Område ved Breinholts Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-020-030 - Landområde ved Orrehøj

Bestemmelser

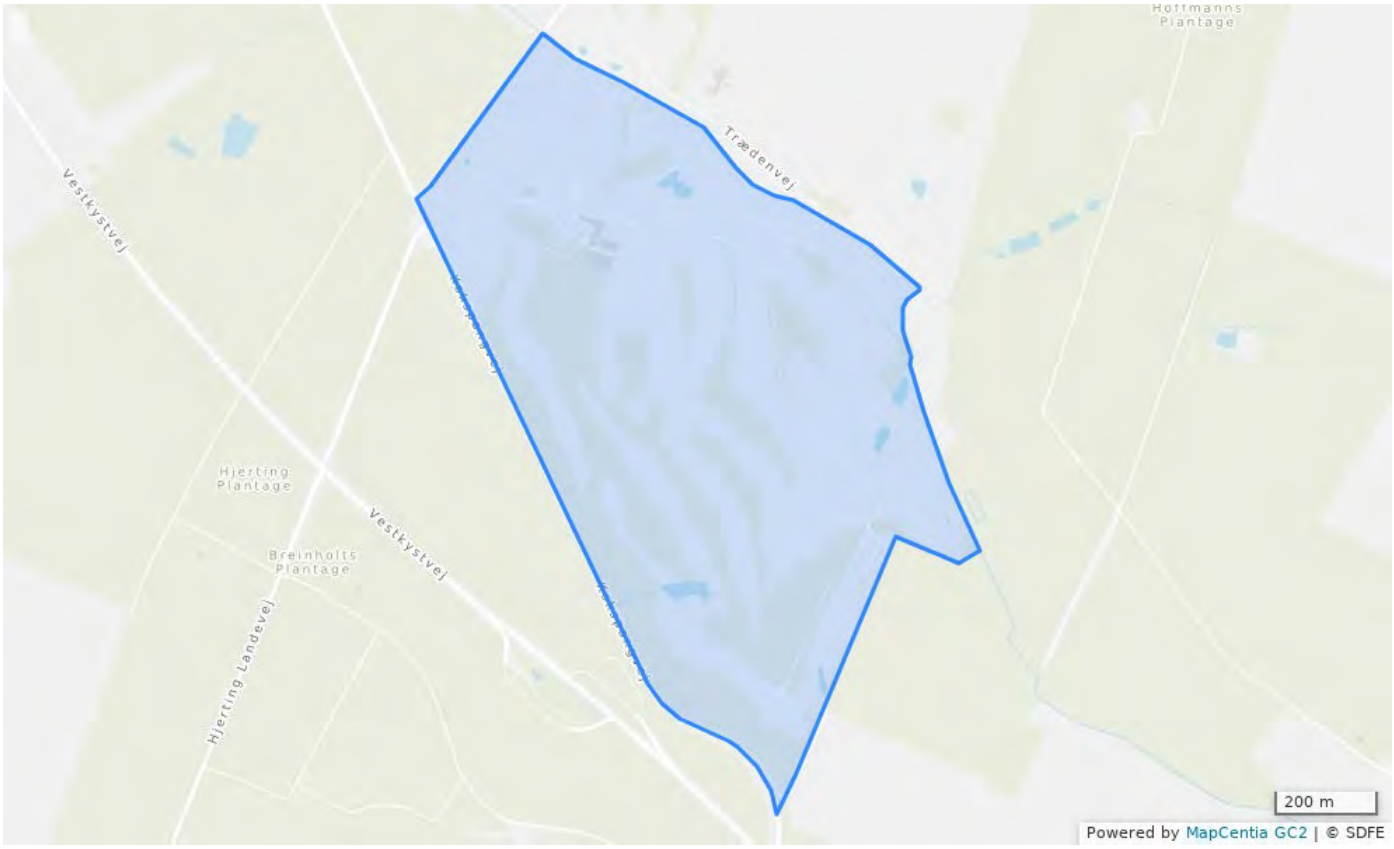
Rammenummer	05-020-030
Rammenavn	Landområde ved Orrehøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-020-040 - Breinholtgård golfbane



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-040
Rammenavn	Breinholtgård golfbane
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

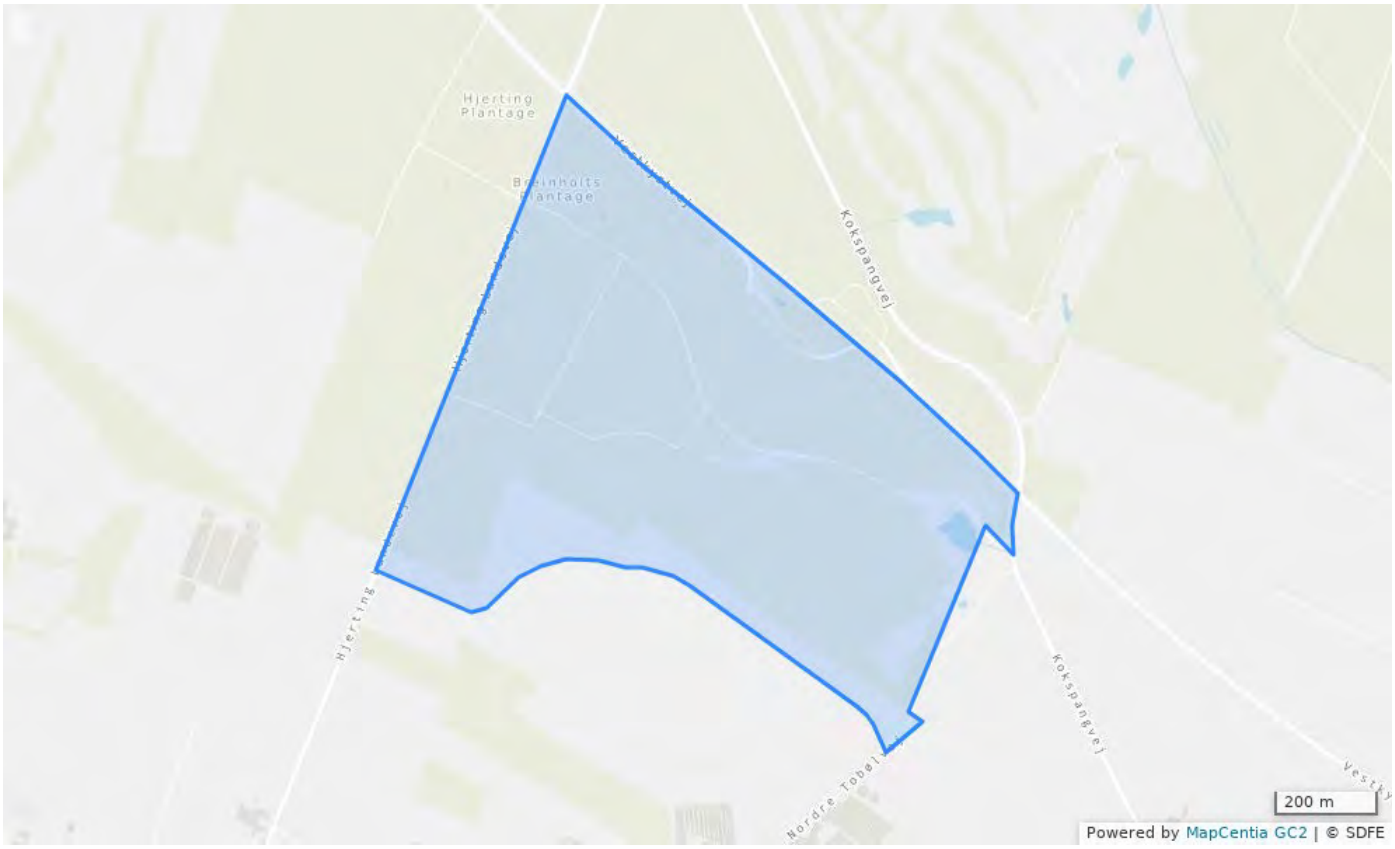
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-060 - Breinholt Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-060
Rammenavn	Breinholt Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

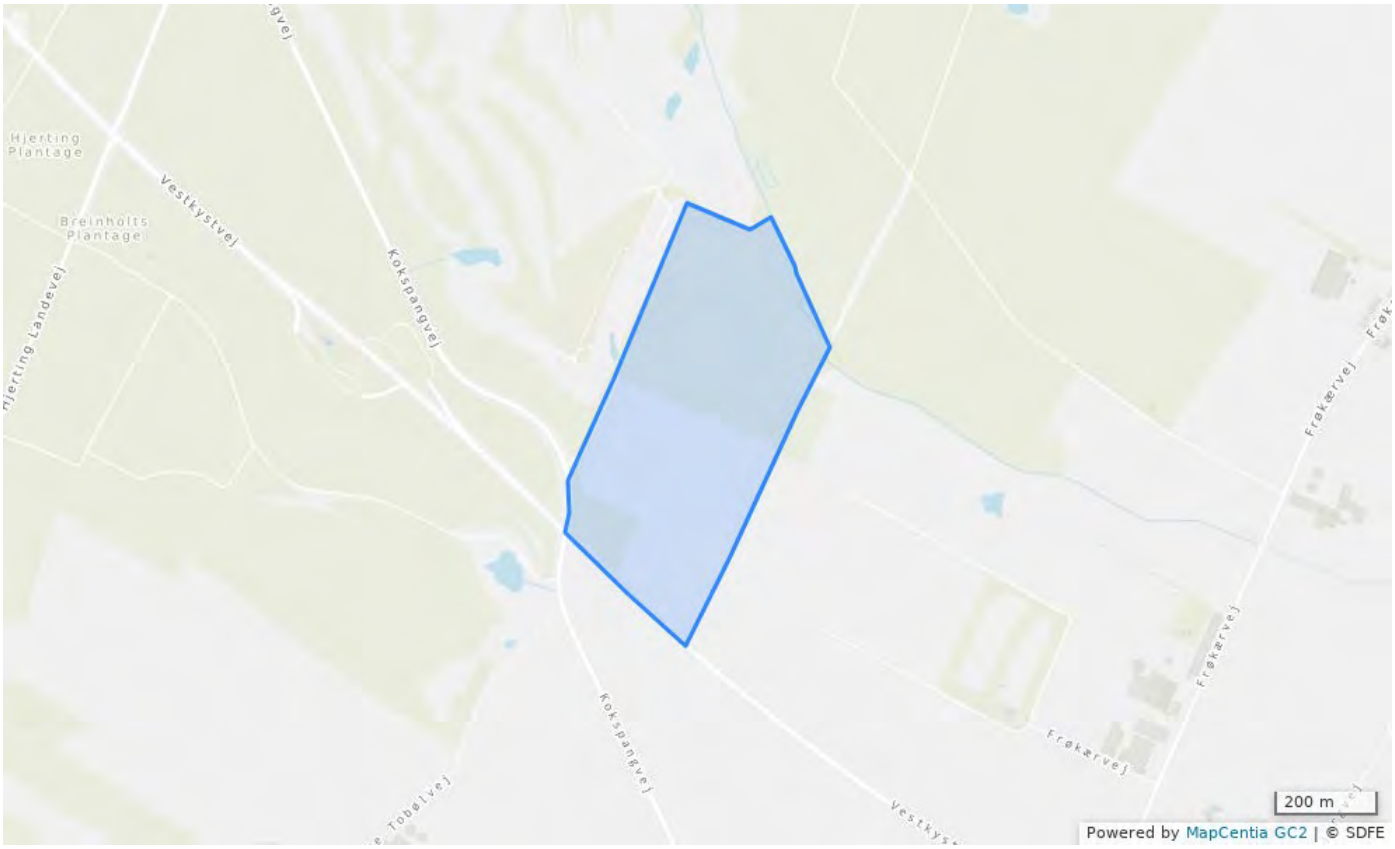
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-070 - Natur ved Vestkystvejen



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-070
Rammenavn	Natur ved Vestkystvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

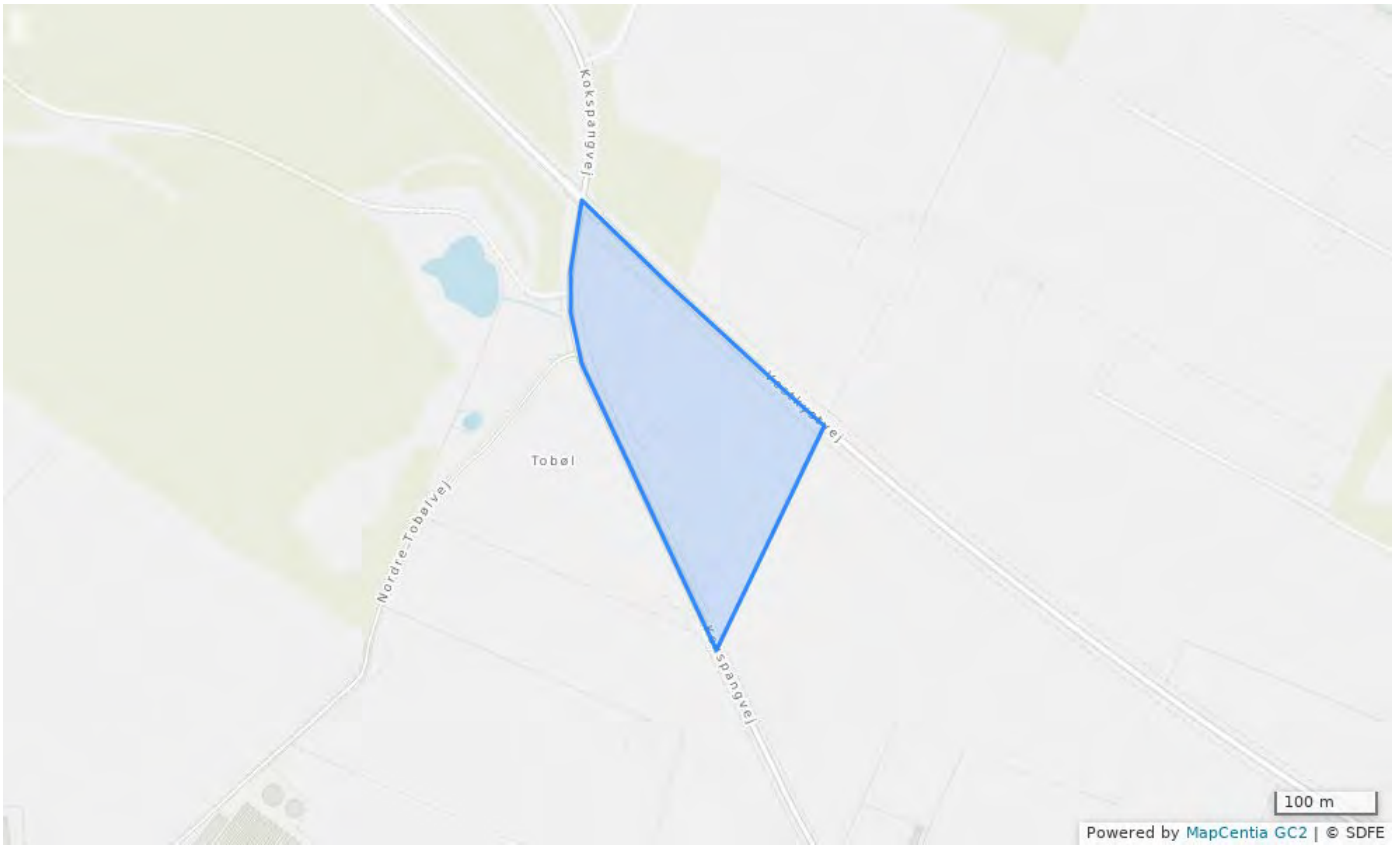
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-080 - Jordbrugsområde ved Kokspangvej



Bestemmelser

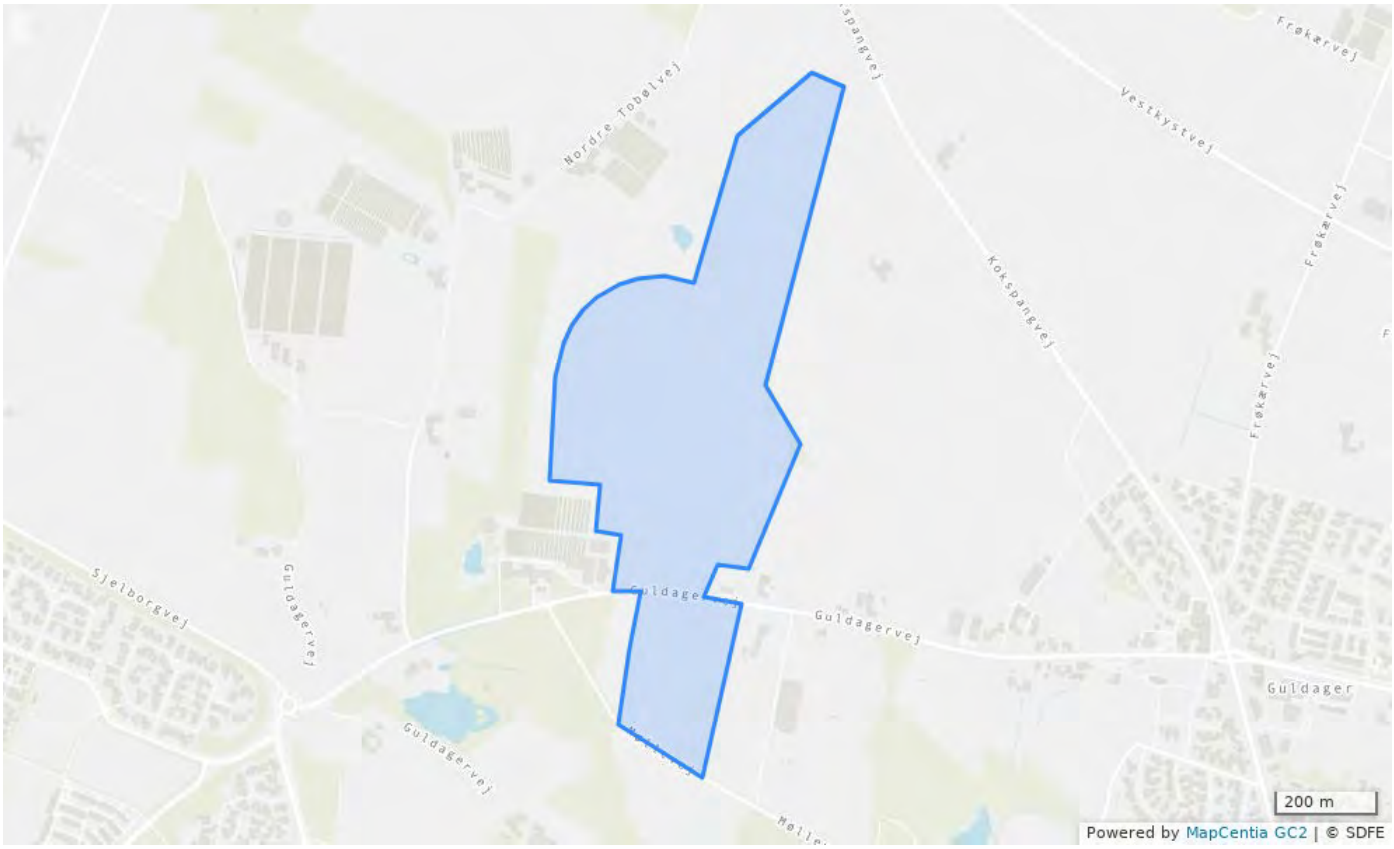
Rammenummer	05-020-080
Rammenavn	Jordbrugsområde ved Kokspangvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-090 - Katrinelund



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-090
Rammenavn	Katrinelund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-100 - Natur langs Guldager Møllebæk vest

Bestemmelser

Rammenummer	05-020-100
Rammenavn	Natur langs Guldager Møllebæk vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

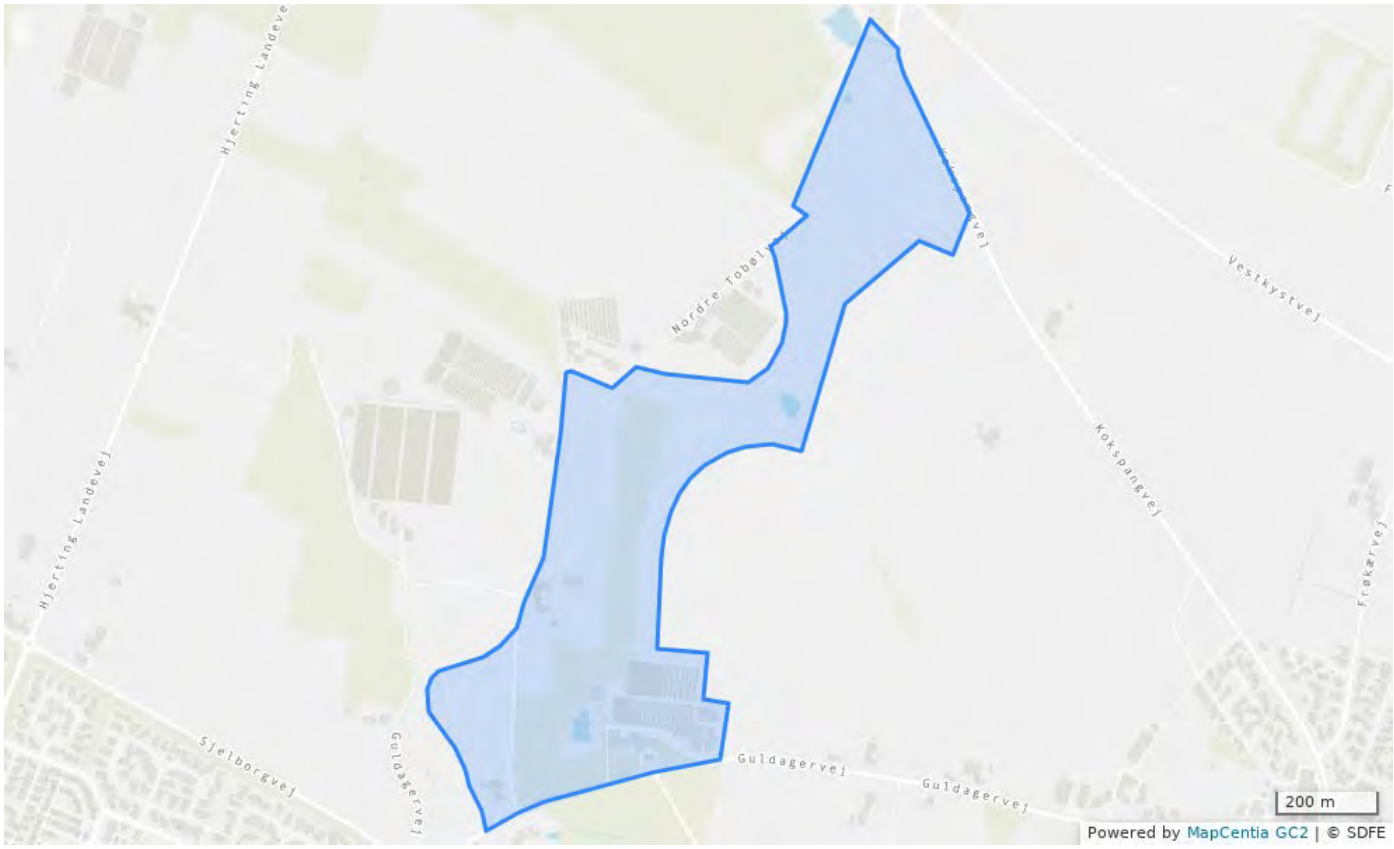
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

05-020-110 - Område ved Tobøl



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-110
Rammenavn	Område ved Tobøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-120 - Område ved Guldagervej Katrinelund

Bestemmelser

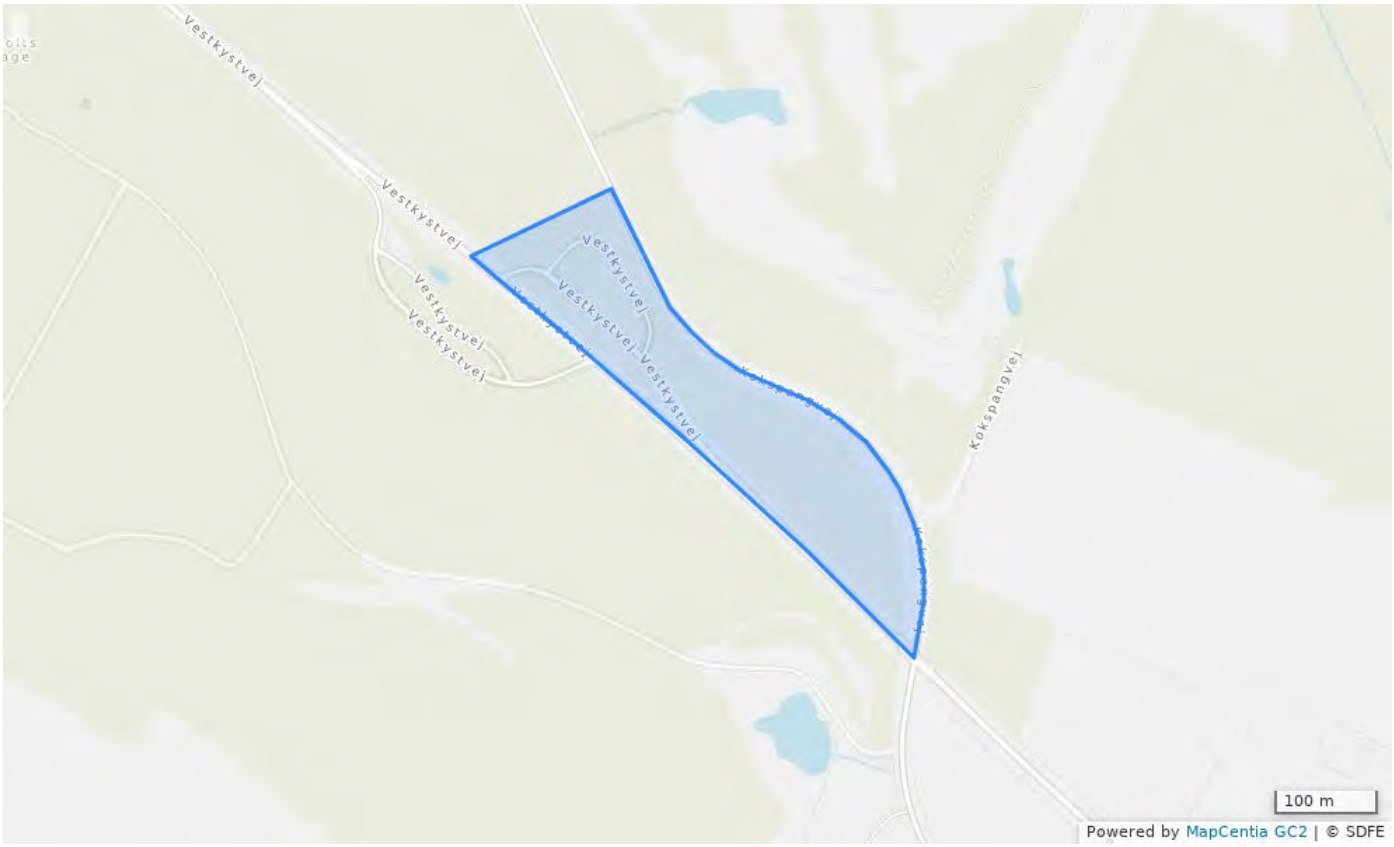
Rammenummer	05-020-120
Rammenavn	Område ved Guldagervej Katrinelund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

05-020-130 - Natur mellem Breinholtgård og Vestkystvej



Bestemmelser

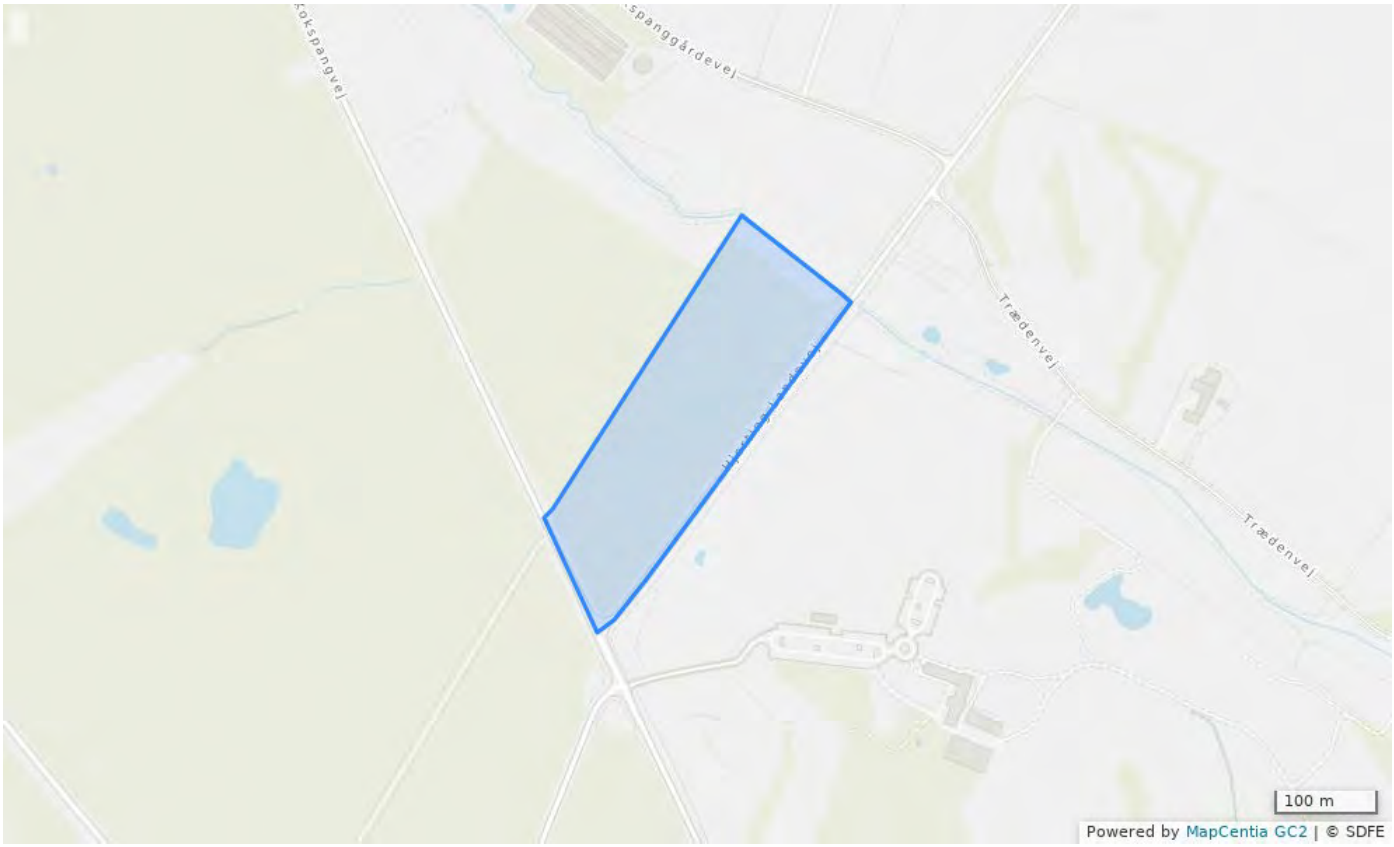
Rammenummer	05-020-130
Rammenavn	Natur mellem Breinholtgård og Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

05-020-140 - Landområde ved Kokspangvej og Hjerting Landevej



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-140
Rammenavn	Landområde ved Kokspangvej og Hjerting Landevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

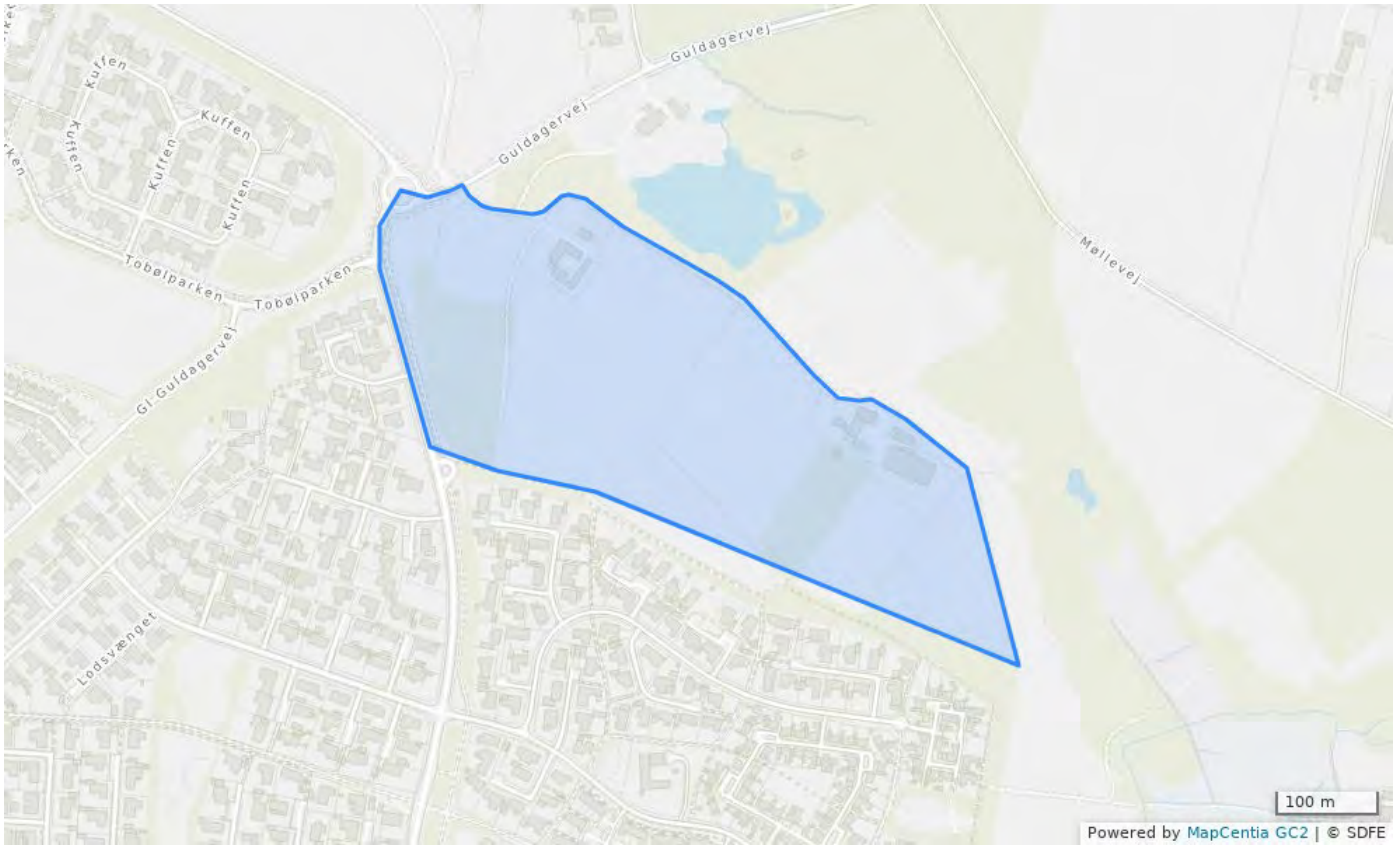
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

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

05-020-150 - Område nord for Matrosvænget



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-150
Rammenavn	Område nord for Matrosvænget
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

05-020-170 - Område ved Hjerting Landevej og Breinholts Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	05-020-170
Rammenavn	Område ved Hjerting Landevej og Breinholts Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

05-020-180 - Område mellem Kløvholm og Tobøl

Bestemmelser

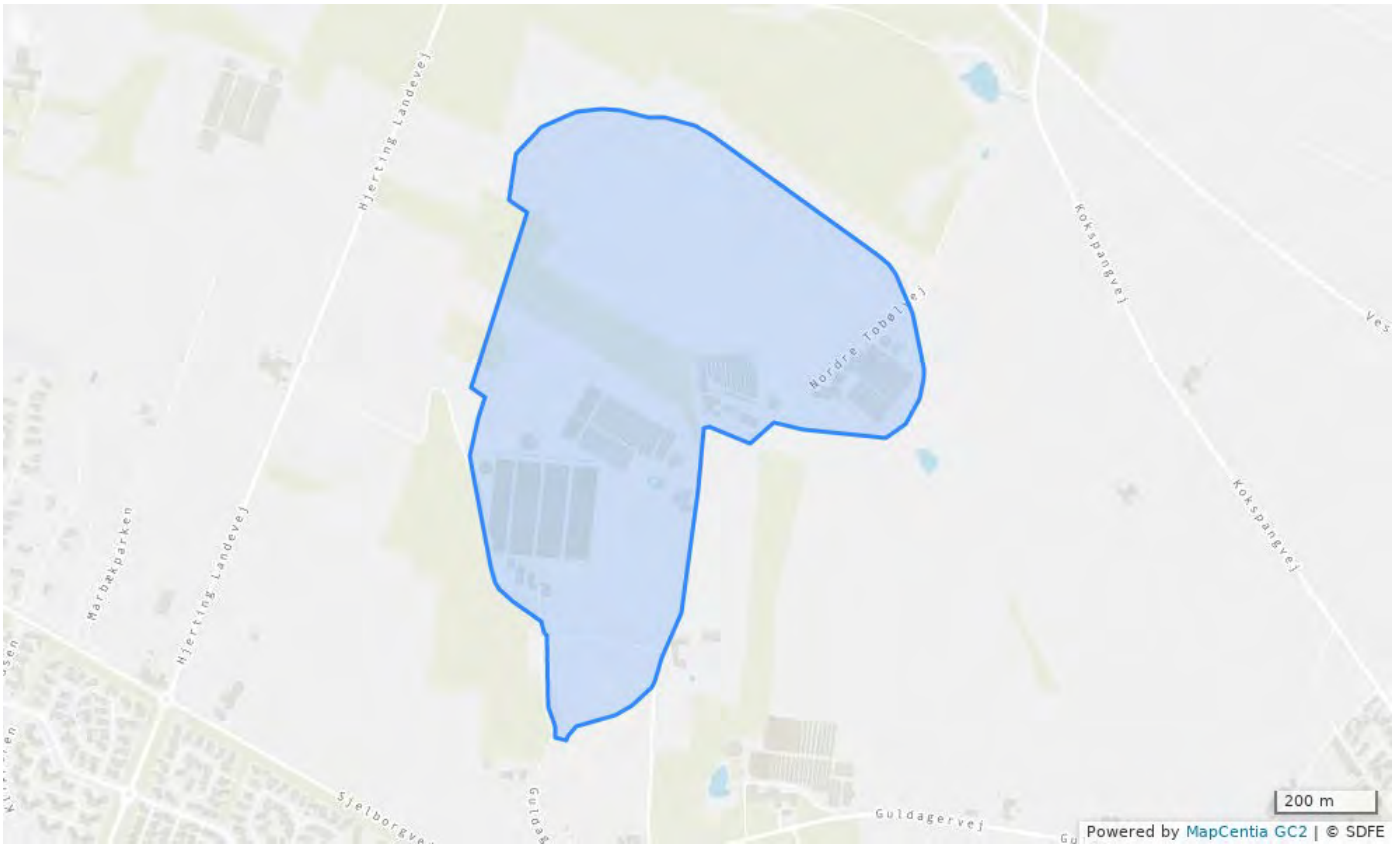
Rammenummer	05-020-180
Rammenavn	Område mellem Kløvholm og Tobøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

05-020-190 - Område mellem Breinholts Plantage og Tobøl



Bestemmelser

Rammenummer	05-020-190
Rammenavn	Område mellem Breinholts Plantage og Tobøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Hostrup

static-map

FAKTA: (2019)

Esbjerg city 14 km

Areal: 27.277 km^2

538 Indbyggere

191 Husstande

Historisk baggrund

Hostrup sogn har været befolket helt tilbage til oldtiden og der findes stadig spor heraf mange steder i området.

Landsbyerne Hostrup og Kokspang er placeret på henholdsvis øst- og vestsiden af dalstrøget ved Hostrup Bæk og har i nyere tid været hvad man kan betagne som tvillingelandsbyer, hvor Hostrup har kirken og forsamlingshuset og Kokspang havde skolen og Brugsen.

Placering i landskabet

En stor del af Hostrup sogn udgøres af Varde Ådals marsklandskab. Landsbyerne Hostrup og Kokspang er trukket tilbage fra marsklandskabet placeret i geestlandskabet og ligger i et flot åbent landskab ud mod Varde Å og tæt på de

store naturområder Marbæk Plantage og Ho Bugt i Nationalpark Vadehavet.

Hostrup Bæk skærer sig gennem geesten. Arealerne omkring bækken fremstår som eng og mose, og de er så tilgroede, at der ikke er kig til bækken. Kokspang er placeret på højderyggen på sydsiden af Hostrup bæk og Hostrup er placeret på nordsiden.

Umiddelbart nord for Hostrup og Kokspang skifter arealerne langs bækken karakter til mose, og flere steder er der tæt bevoksning. Ved Hostrup og Kokspang er det markant, at landskabet fra geestranden falder med bløde skråninger ned til Hostrup Bæk.

I Hostrup Sogn er landskabet desuden præget af store plantager – mod vest ligger Marbæk Plantage, lige nord for ligger Hostrup Plantage, mod øst ligger Hofmanns Plantage og mod syd Hjerting Plantage. Det højeste punkt i området, Skankelbanke, ligger i Hjerting Plantage.

På den vestlige del af kysten adskilles Marbæk plantage og havet af en stejl kystklint på 10-15 m, den er under stadig nedbrydning.

Struktur og identitet

Hostrup Sogn består af de to landsbyer Hostrup og Kokspang, som fungere som èn landsby med masser af landsbyidyl og naturoplevelser. Mens naturområdet Marbæk er et landområde med mindre landsbyer og spredt bebyggelse. Det drejer sig om følgende fire områder som beskrives hver for sig:

010 Hostrup
020 Kokspang
030 Marbæk
040 Hostrup Landområde (ikke beskrevet)

Området er landområde med relativt få servicefaciliteter, til gengæld er her landidyl og åbne vider. I den omkringliggende natur, er der masser af rum til udfoldelse. Udover den uorganiserede brug af området er der aktivitetsmuligheder indenfor golf og ridning, jagt eller flugtskydning, desuden findes der en campingplads og flere spejderhytter i området.

Grøn struktur

Området består af åbne landskaber af forskellig karakter. Det grønne og naturen er dominerende i området mens landsbyer og bebyggelse i høj grad indordner sig i landskabet.

Trafik og infrastruktur

I Hostrup sogn er befolkningen i høj grad afhængig af bilen som transportmiddel. Regionale busser kører gennem området jævnt i løbet af dagen og stopper hovedsageligt i og nær landsbyerne.

Uddannelse

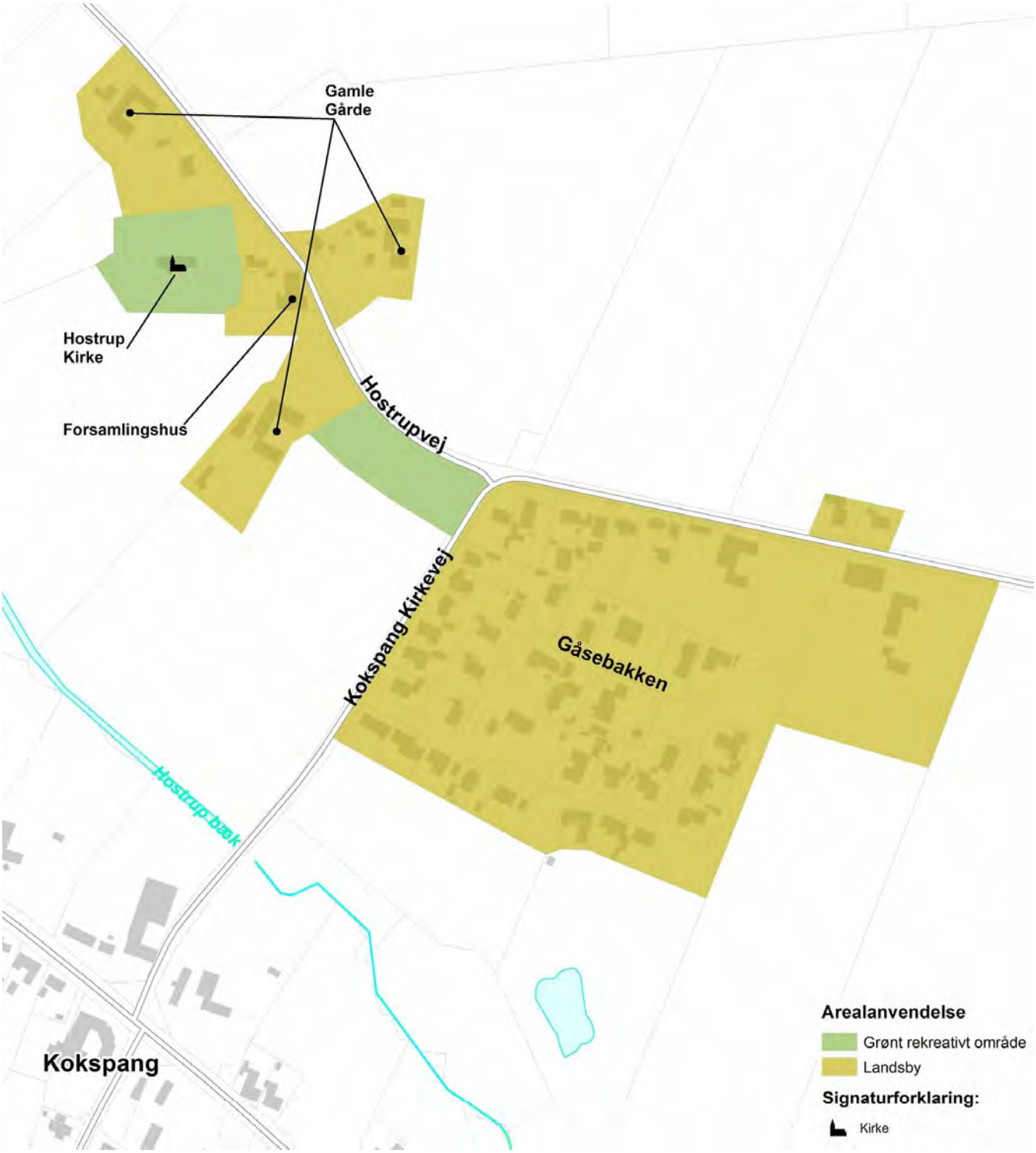
Hostrup sogn er koblet op på Esbjergs uddannelsesnetværk og nærmeste folkeskole er i Hjerting.

Borger- og beboerforeninger

Der er et lokalråd i området - Hostrup Sogns Fællesråd.

Hostrup By

Hostrup By



Hostrup udgøres af bebyggelsen langs Hostrupvej nær Hostrup Kirke samt parcelhuskvarteret ved Gåsebakken. Området udgør i 2019 et areal på ca. 12 HA med omkring 46 husstande og ca. 101 indbyggere.

Historisk baggrund

Hostrup (tidl. Horstthorp 1330-48) har sin oprindelse i middelalderen og nævnes fra 1330´erne, men der har været beboelse i området helt tilbage i jernalderen. Byen er opstået parallelt med Kokspang og de to byer har altid været et lokalsamfund, hvor borgerne har delt funktionerne i de to byer. Byen er opstået parallelt med Kokspang og de to byer

har altid været ét lokalsamfund, hvor borgerne har delt funktionerne i de to byer. Kokspang havde skolen (opført i 1950) og Brugsen (opført i 1937) mens Hostrup havde kirken (nævnt første gang i 1350) og forsamlingshuset (opført i 1929).
Hostrup var og er en ren landbrugslandsby, som er blevet udtyndet ved gårdenes udflytning, især til hederne mod øst. Landbrugets placering i selve landsbyen er typisk for marsklandskabet, hvor arronderingen afhænger af jordens kvalitet. Det vil sige at den enkelte gårds jord typisk lå spredt på op til 10-20 forskellige steder.
For enden af de lavtliggende enge omkring Hostrup Bæk ligger resterne af Breinholtgård og danner en smuk afslutning på landskabet. Området er nu golfbane.

Stedets ånd

Hostrup er den ene halvdel af tvillingebyen Hostrup-Kokspang. Den er i dag en udpræget boligby med få gamle gårde og et nyere parcelhuskvarter med trygge børnevenlige boligveje. Et hyggeligt lille landsbysamfund med et godt fællesskab, hvor alle hilser på alle. Det betyder også, at man som tilflytter nemt inddrages i fællesskabet. Mange af byens fællesaktiviteter foregår i forsamlingshuset og i den omkringliggende natur.
Der er ikke udlagt traditionelle erhvervsområder. De eneste erhverv er landbrug og minkfarme. De er alle pakket fint ind i beplantning, og ligger dermed tilpasset i landskabet.
Helt markant er de mange læhegn fra tiden, hvor landskabet var inddelt i små smalle parceller. Det skaber små intime rum omkring Hostrup og gode levevilkår for fuglene, hvilket er en unik oplevelse, når man færdes i landsbyen. Overalt høres fuglekvidder, og der er sat fuglekasser op mange steder.

Arealanvendelse

Byen består hovedsageligt af boliger, enkelte rekreative grønne områder, og er i kommuneplanen udlagt som landsby.

Bystruktur

Hostrup er en kirkeby, men nær kirken ligger i dag kun forsamlingshuset og enkelte gårde. Ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet lå flere gårde omkring kirken samt en klynge længere ude ved Kravnsøvej. Af denne bebyggelse er også kun en lille del tilbage.
Byen er en udpræget vejlandsby, der er vokset langs en vej uden sideveje. Byen har henvendt sig til Hostrup bæk, som dannede et godt grundlag for landbrugsdrift.
Hostrups ældste eksisterende bebyggelse ligger omkring kirken og først i nyere tid er husene begyndt at skyde op omkring hjørnet af Kokspang Kirkevej. Landsbyen er ikke udbygget mellem de oprindelige huse og har i høj grad

bevaret det åbne landsbypræg med markerne, der går helt ind til bygaden.

Arkitektur og facader

Arkitekturen i Hostrup er varieret. Omkring kirken ligger enkelte typiske gårde fra 1800-tallet med mindre huse fra 1900-tallet placeret indimellem. Parcelhuskvarteret er udbygget over en længere periode fra 1950'erne og frem til i dag. Her finder man derfor både huse inspireret af bedre byggeskik og nyklassicismen, muremestervillaer, typehuse, 70'er og 80'er parcelhuse samt bjælkehuse. Parcelhusområdet ligger som en selvstændig del af landsbyen.

Pejlemærker

Hostrup Kirke er markant placeret i landskabet og danner centrum i landsbyen. Kirken fungerer som pejlemærke både i og udenfor Hostrup by. Tæt ved kirken ligger forsamlingshuset som også er et pejlemærke i landsbyen.

Hostrup Kirke

Hostrup Forsamlingshus

Bevaringsværdige sammenhænge

De tre tilbageværende gårde er alle interessante og danner sammen med kirken og forsamlingshuset en fin helhed, hvis værdi yderligere styrkes af de fundne jernalder- og vikingetidslandsbyer mellem kirken og åen.
Kirken og kirkegården samt stengærdet og trærækken er et dominerende træk.
Det unikke og helt særlige ved Hostrup-Kokspang er placeringen ved Hostrup Bæk, der ligger som en tynd tråd i en fordybning i landskabet. Hostrup ligger på den ene side af bakken med denne som et bærende landskabstræk, som landsbyen knytter sig til.
Hostrup har, som ankerpunkter med historiske og bevaringsværdige bygninger, et særligt værdifuldt kulturmiljø. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside.
https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

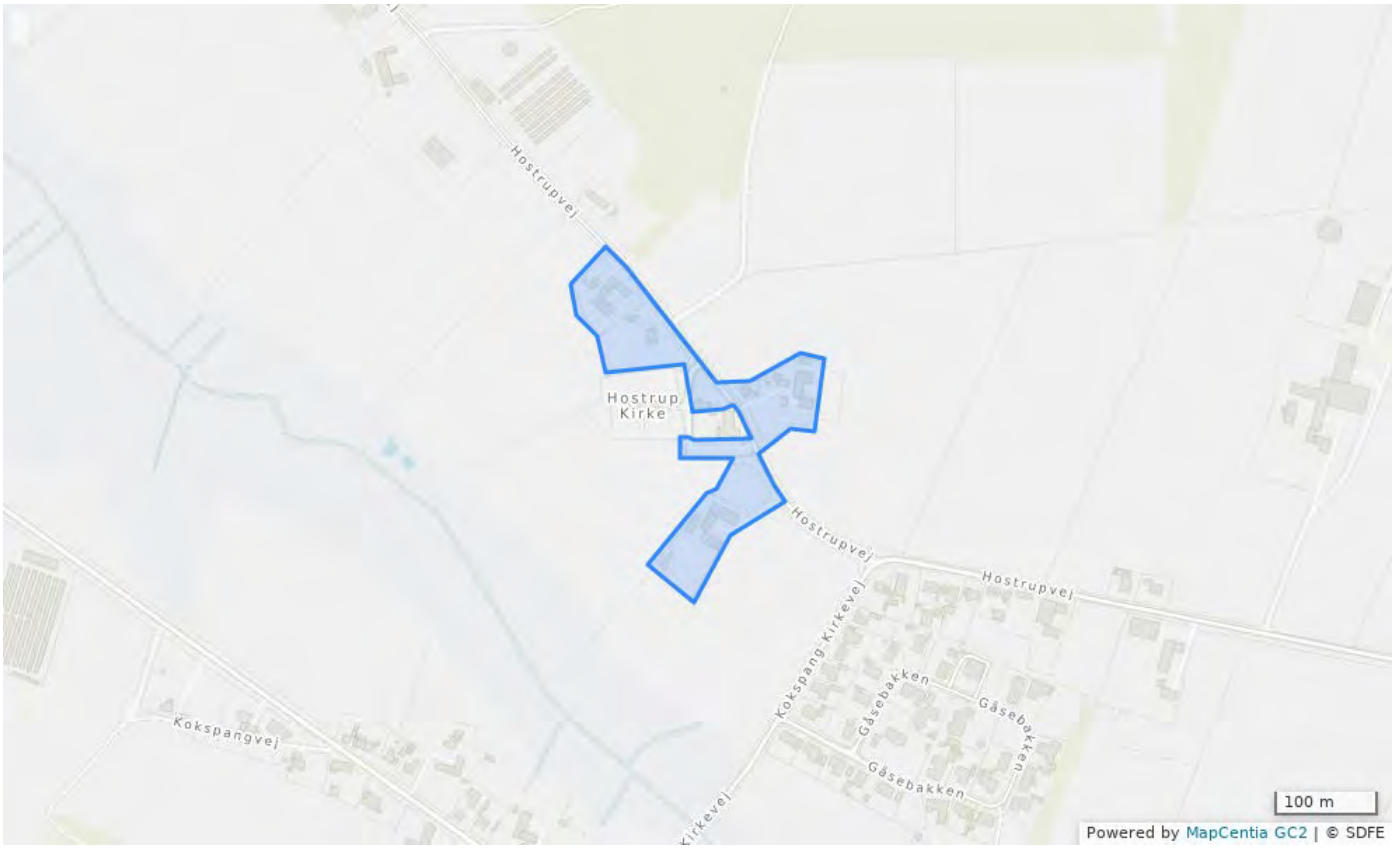
Hostrup har et meget grønt præg med mange store træer samt marker og enge, der går helt ind til bygaden. Der er mange fine kig fra byen og ud over ådalen og Kokspang samt til landskabet.
Mangfoldigheden i landskabet omkring Hostrup er markant med de store åbne vidder ved Varde Å, plantagen og det mere intime omkring landsbyen med bløde bevægelser i fladen og de små lukkede rum mellem læhegnene.
Boligerne har alle tilknyttet egen, ofte stor, have. I parcelhuskvarteret er der grønne områder med mulighed for leg og boldspil.

Trafik og infrastruktur

Det er helt karakteristisk for Hostrup, at der er meget få veje. Hostrupvej og Kokspang Kirkevej er de to hovedveje i landsbyen, men generelt er gennemkørende trafik begrænset og vejene bruges hovedsageligt af de lokale beboere.

Der går regionalbus til Esbjerg og Varde gennem byen.

06-010-010 - Hostrup By



Bestemmelser

Rammenummer	06-010-010
Rammenavn	Hostrup By
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

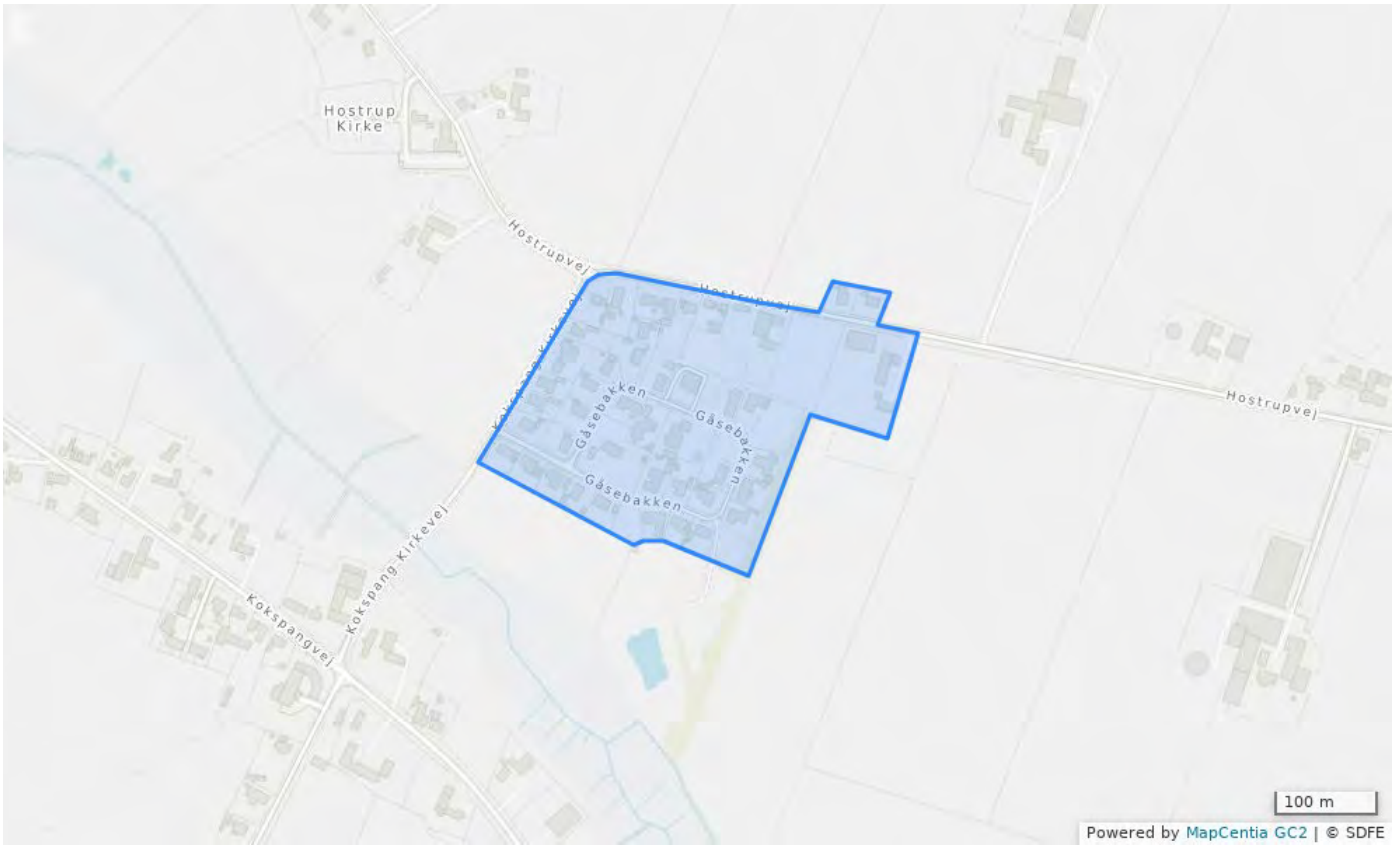
	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

06-010-020 - Gåsebakken



Bestemmelser

Rammenummer	06-010-020
Rammenavn	Gåsebakken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

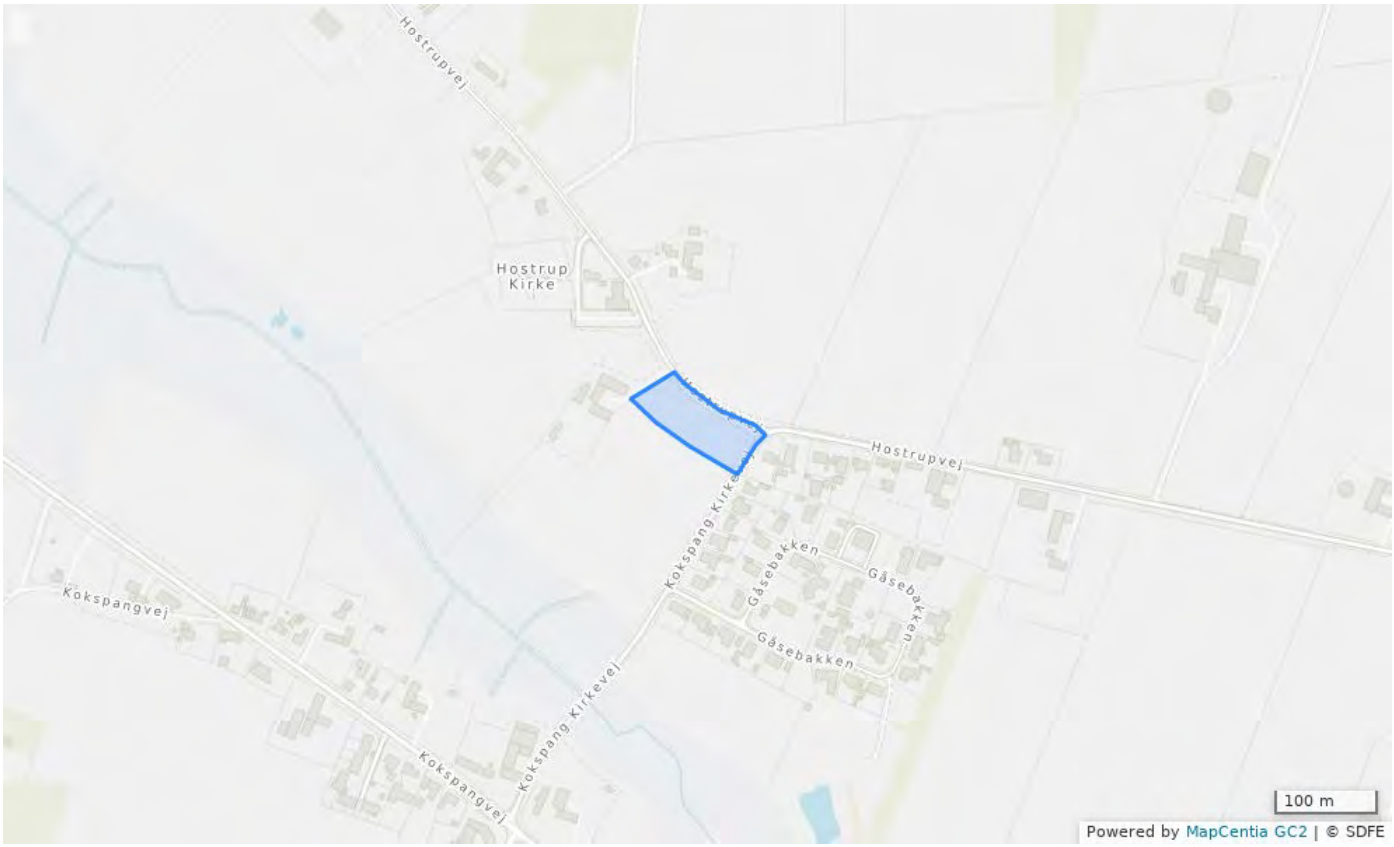
	hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

06-010-030 - Område ved Hostrup Bæk og Kokspang Kirkevej



Bestemmelser

Rammenummer	06-010-030
Rammenavn	Område ved Hostrup Bæk og Kokspang Kirkevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

06-010-040 - Hostrup Kirke

Bestemmelser

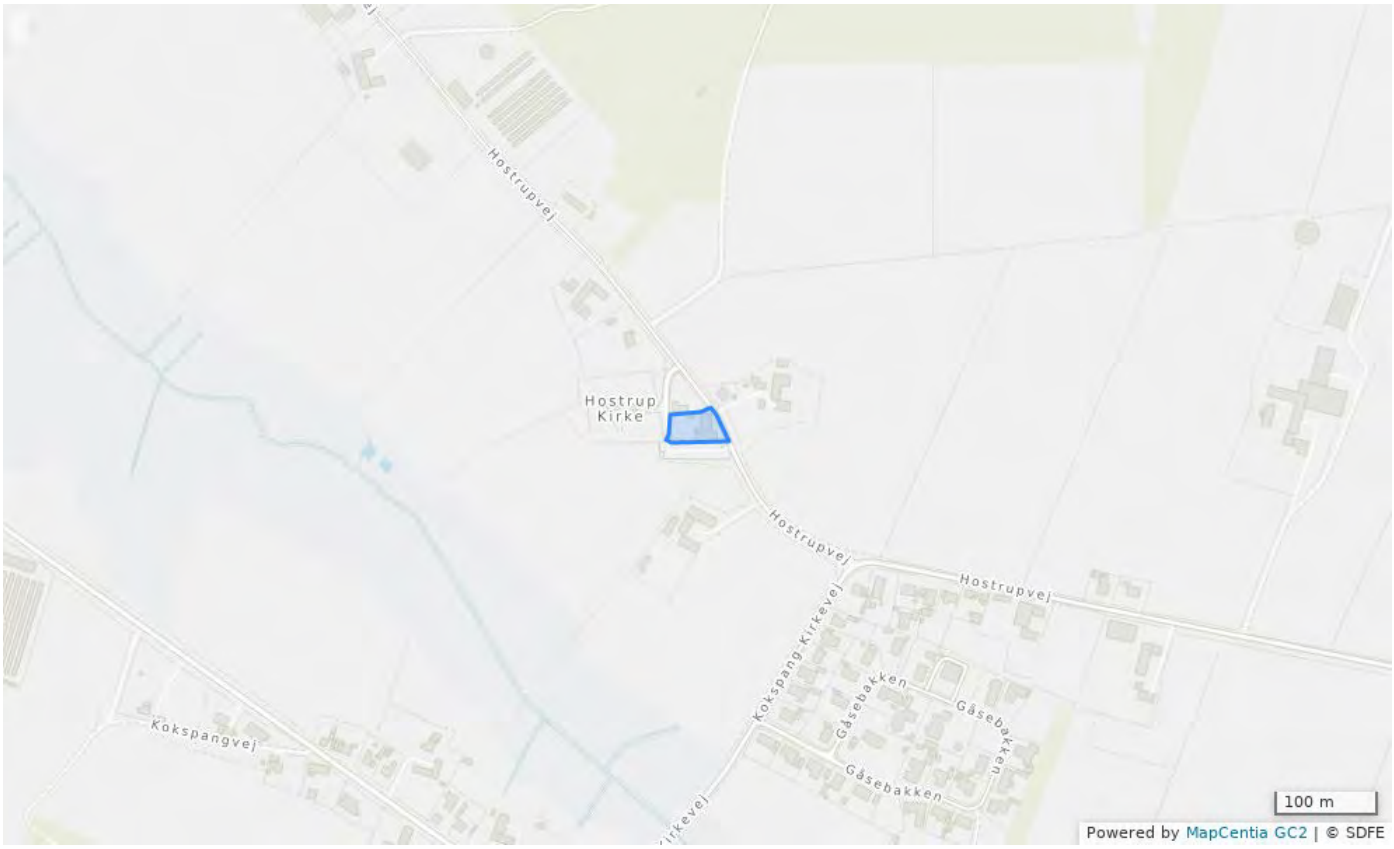
Rammenummer	06-010-040
Rammenavn	Hostrup Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

06-010-050 - Område øst for Hostrup Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	06-010-050
Rammenavn	Område øst for Hostrup Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

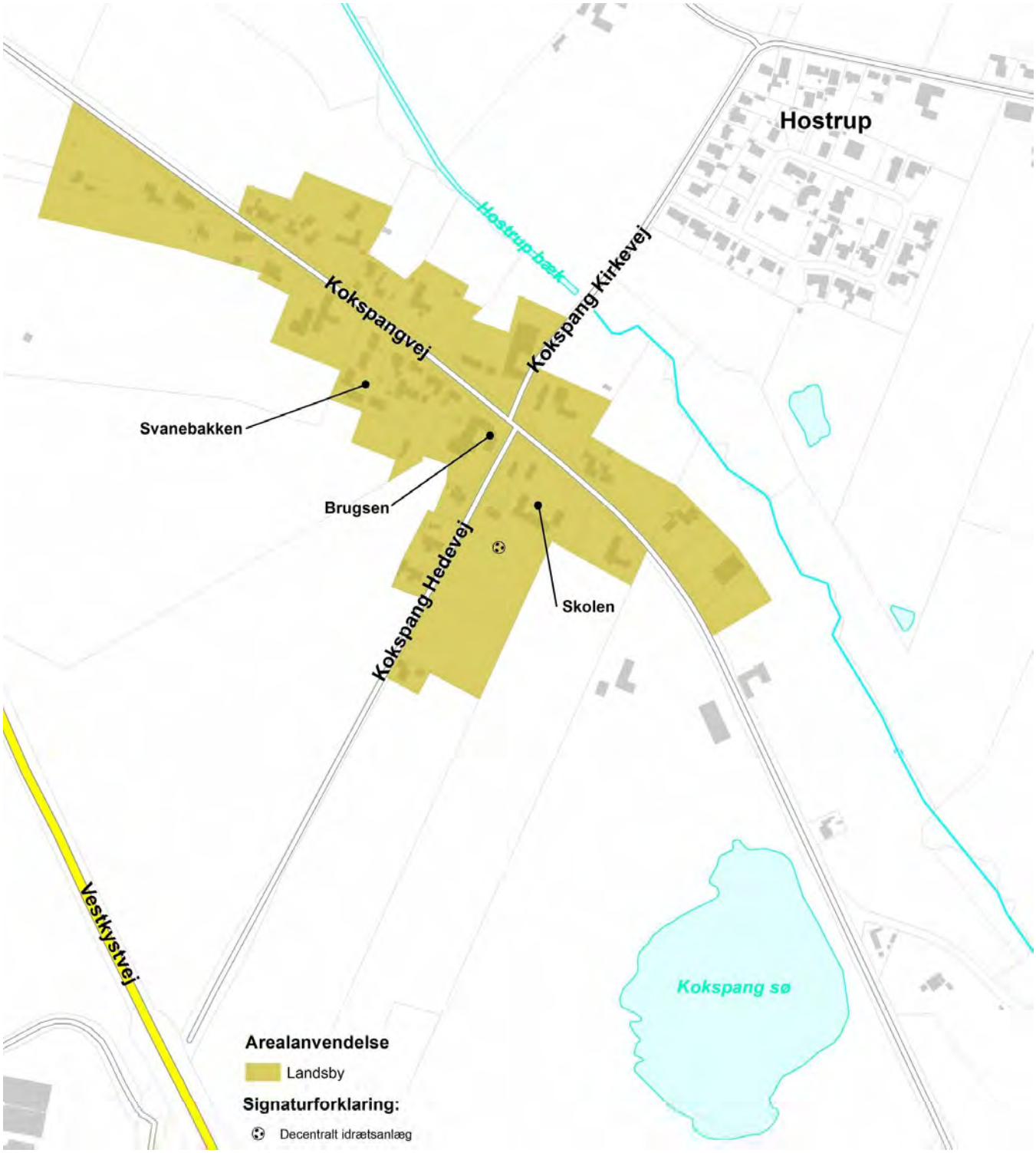
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

Kirkebyggelinje(Fagdata)	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab. Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Kokspang By



Kokspang udgøres af bebyggelsen beliggende i krydset mellem Kokspangvej, Kokspang Hedevej og Kokspang Kirkevej. Området udgør i 2019 et areal på ca. 12 HA med omkring 50 husstande og ca. 99 indbyggere.

Historisk baggrund

Kokspang (tidl. Kockspangsby 1446, Kocspangh 1506) har sin oprindelse i middelalderen og nævnes første gang i 1446, men der har været beboelse i området helt tilbage i jernalderen. Byen er opstået parallelt med Hostrup og de to byer har altid været ét lokalsamfund, hvor borgerne har delt funktionerne i de to byer. Kokspang havde skolen (opført i

1950) og Brugsen (opført i 1937) mens Hostrup havde kirken(nævnt første gang i 1350) og forsamlingshuset (opført i 1929).
Kokspang var et levende og aktivt lokalsamfund i 50érne, og ud over skole og Brugs har landsbyen også haft bageriudsalg, smedje, tømrer-snedker, telefoncentral og Tatol-butik.

Stedets ånd

Kokspang er den ene halvdel af tvillingebyen Hostrup-Kokspang. Den er i dag en udpræget boligby med enkelte gamle gårde side om side med nyere boliger. Selvom byen er forandret op gennem 1900-tallet fornemmer man stadig stemningen af landsby med den tryghed og ro, der følger med. Som tilflytter kan man nemt blive inddraget i det gode fællesskab, hvor alle hilser på alle.
Helt markant er de mange læhegn fra tiden, hvor landskabet var inddelt i små smalle parceller. Det skaber små intime rum omkring Hostrup og gode levevilkår for fuglene, hvilket er en unik oplevelse, når man færdes i landsbyen. Overalt høres fuglekvidder, og der er sat fuglekasser op mange steder.
Rundt om landsbyen findes landbrug og minkfarme. De er alle pakket fint ind i beplantning og ligger dermed indpasset i landskabet.

Arealanvendelse

Byen består hovedsageligt af boliger, og er i kommuneplanen udlagt som landsby.

Bystruktur

Kokspang ligger på højderyggen på sydsiden af Hostrup bæk, der løber ud i Varde Å. Husene ligger hovedsageligt langs den gennemgående Kokspangvej. Den har en fin visuel sammenhæng og fine kig til Hostrup. Landsbyen har dermed bevaret sin karakter af rækkelandsby langs dalstrøget omkring Hostrup Bæk.
Ved krydset mellem Kokspangvej og Kokspang Kirkevej ligger den tidligere Brugs, der sammen med et par gårde, omgivet af store træer, markerer vejkrydset og landsbyens centrum. Ved krydset ligger også Kokspangs tidligere skole, der udgør et fint lille anlæg, opført i Bedre Byggeskik. I dag rummer skolens bygninger boliger samt det lokale sognearkiv.

Arkitektur og facader

Bebyggelsen er meget blandet og består af småhuse og enkelte gårde. De fleste af gårdene er meget ombyggede. Der er kommet mange nye huse i løbet af 1900-tallet, og landsbyen har på den måde fået en tættere struktur og et mere bymæssigt præg.
Indimellem ligger der villaer, der varierer fra stråtækt idyl til bungalows og huse fra 50'erne. Mange af husene er så renoverede, at de fremstår som nye.
Svanebakken ligger som en fin lille samlet rødstensbebyggelse, der skyder sig ind fra Kokspangvej, hvor der langs vejen er en grøn karakter med store træer.
Mellem husene, som ligger på række langs vejen og danner en markant bykant, kan man kikke ud over marskengene og Varde Ådal. Det er en stærk sammenhæng mellem by og landskab.

Pejlemærker

Skolen i Kokspang adskiller sig, med sin fine Bedre Byggeskik arkitektur, fra resten af bebyggelsen og danner både et fysisk og mentalt pejlemærke i byen. Brugsens bygning er, med placeringen på hjørnet af Kokspangvej og Kokspang Hedevej, et meget markant element i landsbyen. Herudover danner Hostrup Kirke også et tydeligt pejlemærke, idet den er synlig i store dele af Kokspang.

Kig mod Hostrup Kirke | Tidligere Brugs | Tidligere Kokspang Skole

Bevaringsværdige sammenhænge

Særligt er den tidligere skole fint bevaret. Bygningen har stor værdi for landsbyen, da den dels er et kulturhistorisk spor og dels et af de få markante bygninger i Kokspang. Brugsens bygninger er ombygget til lejligheder, men fremstår uforandret og er klassificeret som bevaringsværdig. Der er også flere bevaringsværdige huse langs bygaden, der fortæller Kokspangs historie og landsbyen har bevaret karakter af rækkelandsby langs dalstrøget.
Helheden er værdifuld og sårbar og udpeget som et særligt værdifuldt kulturmiljø. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside.
https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

Kokspang har et grønt præg, der styrkes af levende hegn og beplantning. Grupper af ældre træer skaber et fint grønt udtryk som skyldes at vejtræerne er i god vækst og mange af store træer ligger langs bygaden. Der er mange fine kig

fra byen og ud over ådalen og Hostrup samt til landskabet. Boligerne har alle tilknyttet egen, ofte stor, have. På de grønne boldbaner, ved den tidligere skole, er der mulighed for boldspil og leg.
Markant i landskabet ligger Kokspang Sø (en ny sø i det tidligere råstofområde), den ligger i det åbne landskab syd for Kokspang langs Kokspangvej. Søen har en stor rekreativ værdi, men der går ingen stier til eller rundt om søen og den ligger på privat grund.
Der er mange fine små kig fra Kokspangvej gennem de private haver ud til landskabet. Det er en stor kvalitet, at landskabet på den måde opleves i landsbymiljøet.

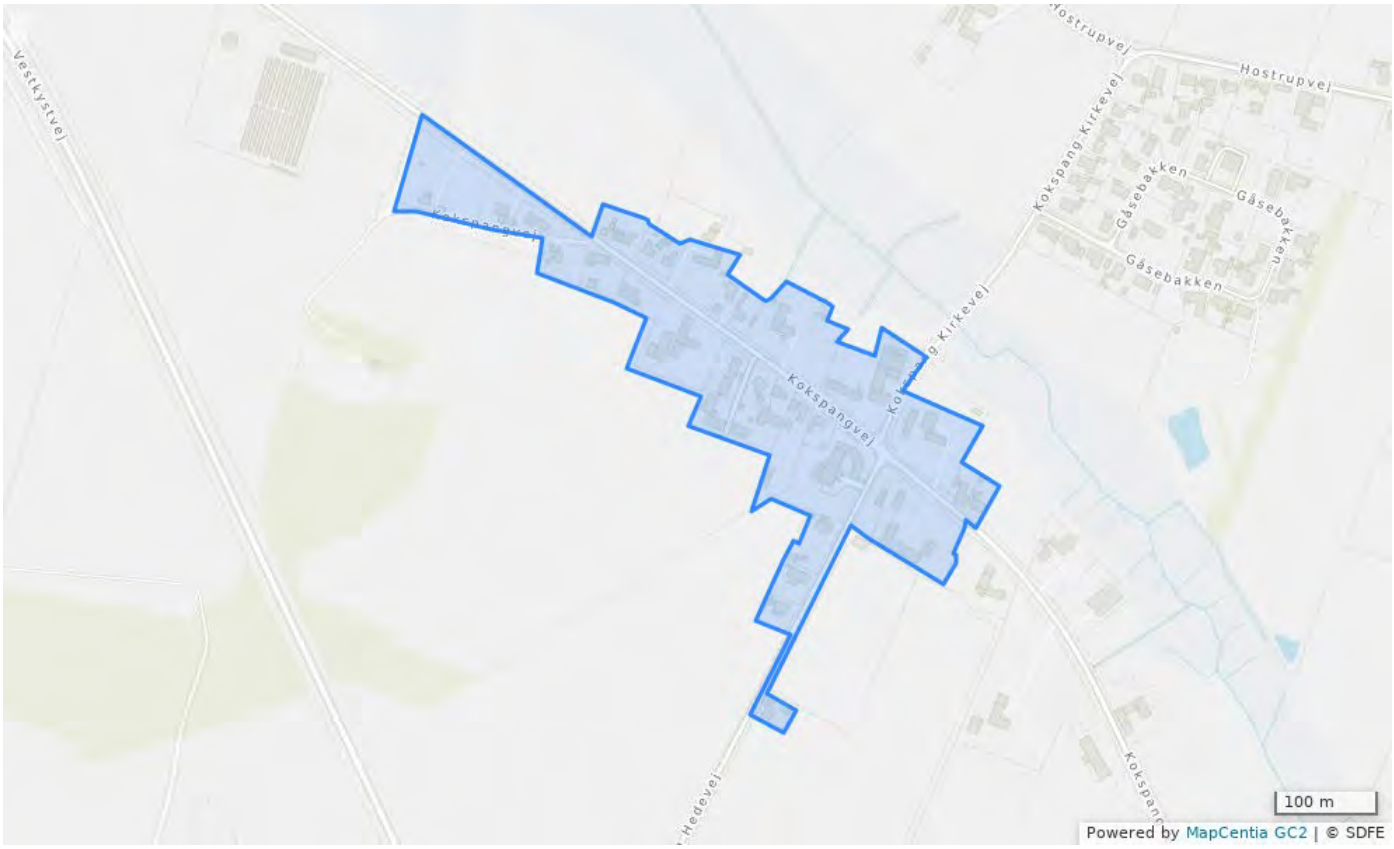
Kokspang sø

Boldbaner ved skolen

Trafik og infrastruktur

Kokspangvej og Kokspang Kirkevej er de to hovedveje i landsbyen, men generelt er gennemkørende trafik begrænset og vejene bruges hovedsageligt af de lokale beboere.
Kokspang Hedevej fungere, som adkomstvej fra syd og munder ud i krydset Kokspangvej, Kokspang Hedevej og Kokspang Kirkevej. Vejen er smal og uden opstribning, hvilket giver den mere landsbykarakter end selve Kokspangvej.
Parkeringspladserne langs Kokspangvej ved den tidligere Brugs hindrer udsynet, når man kommer fra Kokspang Hedevej.
Der går regionalbus til Esbjerg og Varde gennem byen.

06-020-010 - Kokspang



Bestemmelser

Rammenummer	06-020-010
Rammenavn	Kokspang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

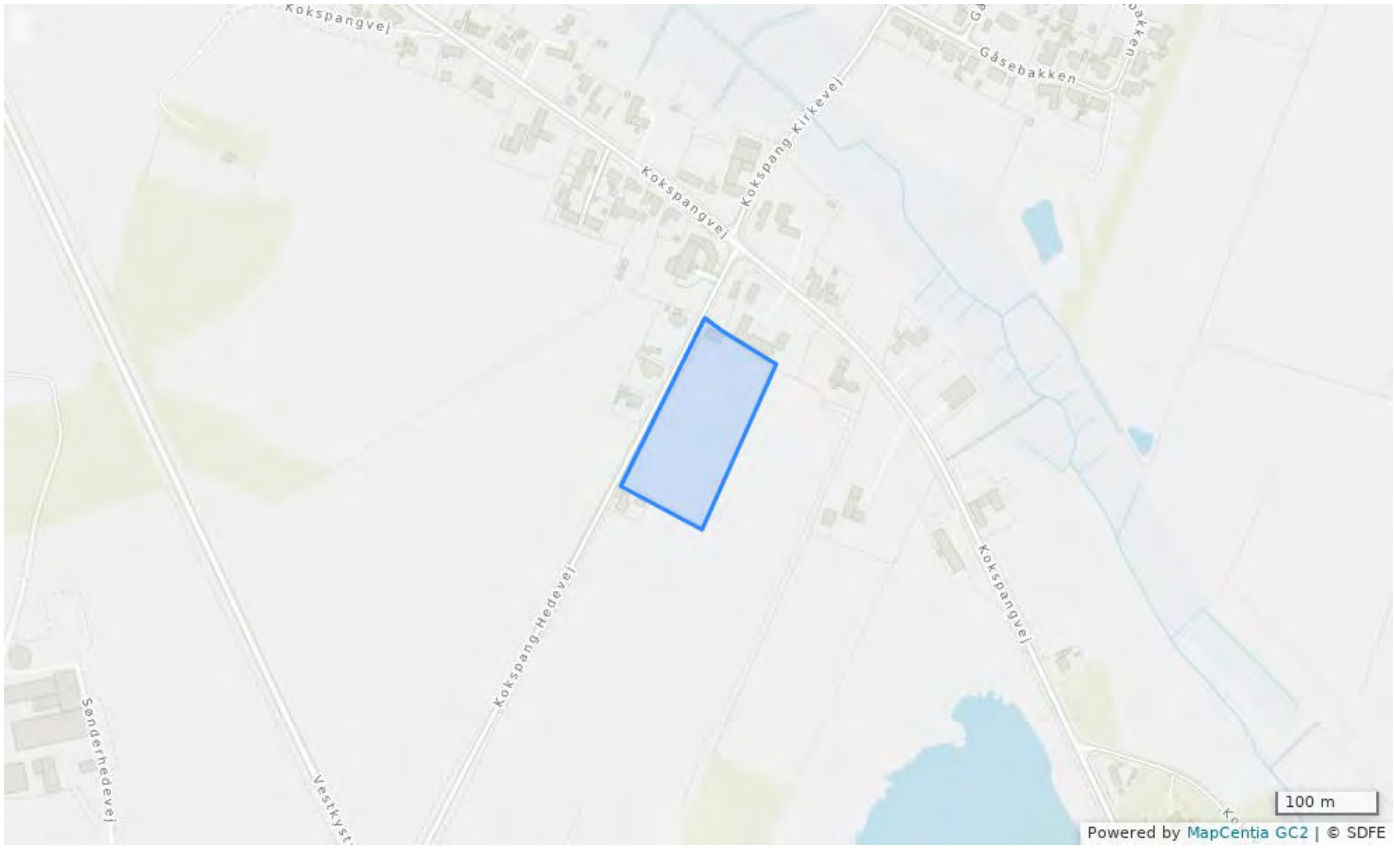
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

06-020-020 - Boldbaner ved Kokspang Hedevej



Bestemmelser

Rammenummer	06-020-020
Rammenavn	Boldbaner ved Kokspang Hedevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Marbæk

Marbæk afgrænses mod nord af Varde Ådal, i vest af havet, mod øst af Vestkystvej og mod syd af Hjerting by. Området udgør i 2019 et areal på ca. 15.615 km^2 med omkring 68 husstande og ca 245 indbyggere.

Historisk baggrund

Historien om Marbæks fortid er både dramatisk og spændende. Det nuværende landskab er formet af den forrige og sidste istid, der slap sit tag for ca. 10.000 år siden og skyllede vand og sand ud over Sydvestjylland. Samtidig har menneskets spor sat sine aftryk i området siden stenalderen.

Der har været mennesker i Marbækområdet siden oldtiden, men større samlede bebyggelser har der aldrig været.
Esbjerg Kommune har siden 1921 erhvervet arealer i området og ejer i dag ca. 900 ha. i Sjelborg, Marbæk og Myrthue.
Marbæk Plantage blev grundlagt som privat plantage omkring 1900, og fra 1939 har plantagen været ejet af Esbjerg Kommune med den primære funktion at være et rekreativt område for esbjergenserne.
Området er præget af landbrugsarealer og plantage. Men der er også tydelige tegn på, at der tidligere har været liv i Marbækområdet, idet det flere steder er muligt at opleve jernalderagre og jernalderbopladser.
I Marbæk findes desuden et unikt samlet hedeområde med ca. 50 ha fredet hede og et stort søområde som tiltrækker et rigt fugleliv.

Stedets ånd

Med en central placering i det sydvestjyske landskab, og som et af de største samlede rekreative naturområder i Nationalpark Vadehavet, ligger det unikke rekreative naturrum Marbæk, hvor Varde Å løber ud i Ho Bugt, og Vadehavet begynder.
Marbækområdet er beliggende på den vestligste del af Esbjerg Bakkeø. Området er et af Esbjergs store grønne stilleområder, der gør det muligt at komme væk fra by og larm. Her har mange forskellige dyr deres levegrundlag i skove, på enge, marker eller på heden.
Interessen for området har gennem årene været støt stigende og i dag benyttes Marbæk i høj grad af naturelskere og motionister. Marbæk danner rammen for mange forskellige typer friluftsliv, både de intensive aktiviteter, naturoplevelsen og den stille fordybelse. Det er et centralt velkomstcenter, naturrum og samlingssted.

Arealanvendelse

Marbæk ligger i Grønt danmarkskort og benyttes primært til rekreative formål . Derudover er der landsbyen Sjelborg og sommerhusområder. Tæt herved ligger de selvgroede hyttekolonier, som i kommuneplanen er udpeget som

Bevarende byggeri.

Struktur

Plantagen, som udgør størstedelen af Marbæk, består af mange forskellige naturtyper. Her er både strand og hav, nåleskov, søer, blandingsskov og hede. Der er spredt bebyggelse i området i form af enkelte gårde, spejderhytter og sommerhuse. Der er ikke som sådan et centrum i området, man orienterer sig nærmere efter større bebyggelse eller landskabstræk.
Mod havet og stranden i vest findes en stejl kystklint på omkring 10-15m. Når man står på Gulebjerg ved klinten, ser man to forskellige naturområder, der mødes. Selve klinten og den jord Marbæk Plantage står på, har en 20 millioner år gammel historie. Gulebjerg indeholder flere lag af sand, grus og ler, der er aflejret gennem millioner af år. Når regnvandet siver ned og går i forbindelse med sandets jernindhold, sker der en kemisk proces som gør, at sandet fremstår gult eller rødbrunt – syntes rusten. Klinten er markant og under erosion, men er bestemt en oplevelsesrig geotop.

Arkitektur og facader

Området er overvejende et rekreativt naturområde og bebyggelsen er begrænset til enkelte gårde samt mindre hyttekolonier.
Der er to større gårde i området, Marbækgård som er beliggende meget naturskønt, og Myrthuegård, der i dag er kultur- og formidlingscenter. Marbækgård er den yngste af de to landejendomme. Den opstod i 1850'erne, men den nuværende gård er dog en genopbygning fra 1950'erne efter en brand. Myrthuegård nævnes første gang i 1606. Det gamle Myrthuegårds historie endte med en brand i 1992, hvor kun stuehuset stod tilbage.
Området rummer desuden ældre fritidshuskolonier, ved kysten, ved Sjelborg og Marbækgård, der udgør helheder af selvbyggede småhuse. De ældste af hytterne er præget af gør-det-selv æstetik med brug af genbrugsmaterialer, mens mange af de renoverede fritidshuse minder mere om små parcelhuse.

Pejlemærker

De to store gårde Marbækgård og Myrthuegård udgør, både i kraft af deres størrelse og funktion, pejlemærker i området.

Marbækgård Myrthuegård

Bevaringsværdige sammenhænge

Marbækområdet har meget stor landskabelig værdi og udmærker sig ved, at store dele af området er ubebygget og fredeligt. Disse kvaliteter ønskes også fremadrettet fastholdt.
Hele området er en bevaringsværdig sammenhæng, der fortæller historien om esbjergensernes fritidsliv op gennem 1900-tallet og frem til i dag. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside.
https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

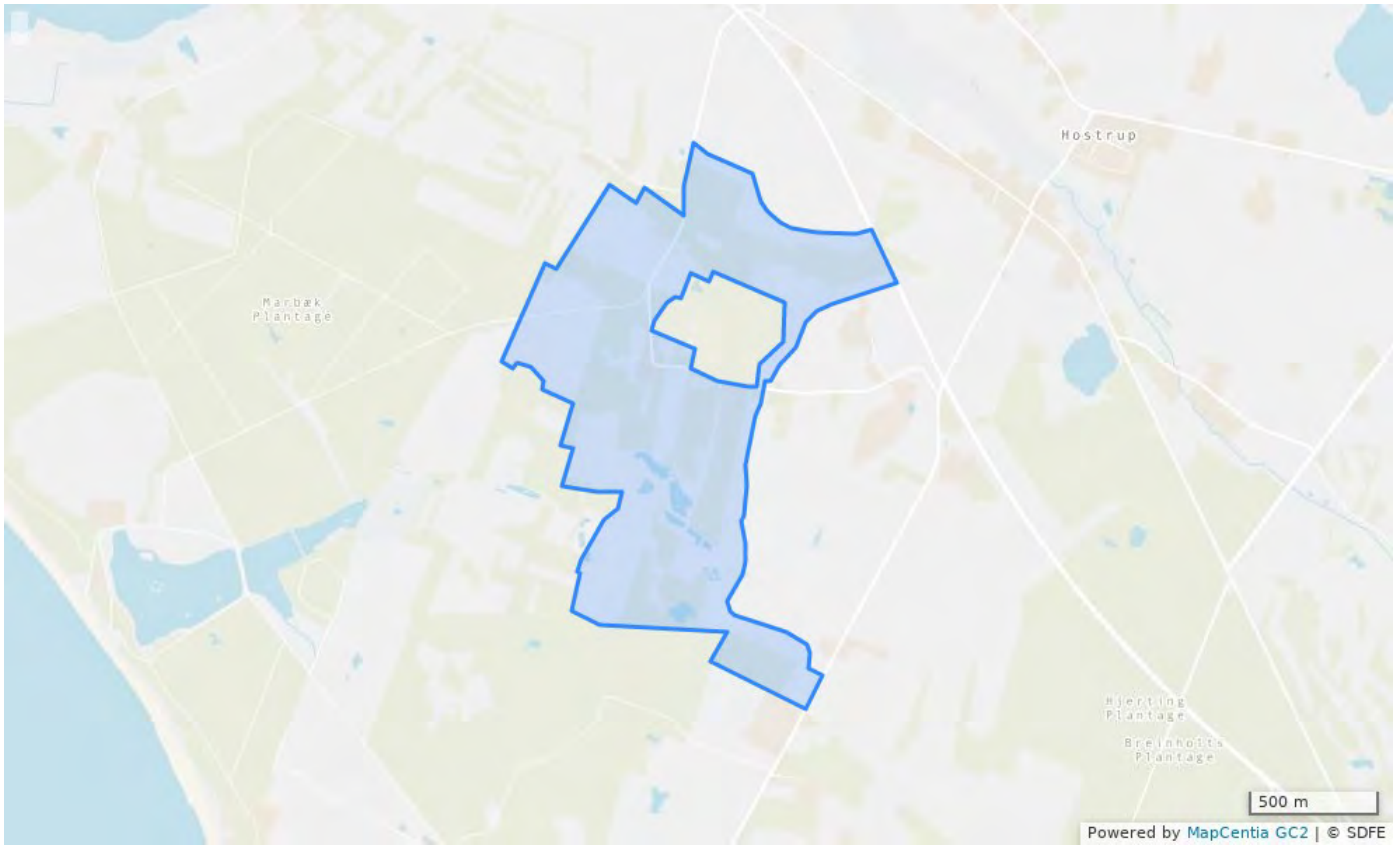
Hele området fungerer som et stærkt benyttet rekreativt område til ride- og vandreture, mountainbikekørsel, skov- og strandture, sommerhusområde, kolonier med spejder- og fritidshytter, golfbane, campingplads samt Natur- og kulturformidlingscenter Myrthuegård. Det er udflugtsmål for hele oplandet inklusiv Esbjerg og Varde.
Området indeholder mange forskellige landskabstyper, hvilket giver en fin og varieret oplevelse, når man bevæger sig

gennem området.

Trafik og infrastruktur

Vejene i området ligger som grusveje, hvor hastigheden begrænses helt naturligt, så det er sparsomt med bilkørsel. De enkelte færdselsarter er adskilt og trafikken foregår på de bløde trafikanters præmisser. Området indeholder et stort stinetværk med et godt udvalg af markerede ride-, vandre- og cykelruter. Der kan også forekomme trafik fra vandsiden.
Vestkystruten, der er en national cykel- og gangsti, går i dag uden om Marbæk. I fremtiden føres Vestkystruten igennem Marbæk ad Sjelborggårdsvej og Myrthuevej. Det er muligt at tage bybussen til Sjelborg og derfra bevæge sig ud i Marbækområdet.

06-030-010 - Sønderhedeområde



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-010
Rammenavn	Sønderhedeområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-011 - Fritidshuse ved Truelsensvej

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-011
Rammenavn	Fritidshuse ved Truelsensvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-012 - Fritidshuse ved Bulbjerg

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-012
Rammenavn	Fritidshuse ved Bulbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

henhold til museumsloven.

06-030-013 - Fritidshuse ved Sjelborg

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-013
Rammenavn	Fritidshuse ved Sjelborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-014 - Fritidshuse ved Sjelborgdalen

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-014
Rammenavn	Fritidshuse ved Sjelborgdalen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-015 - Sommerhusområde mellem Sjelborggårdsvej og Vesterstrand

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-015
Rammenavn	Sommerhusområde mellem Sjelborggårdsvej og Vesterstrand
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-016 - Sommerhusområde ved Bulbjergvej og Sjelborggårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-016
Rammenavn	Sommerhusområde ved Bulbjergvej og Sjelborggårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-020 - Marbæk golfbane

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-020
Rammenavn	Marbæk golfbane
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-021 - Marbæk golfbane nord

Bestemmelser

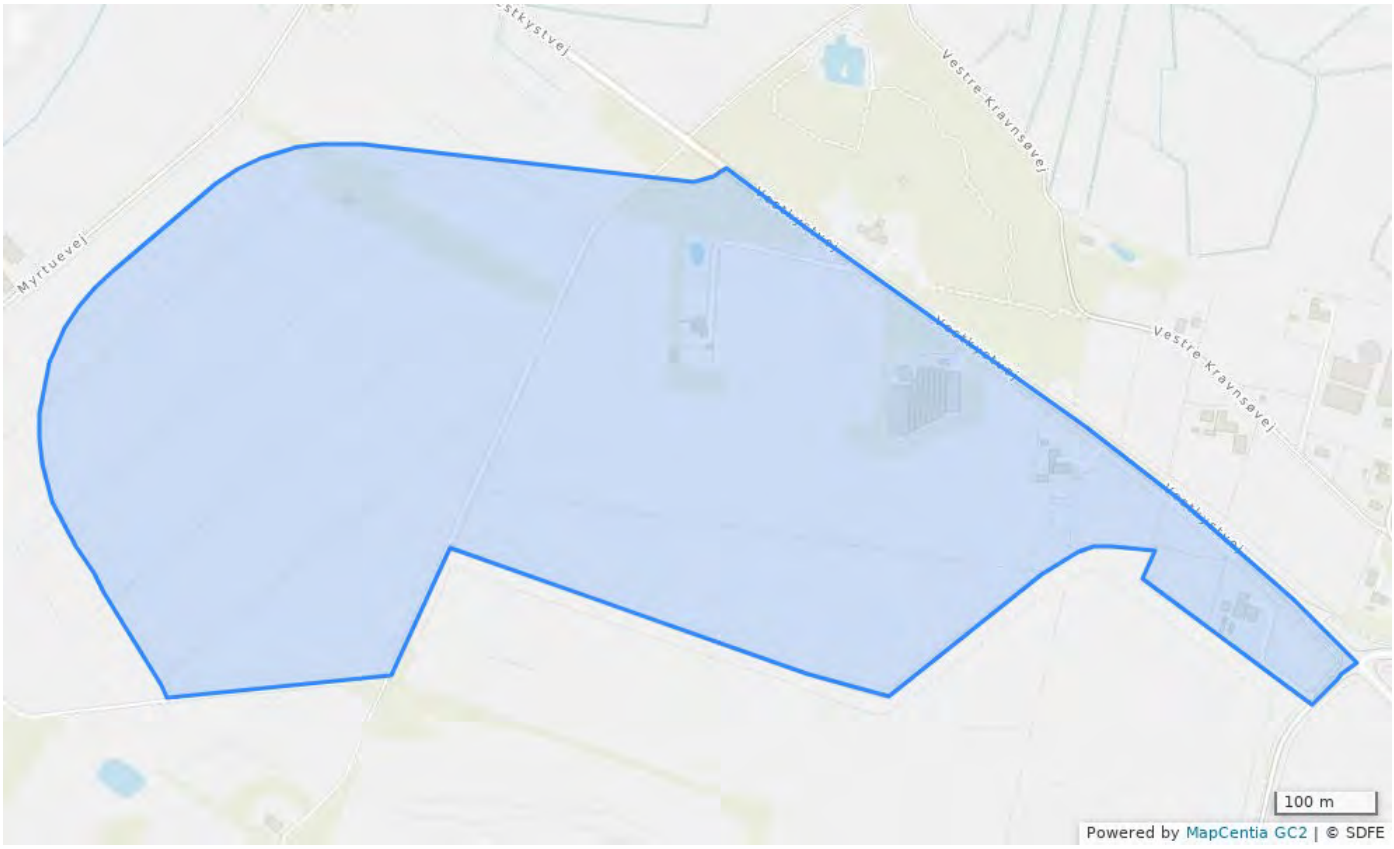
Rammenummer	06-030-021
Rammenavn	Marbæk golfbane nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-022 - Område ved Færgegård



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-022
Rammenavn	Område ved Færgegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

06-030-030 - Sønderhede Skydebane

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-030
Rammenavn	Sønderhede Skydebane
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-040 - Sommerhusområde ved Kommunegårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-040
Rammenavn	Sommerhusområde ved Kommunegårdsvej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-050 - Sommerhusområde ved Bulbjergvej

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-050
Rammenavn	Sommerhusområde ved Bulbjergvej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-070 - Sommerhusområde ved Sjelborg Strandvej

Bestemmelser

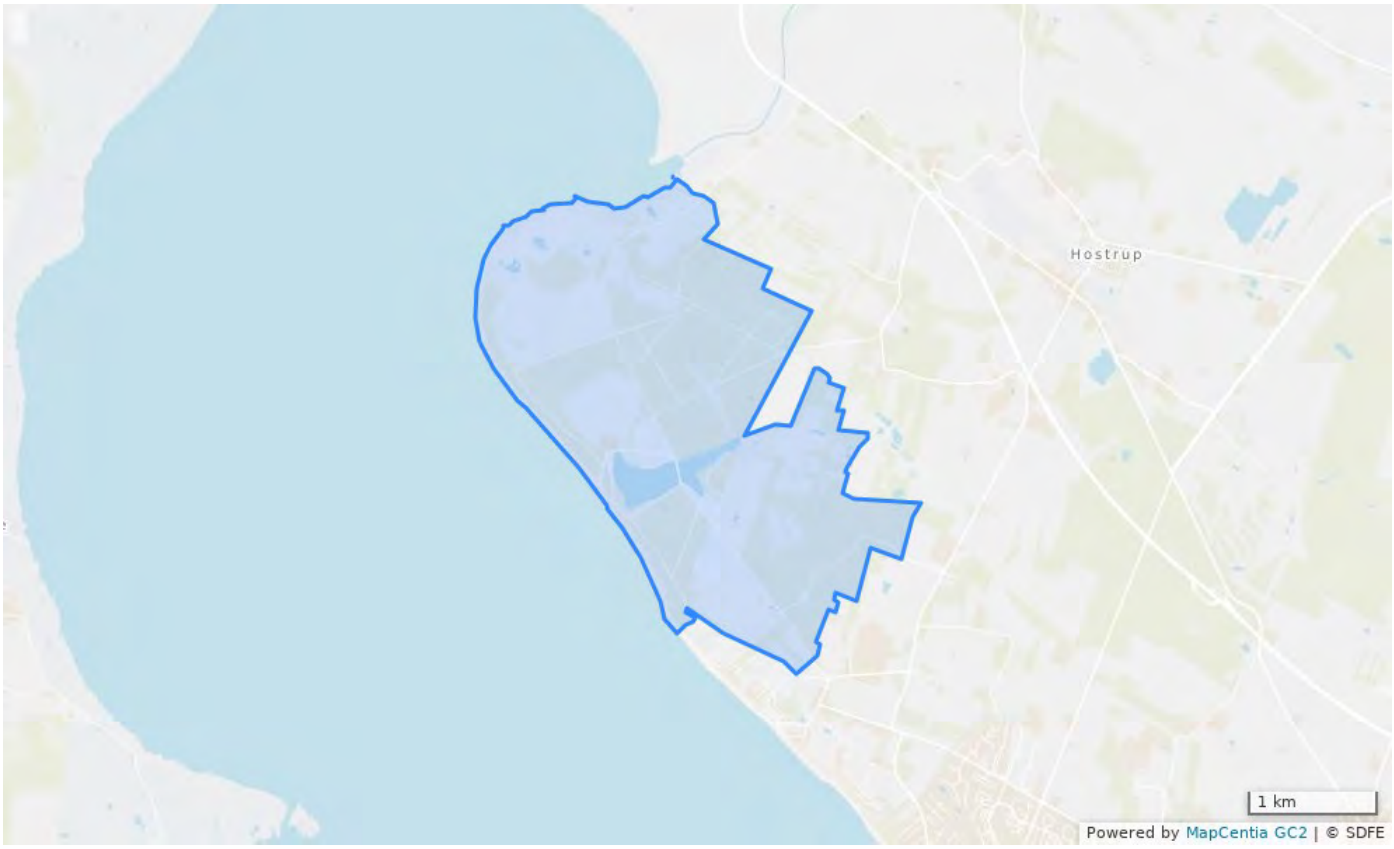
Rammenummer	06-030-070
Rammenavn	Sommerhusområde ved Sjelborg Strandvej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

06-030-080 - Rekreativt område i Marbæk



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-080
Rammenavn	Rekreativt område i Marbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i

	Esbjerg Kommune.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.

Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Forsvarets areal	Der kan ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

06-030-090 - Område ved Sanatorievej

Bestemmelser

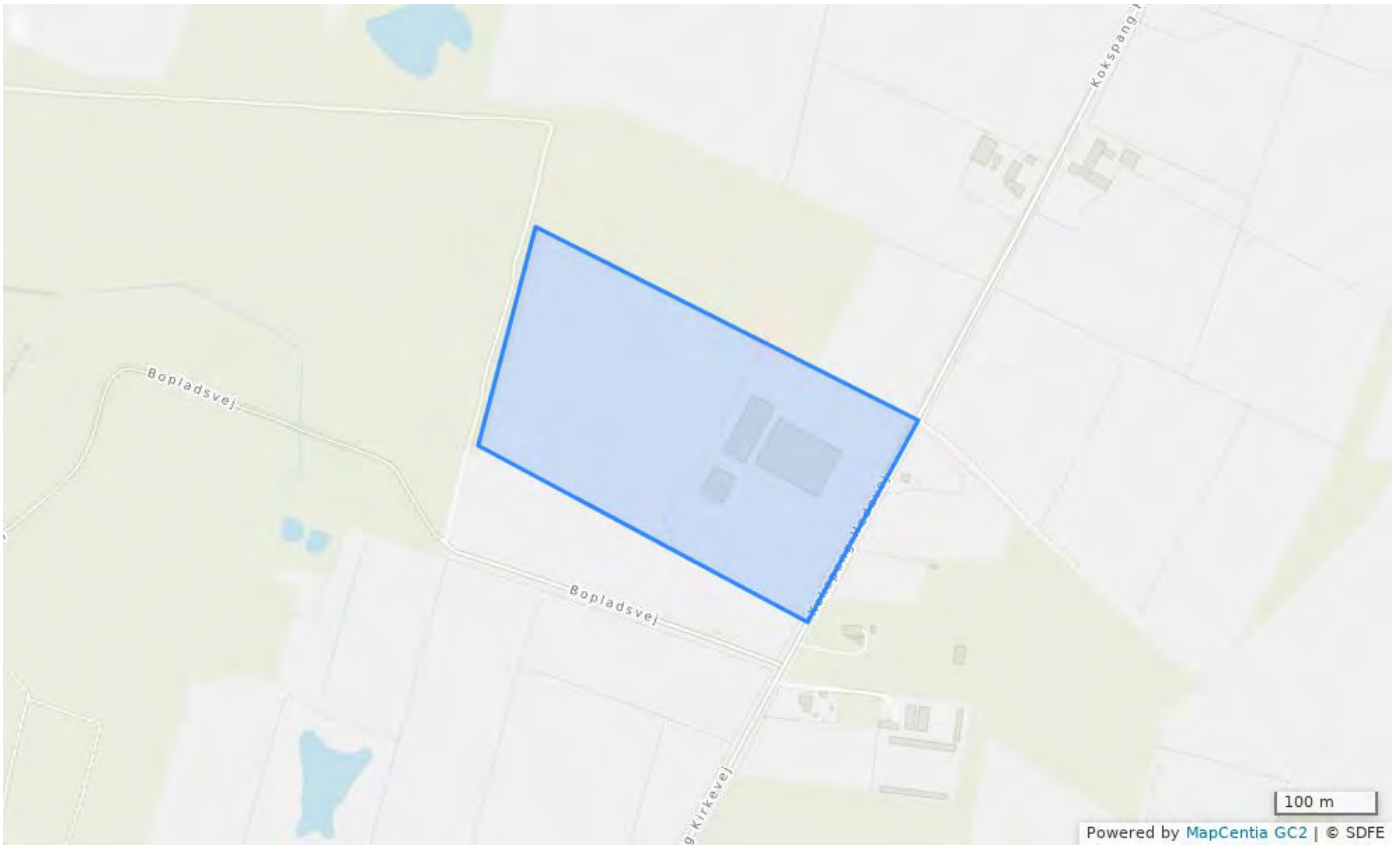
Rammenummer	06-030-090
Rammenavn	Område ved Sanatorievej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-100 - Natur ved Bopladsvej



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-100
Rammenavn	Natur ved Bopladsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 10 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 10 m fra terræn.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-110 - Sjelborgområde

Bestemmelser

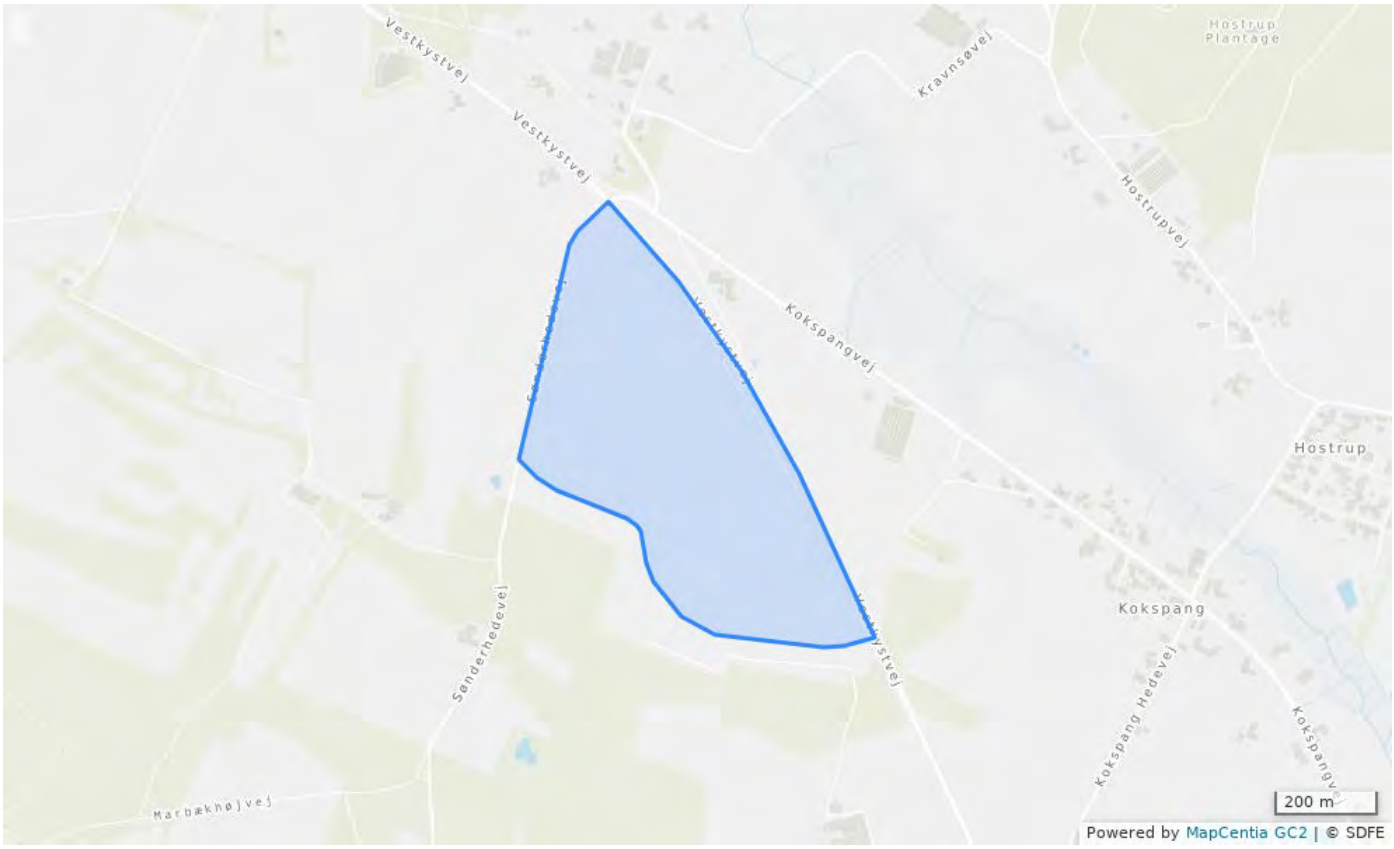
Rammenummer	06-030-110
Rammenavn	Sjelborgområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

06-030-120 - Område nord for Trimmelager



Bestemmelser

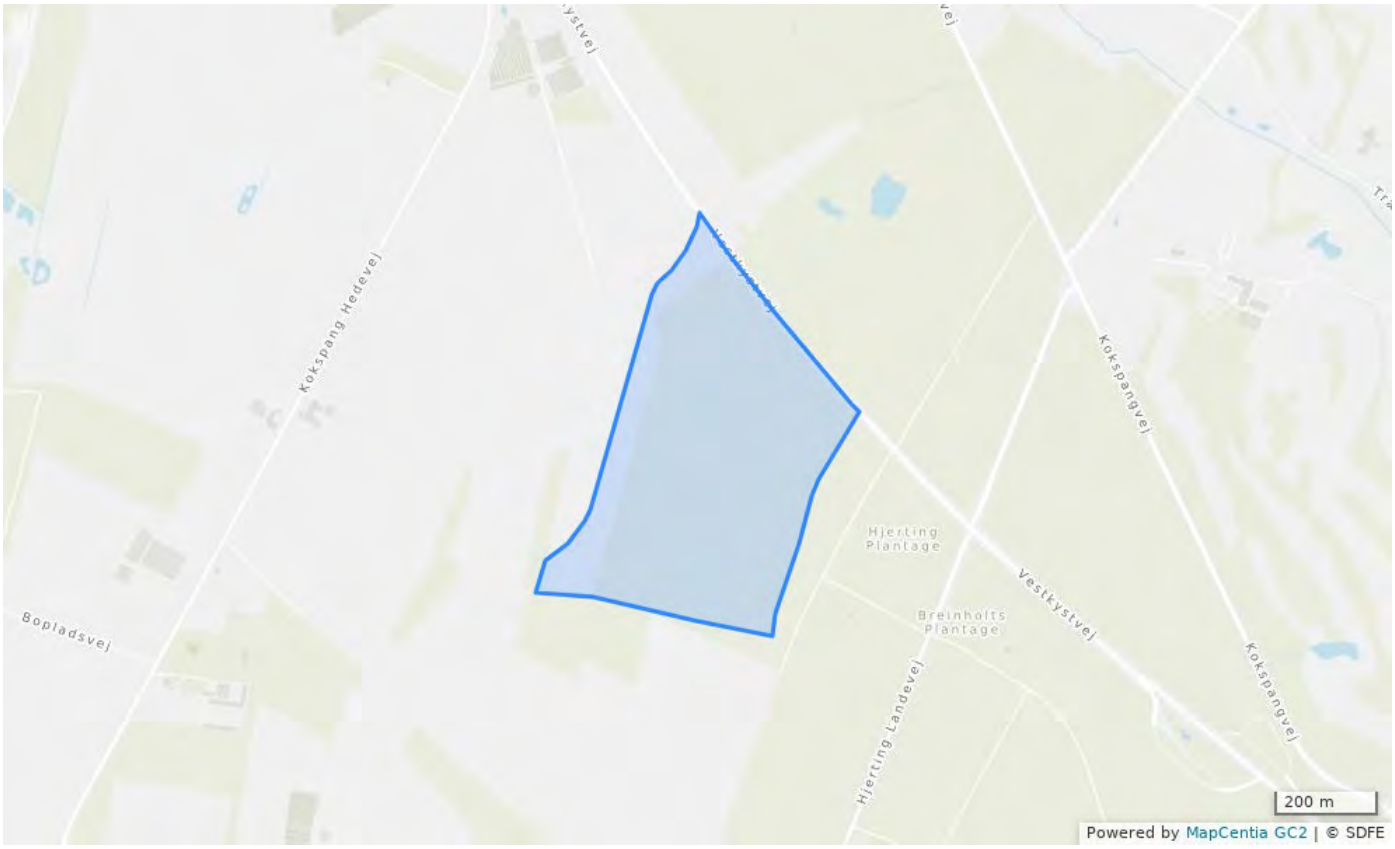
Rammenummer	06-030-120
Rammenavn	Område nord for Trimmelager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-130 - Hjerting Plantage



Bestemmelser

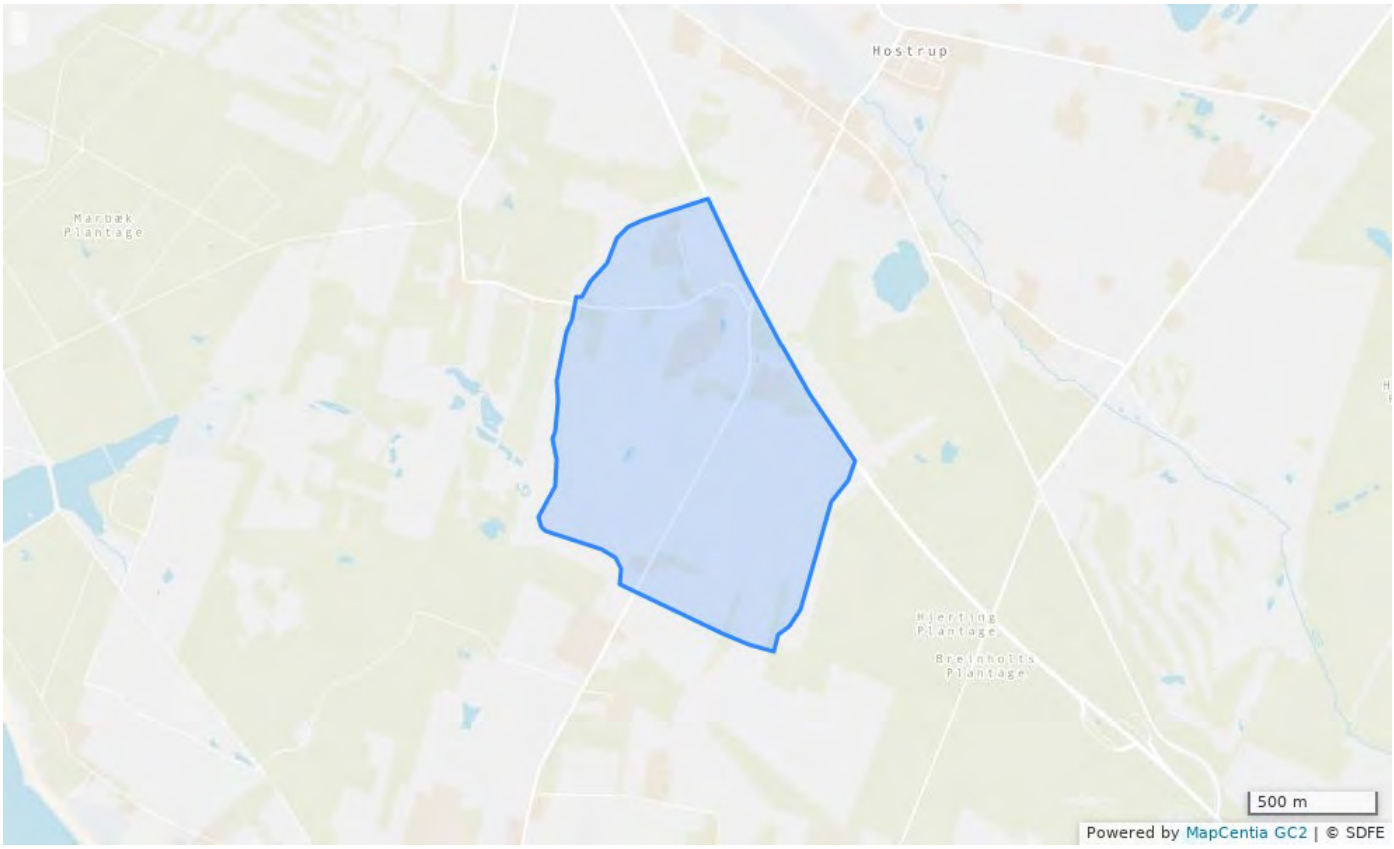
Rammenummer	06-030-130
Rammenavn	Hjerting Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-140 - Område omkring Hjejlund



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-140
Rammenavn	Område omkring Hjejlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

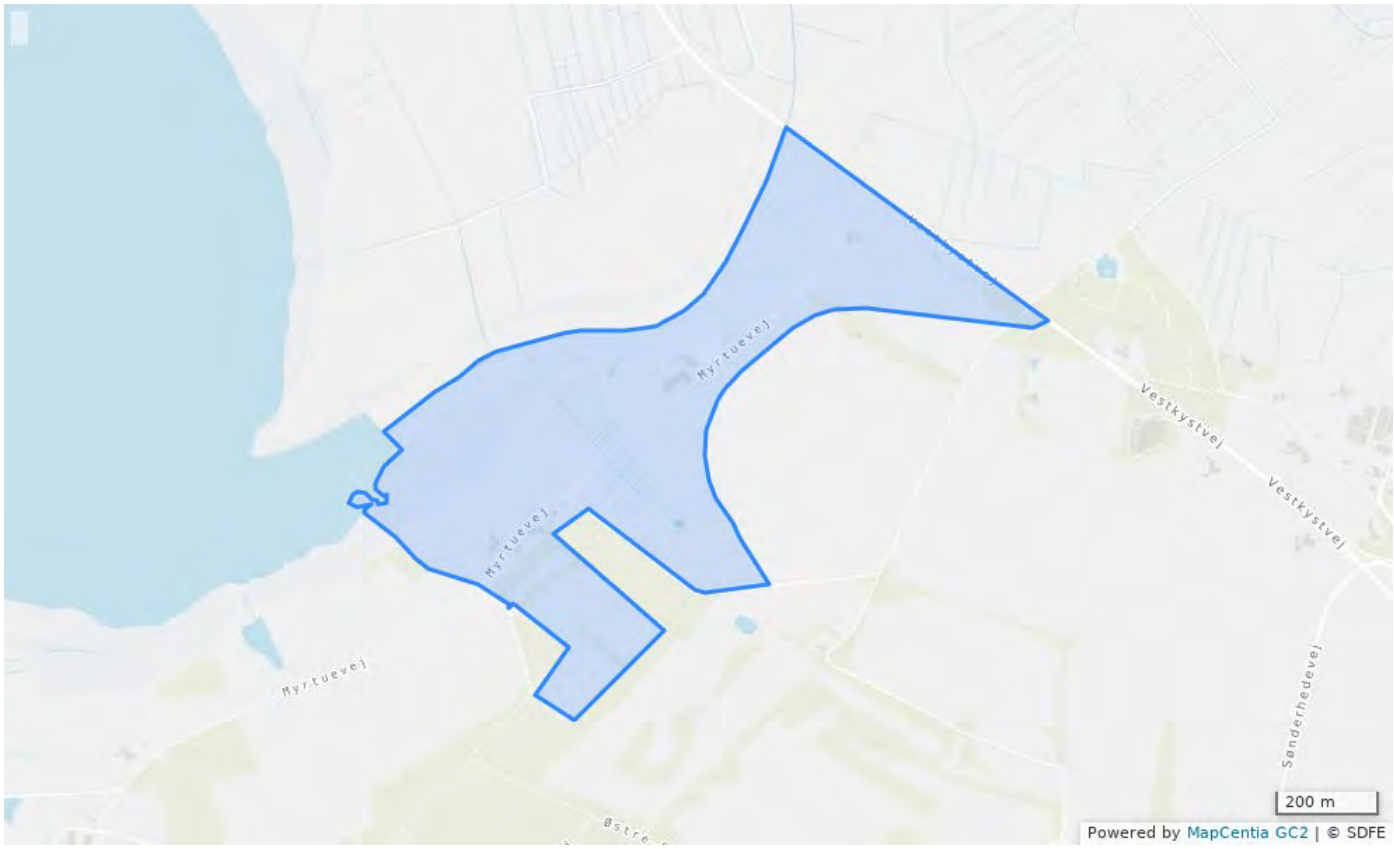
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-030-150 - Natur ved Kravnsø Mark



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-150
Rammenavn	Natur ved Kravnsø Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

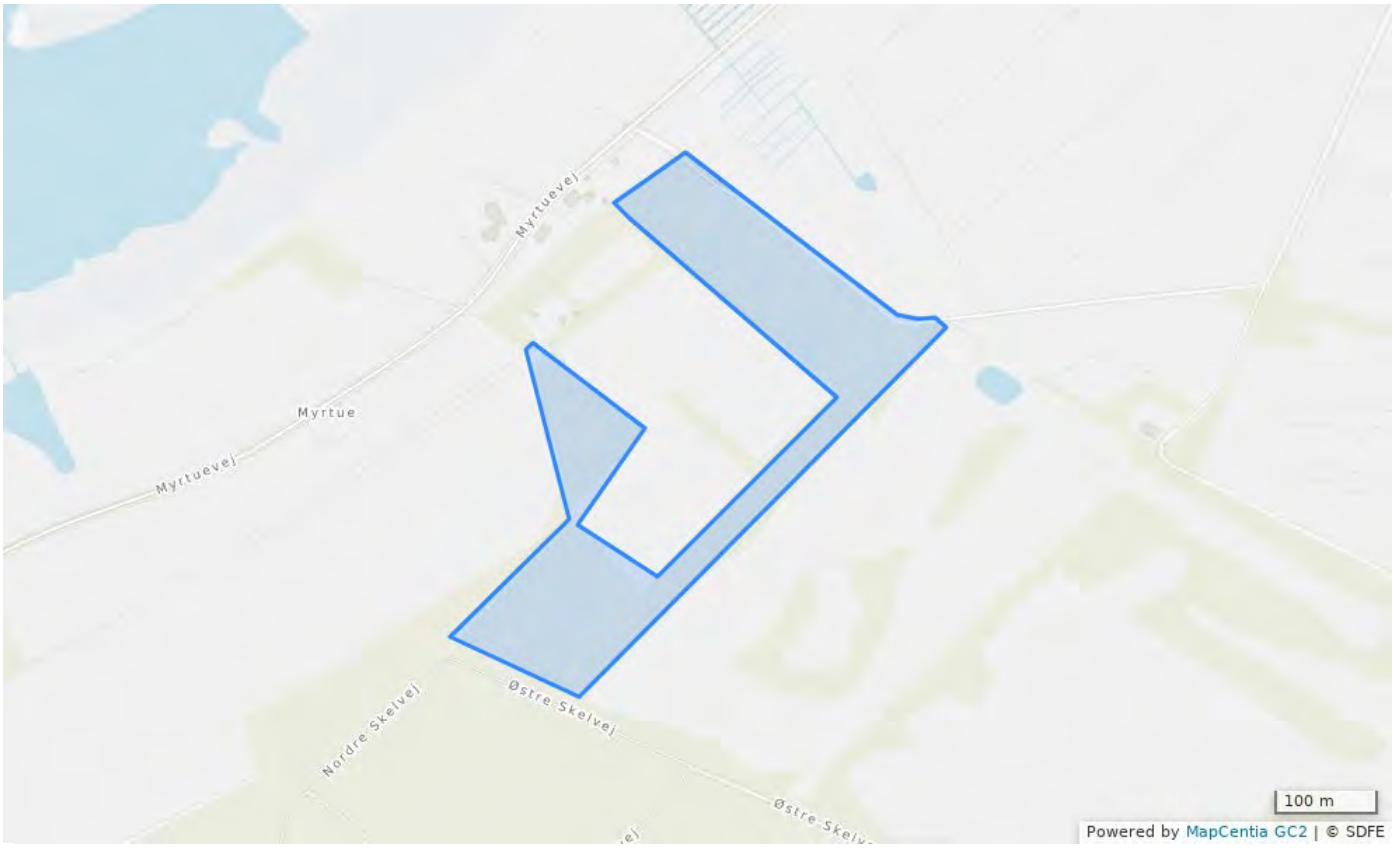
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

06-030-160 - Landområde mellem Ålykke og Esbjerg Golfbane



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-160
Rammenavn	Landområde mellem Ålykke og Esbjerg Golfbane
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

06-030-170 - Jordbrug ved Sjelborgdalen

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-170
Rammenavn	Jordbrug ved Sjelborgdalen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

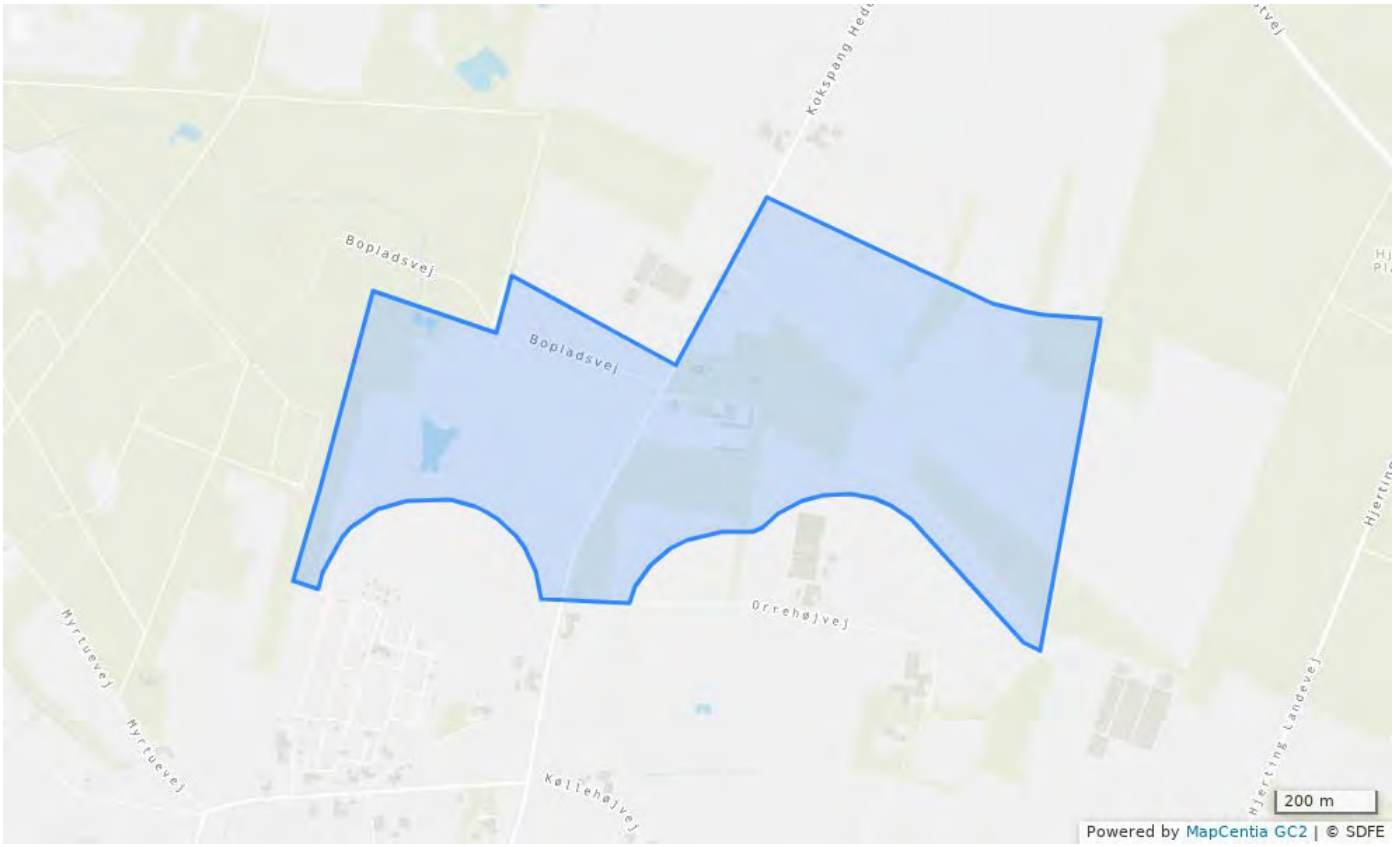
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

henhold til museumsloven.

06-030-180 - Område ved Sjelborg Kirkevej og Orrehøjvej



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-180
Rammenavn	Område ved Sjelborg Kirkevej og Orrehøjvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

06-030-190 - Område mellem Orrehøjvej og Kløvholmparken

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-190
Rammenavn	Område mellem Orrehøjvej og Kløvholmparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-200 - Landområde ved Jernalderbopladsen

Bestemmelser

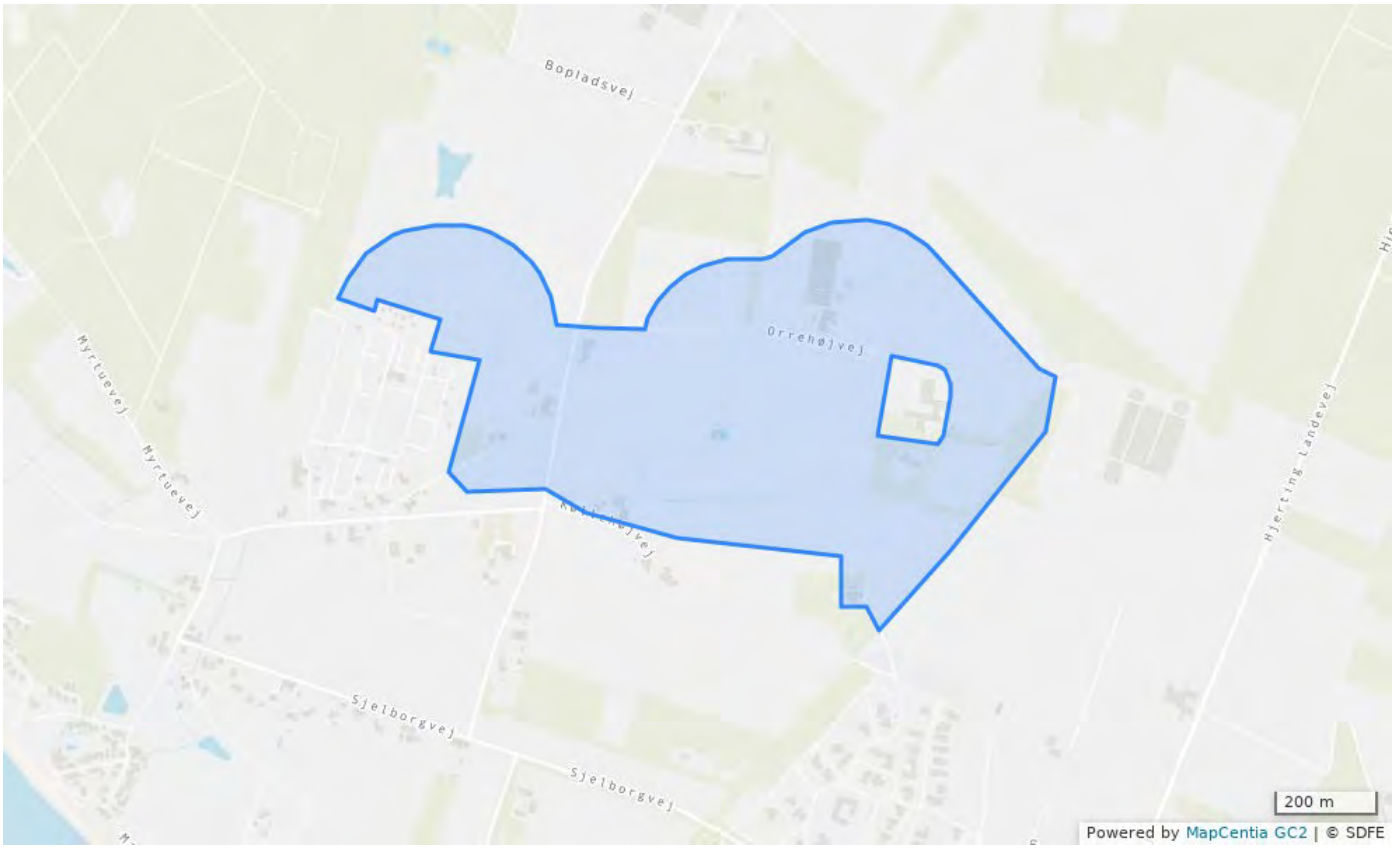
Rammenummer	06-030-200
Rammenavn	Landområde ved Jernalderbopladsen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

06-030-210 - Jordbrug ved Orrehøj og Køllehøj



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-210
Rammenavn	Jordbrug ved Orrehøj og Køllehøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

06-030-220 - Område ved Sjelborg Strandvej og Sjelborg Kirkevej

Bestemmelser

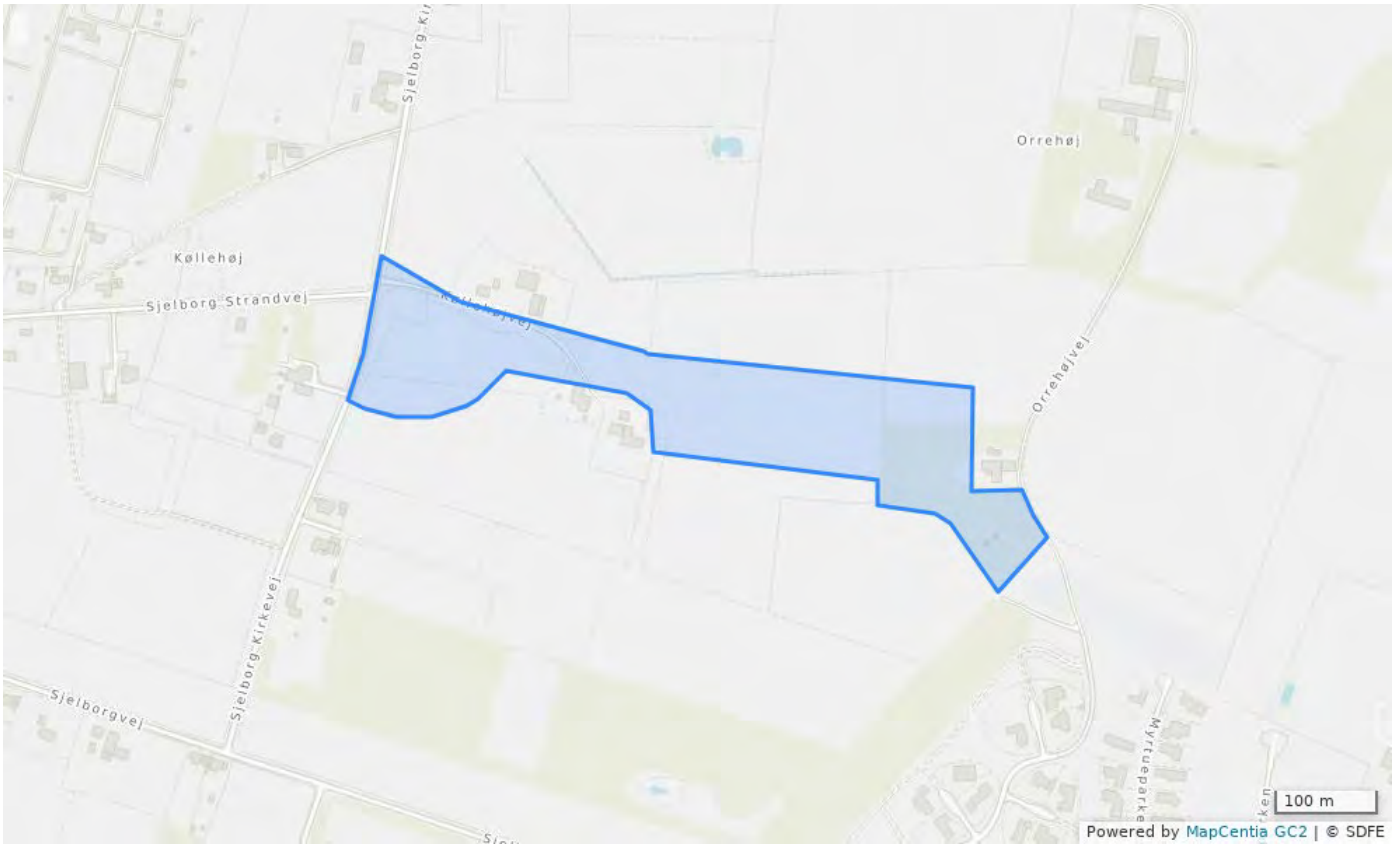
Rammenummer	06-030-220
Rammenavn	Område ved Sjelborg Strandvej og Sjelborg Kirkevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-230 - Område mellem Sjelborg Kirkevej og Kløvholm



Bestemmelser

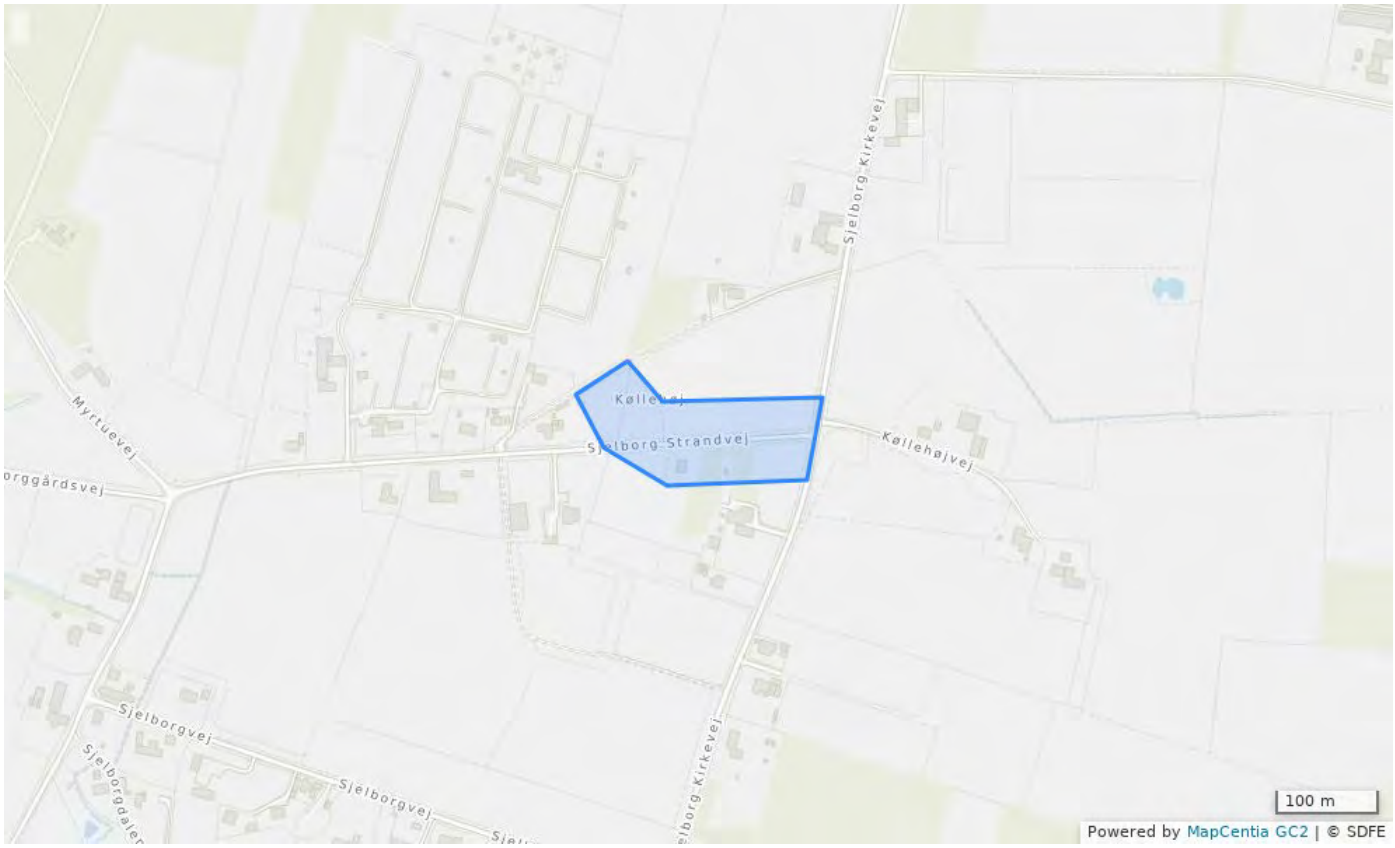
Rammenummer	06-030-230
Rammenavn	Område mellem Sjelborg Kirkevej og Kløvholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-240 - Område ved Sjelborg Strandvej og Køllehøjvej



Bestemmelser

Rammenummer	06-030-240
Rammenavn	Område ved Sjelborg Strandvej og Køllehøjvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-030-250 - Område ved Orrehøjvej

Bestemmelser

Rammenummer	06-030-250
Rammenavn	Område ved Orrehøjvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Hostrup Landområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

06-040-010 - Natur ved Hostrup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	06-040-010
Rammenavn	Natur ved Hostrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

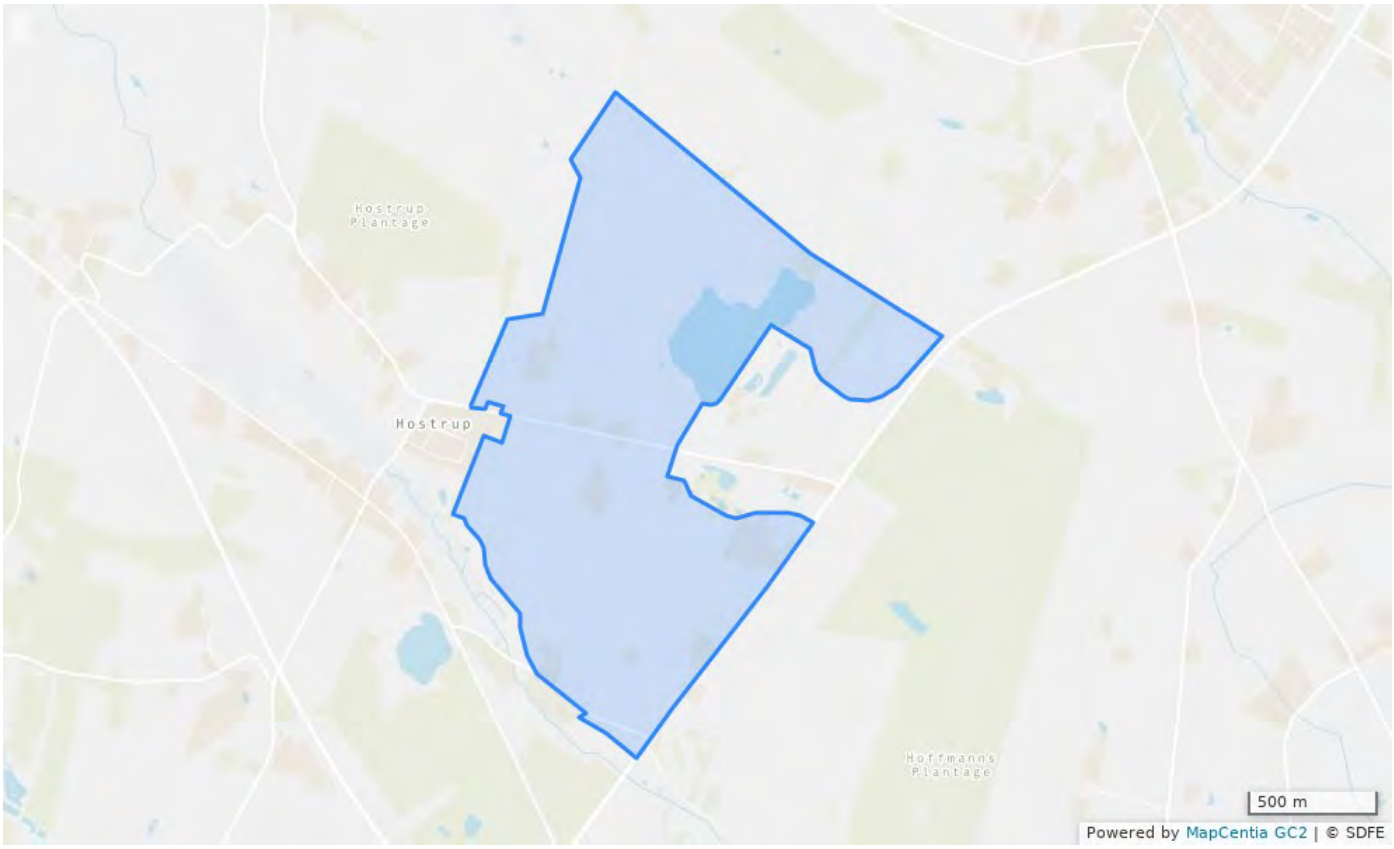
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

06-040-020 - Hegnsgård



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-020
Rammenavn	Hegnsgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

06-040-021 - Lerpyt

Bestemmelser

Rammenummer	06-040-021
Rammenavn	Lerpyt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

06-040-030 - Hoffmanns Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	06-040-030
Rammenavn	Hoffmanns Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

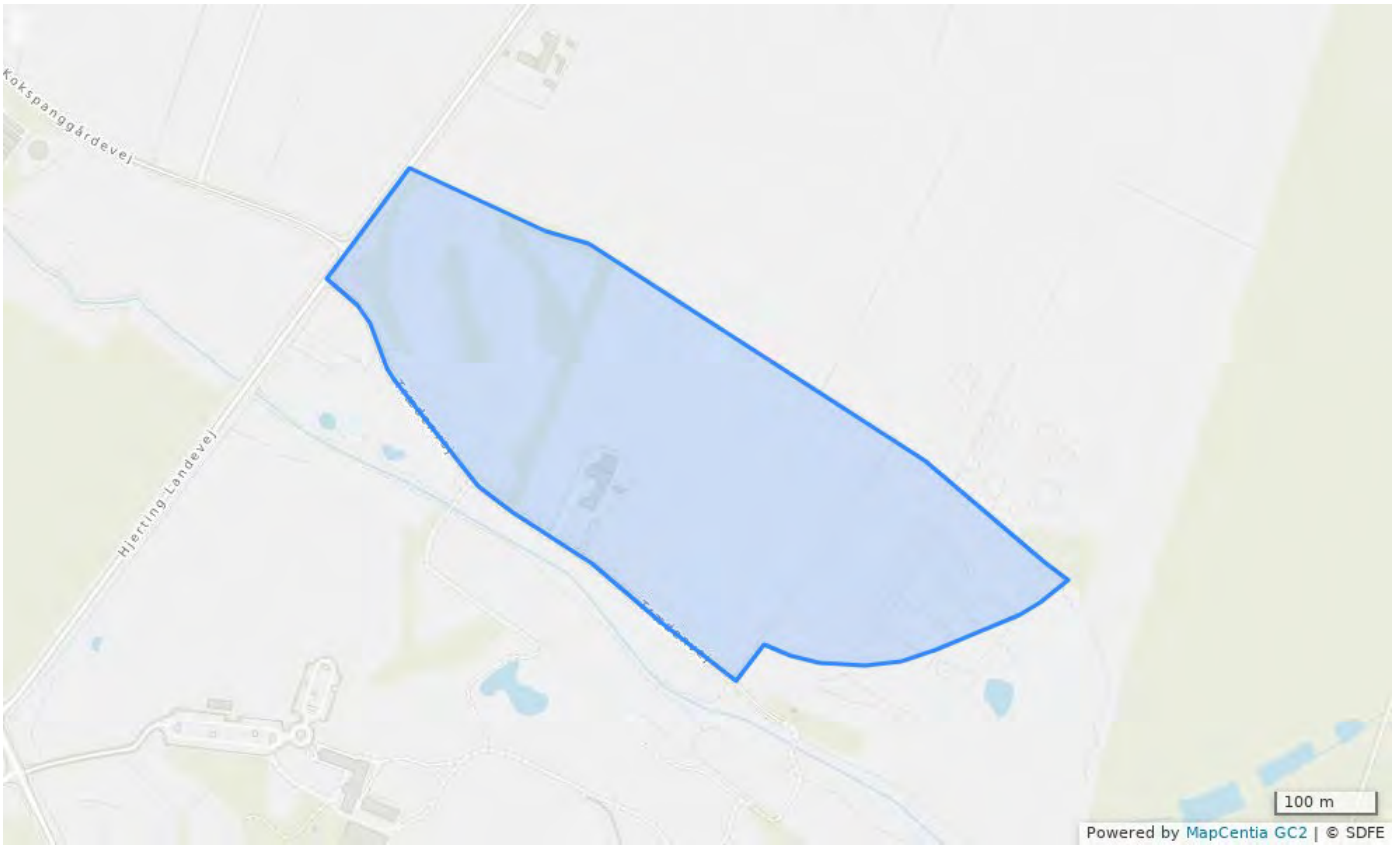
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

06-040-040 - Breinholtgård golfbane ved Træden



Bestemmelser

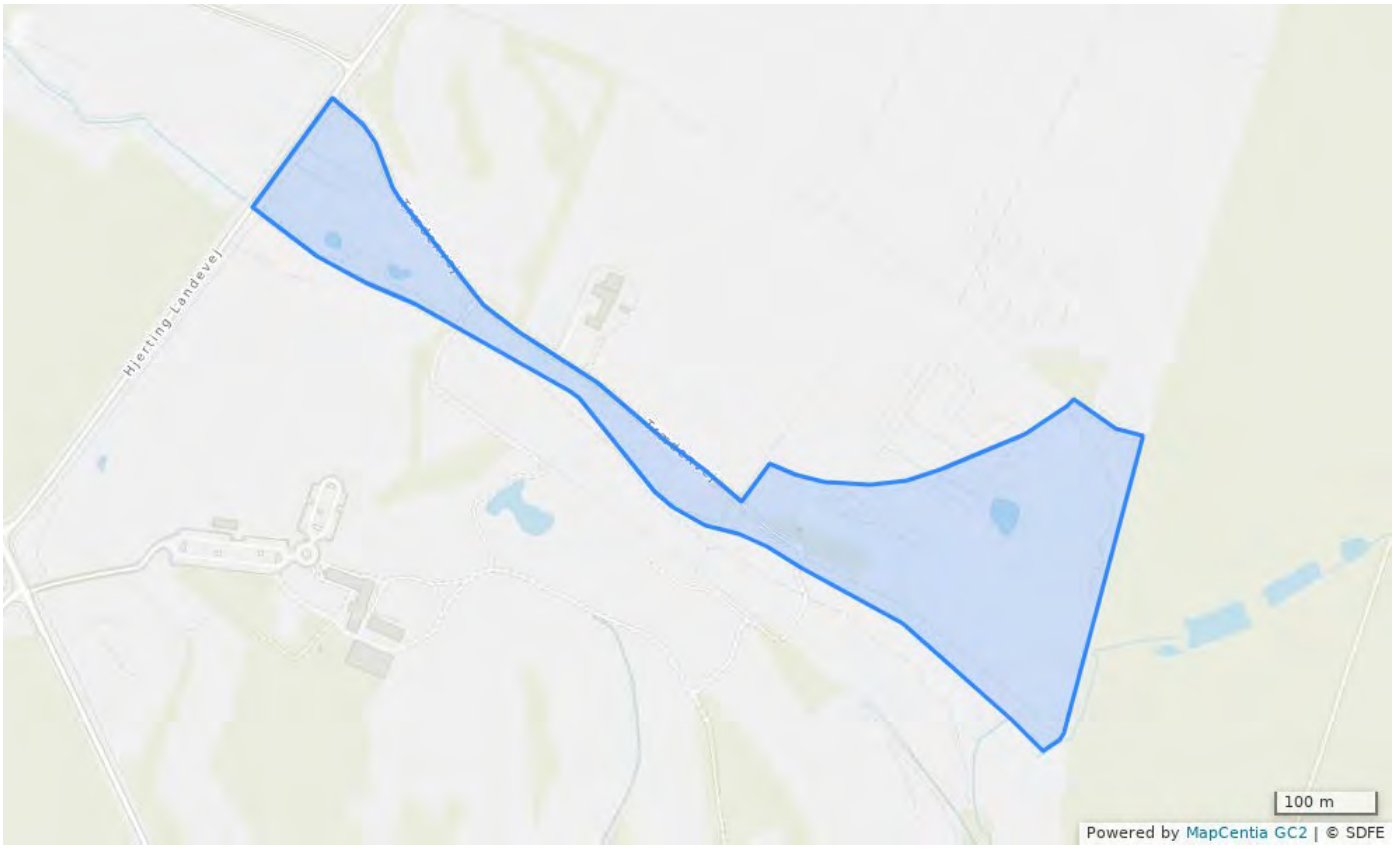
Rammenummer	06-040-040
Rammenavn	Breinholtgård golfbane ved Træden
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-040-041 - Breinholtgård golfbane ved Ådalen



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-041
Rammenavn	Breinholtgård golfbane ved Ådalen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

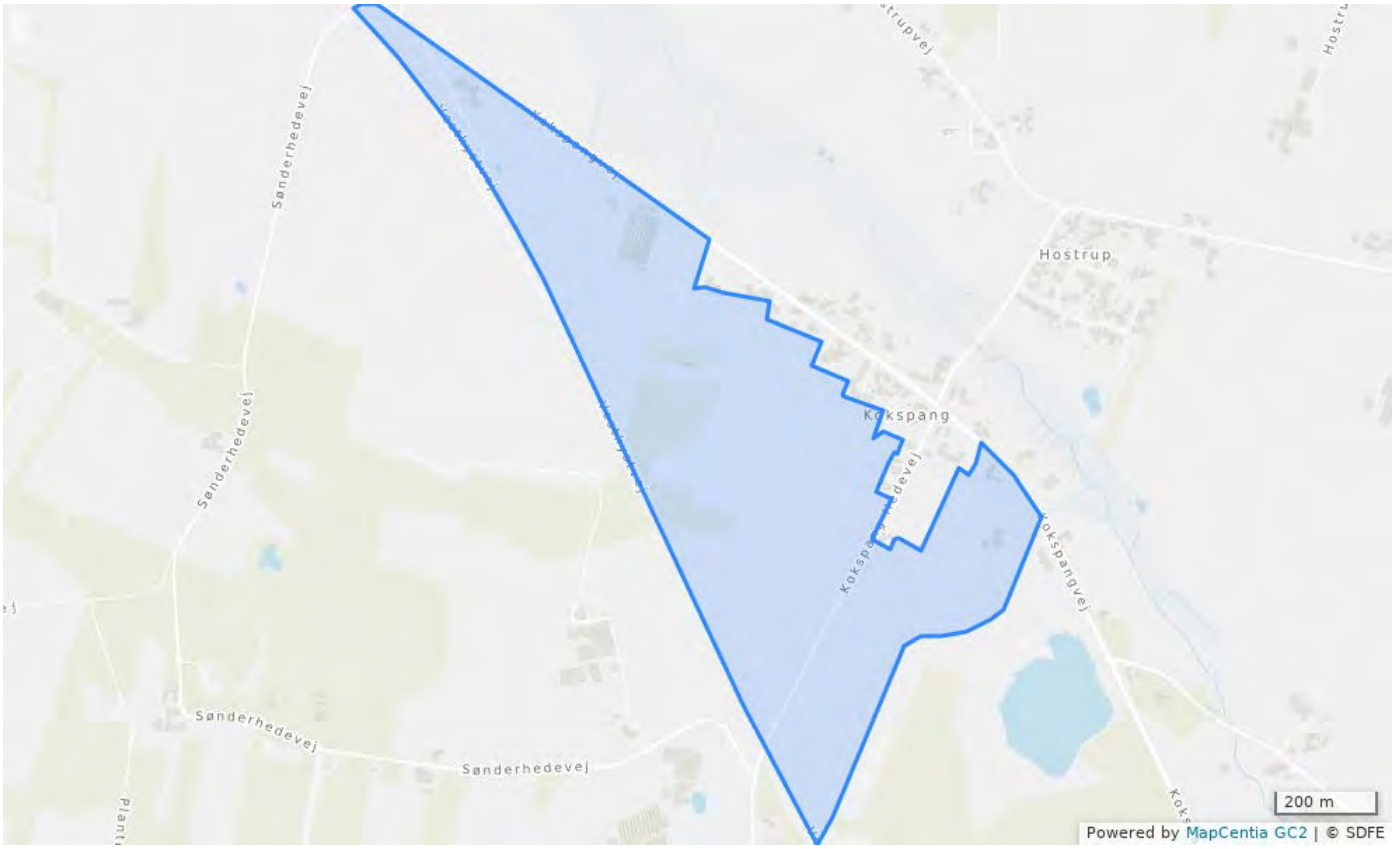
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

06-040-060 - Område ved Skankelbanke



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-060
Rammenavn	Område ved Skankelbanke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

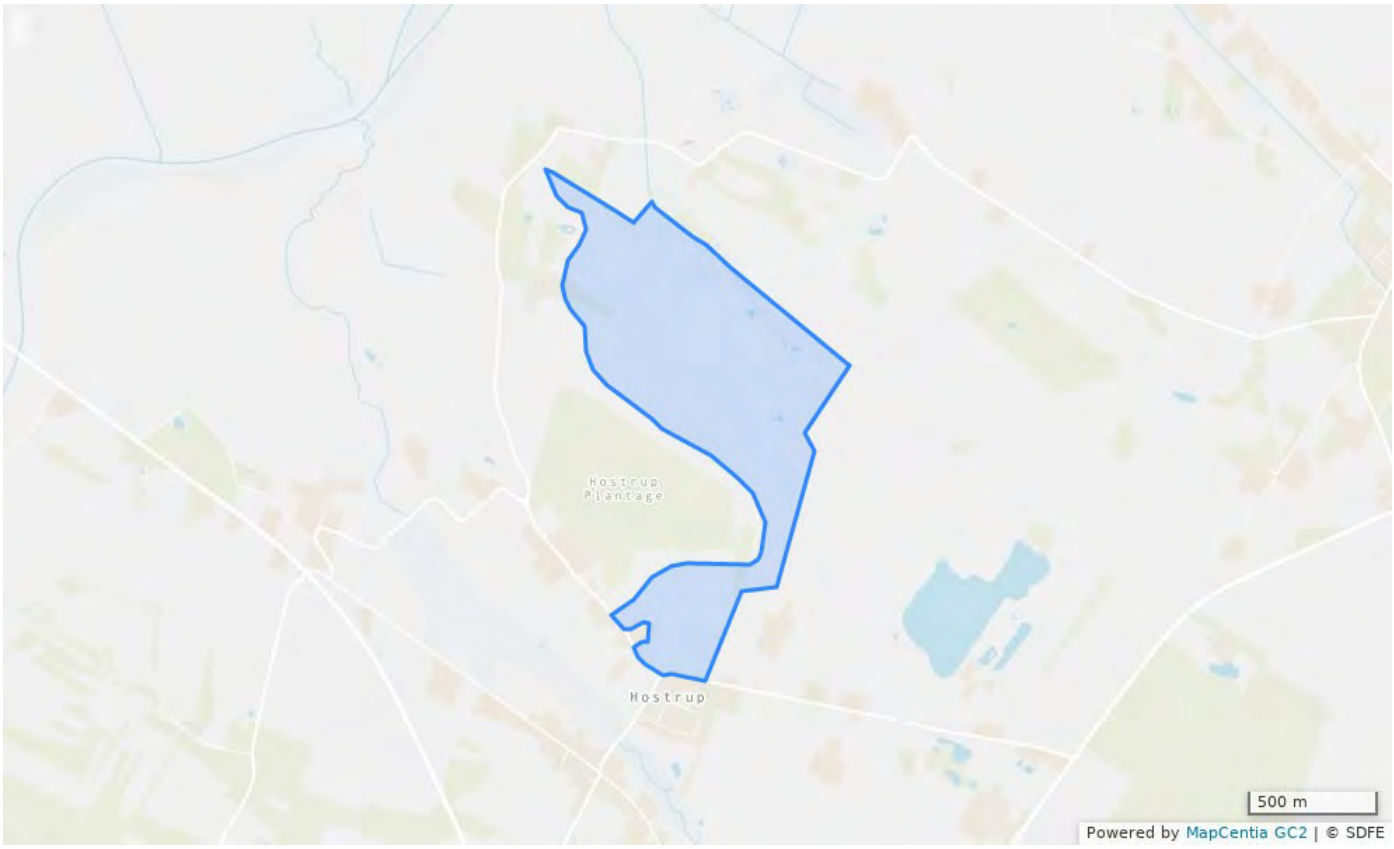
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

06-040-070 - Område ved Hostrup Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-070
Rammenavn	Område ved Hostrup Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

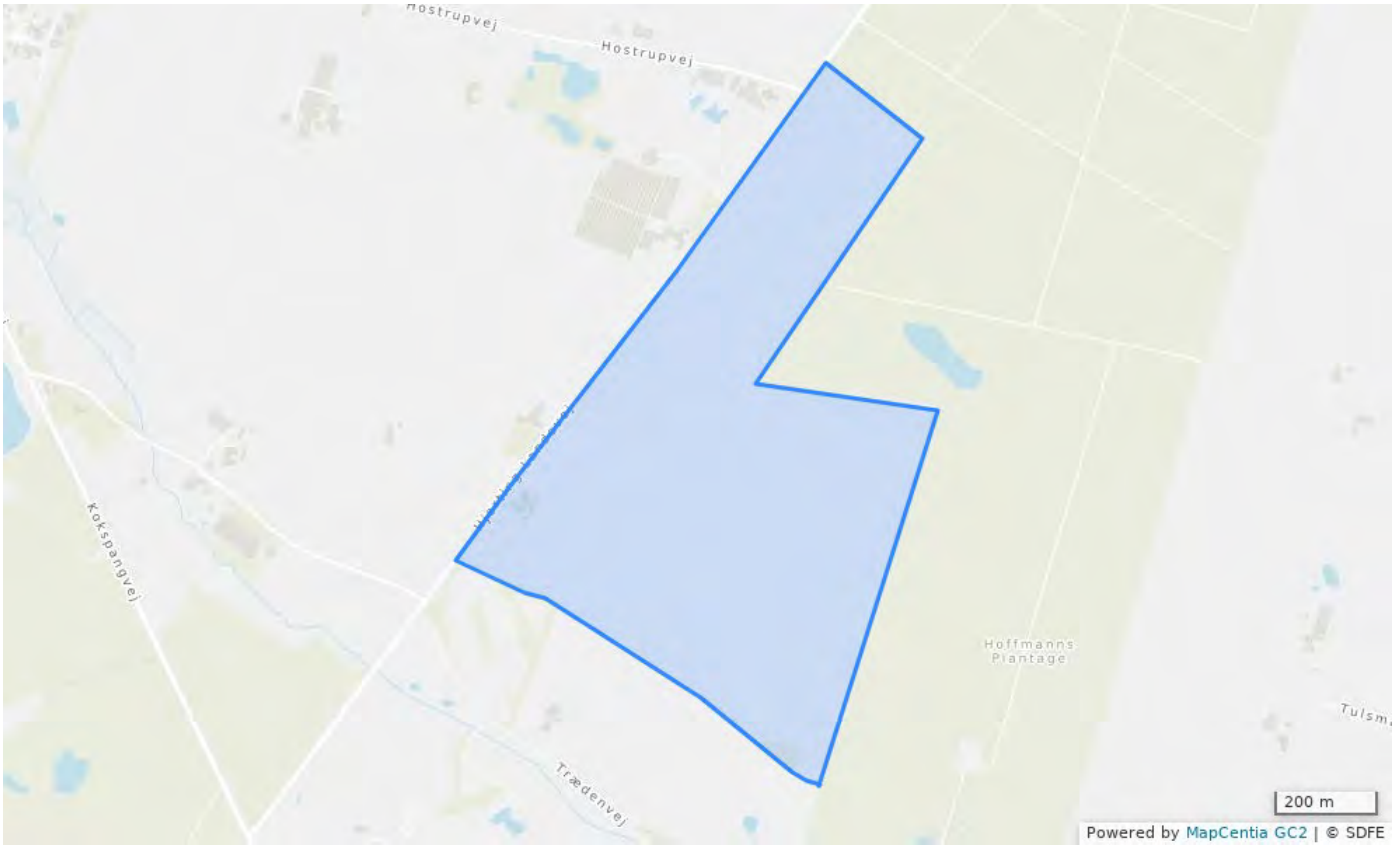
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

06-040-080 - Område ved Sadbjerg



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-080
Rammenavn	Område ved Sadbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

06-040-090 - Landområde mellem Skankelbanke og Breinholtgård

Bestemmelser

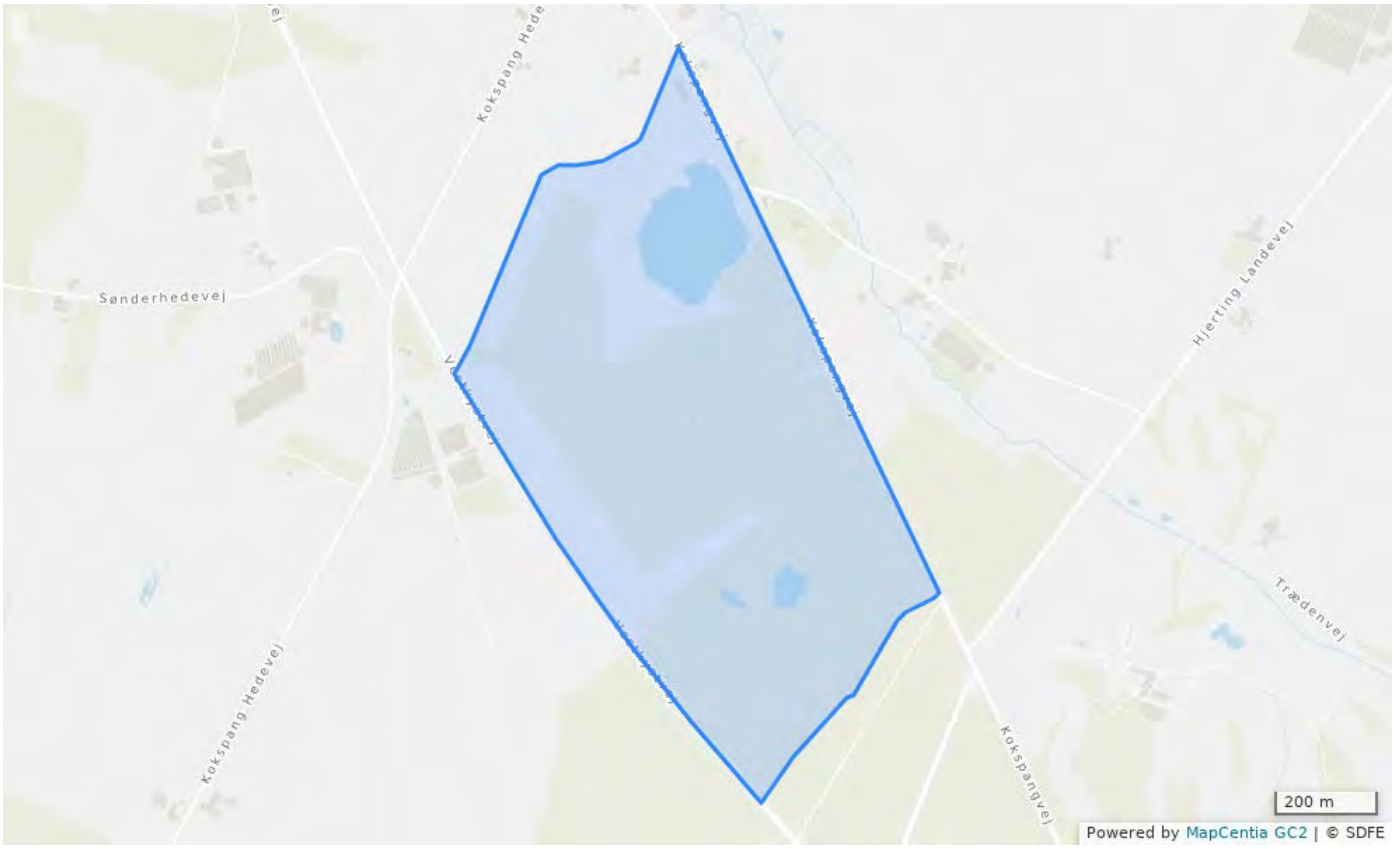
Rammenummer	06-040-090
Rammenavn	Landområde mellem Skankelbanke og Breinholtgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

06-040-100 - Skovområde ved Skankelbanke



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-100
Rammenavn	Skovområde ved Skankelbanke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

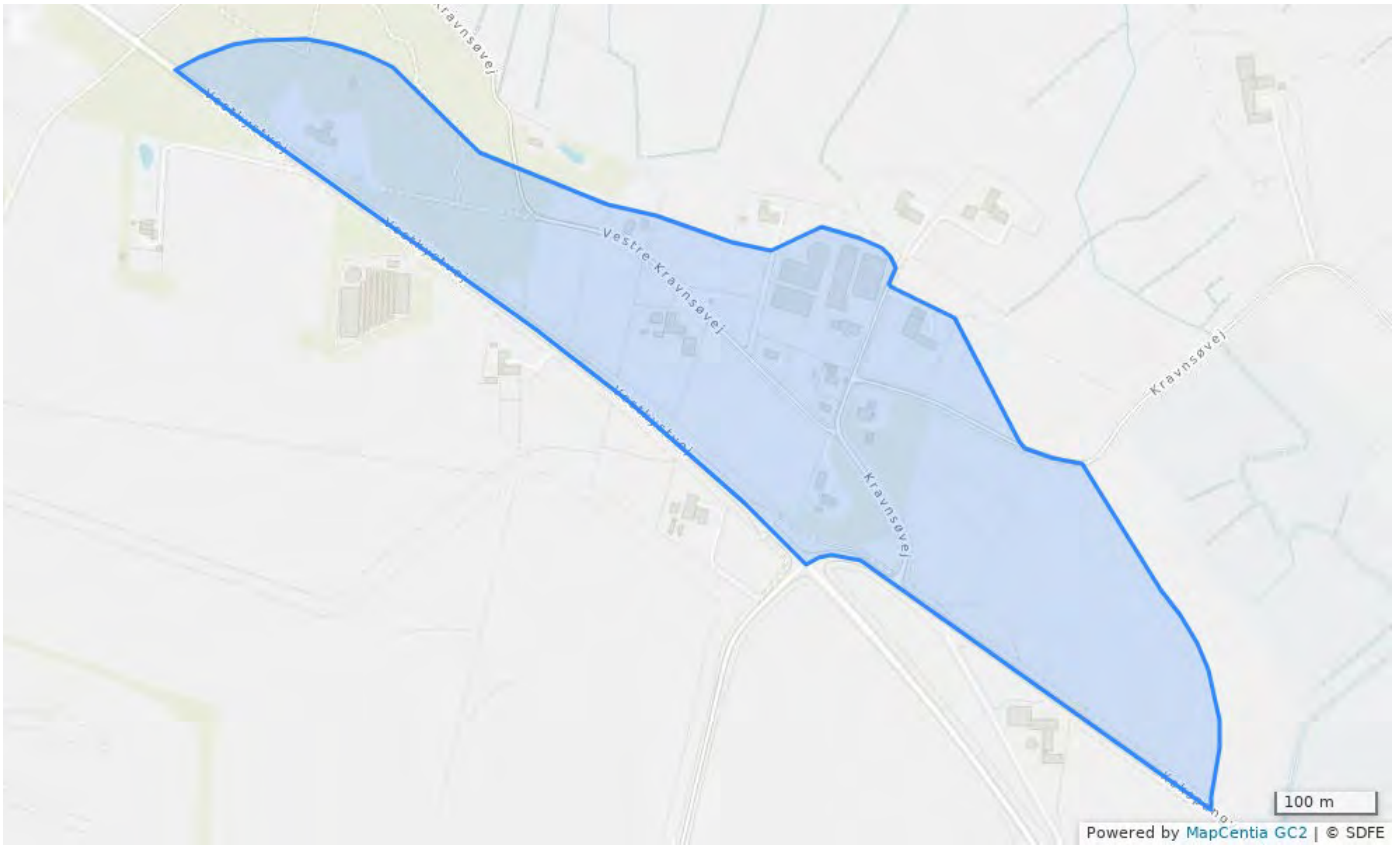
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

06-040-110 - Kravnsø



Bestemmelser

Rammenummer	06-040-110
Rammenavn	Kravnsø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

06-040-120 - Hostrup Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	06-040-120
Rammenavn	Hostrup Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

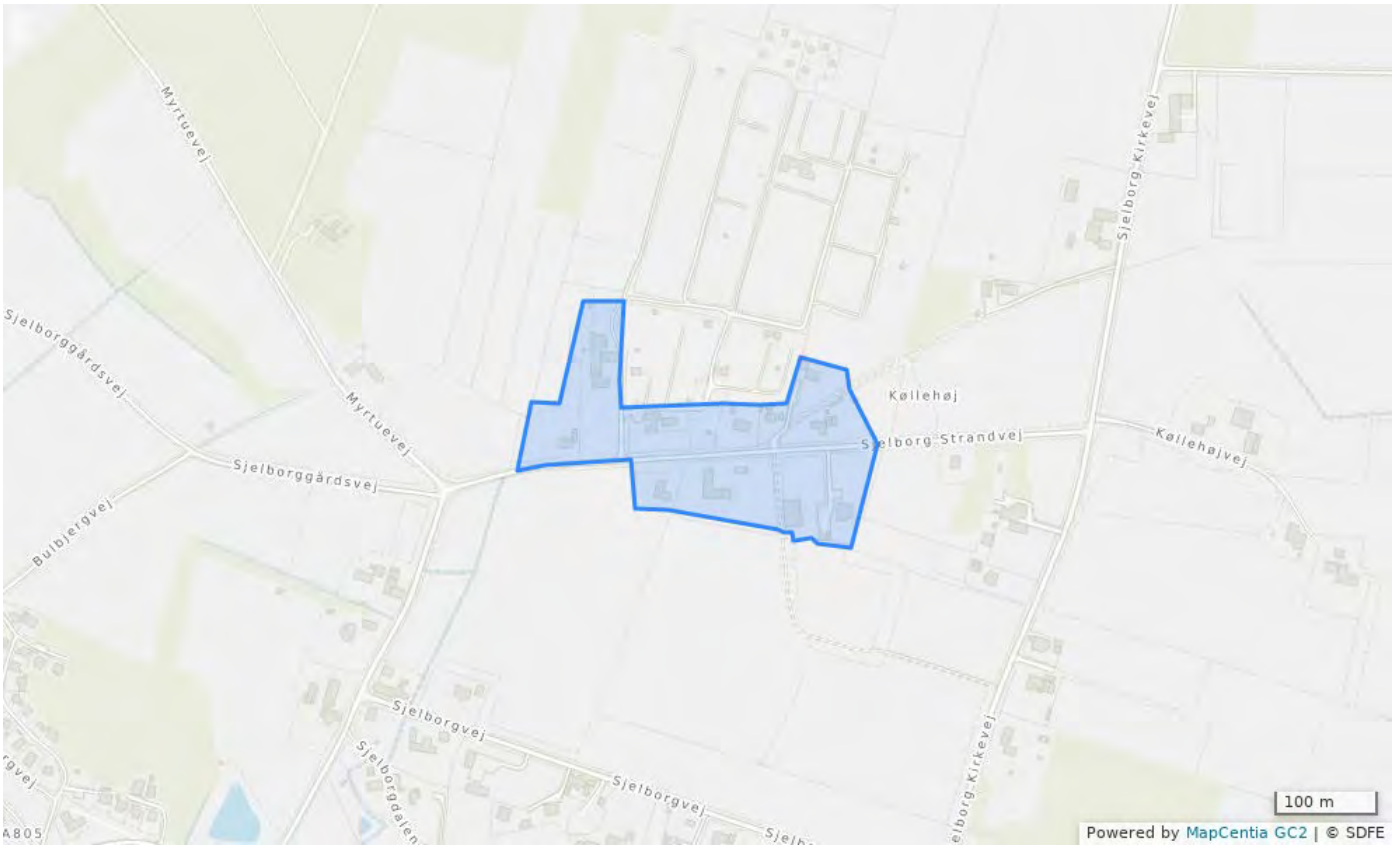
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Sjelborg

06-050-010 - Sjelborg By Nord



Bestemmelser

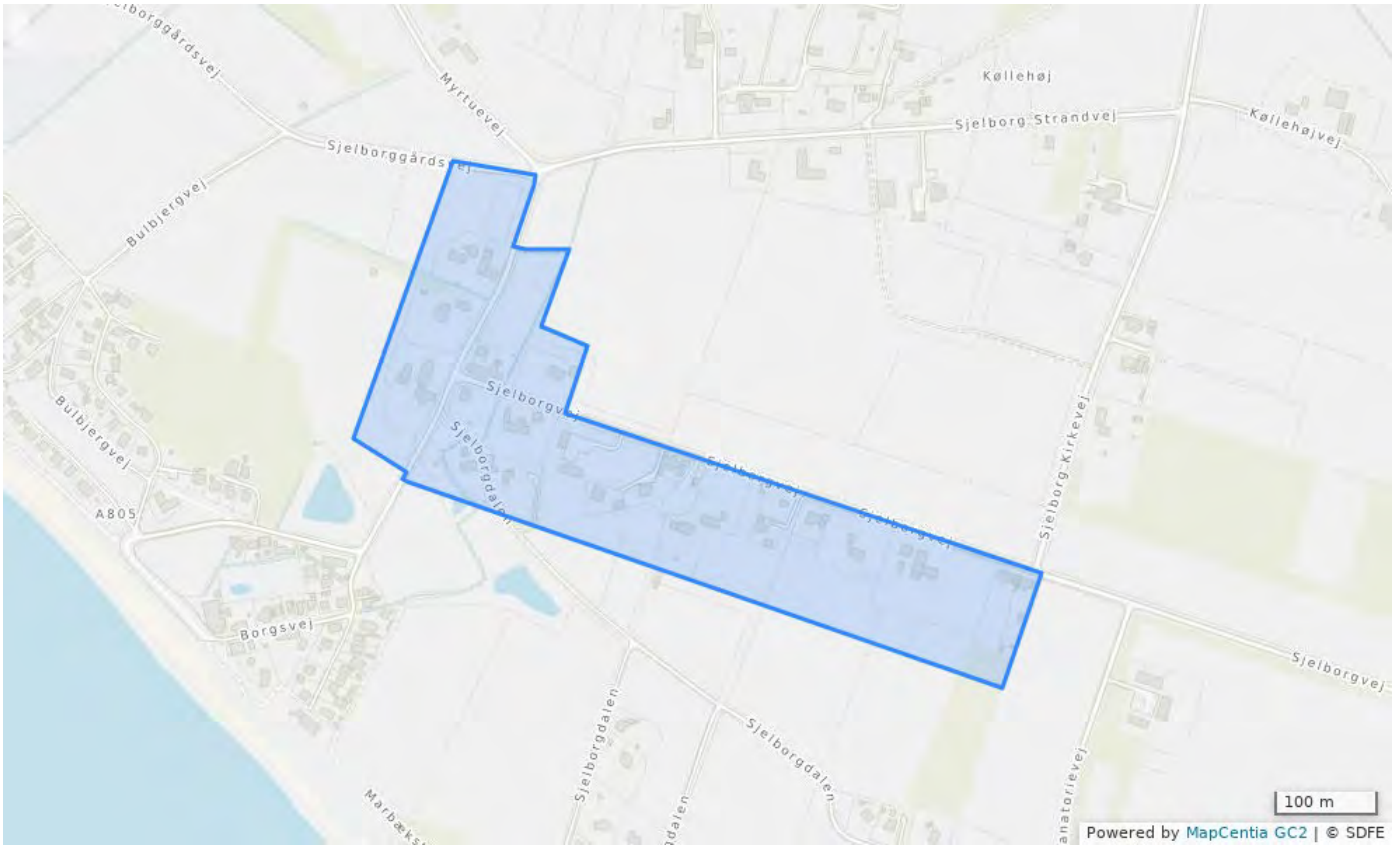
Rammenummer	06-050-010
Rammenavn	Sjelborg By Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

06-050-020 - Sjelborg By Syd



Bestemmelser

Rammenummer	06-050-020
Rammenavn	Sjelborg By Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

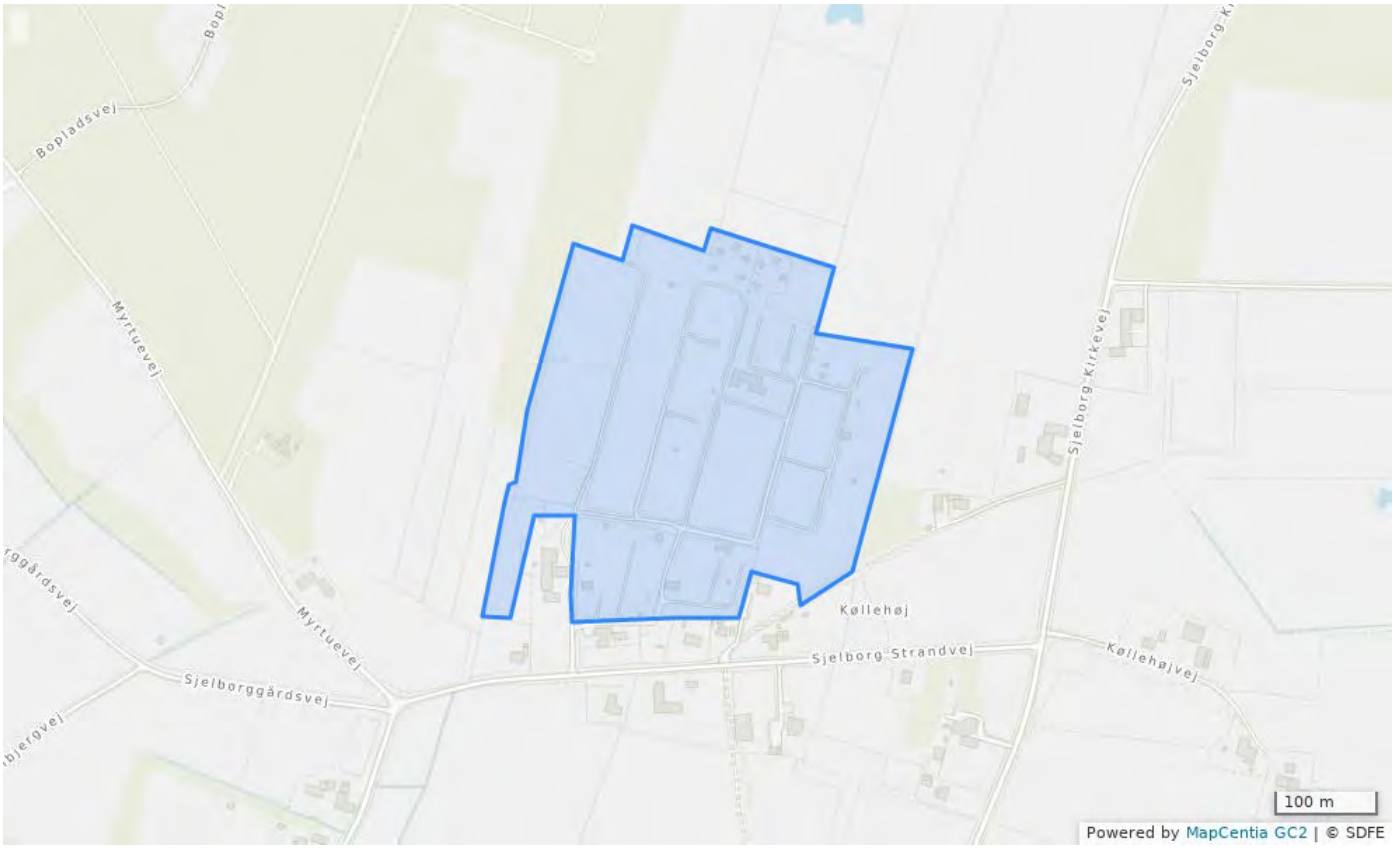
	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

06-050-030 - Sjelborg Camping



Bestemmelser

Rammenummer	06-050-030
Rammenavn	Sjelborg Camping
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

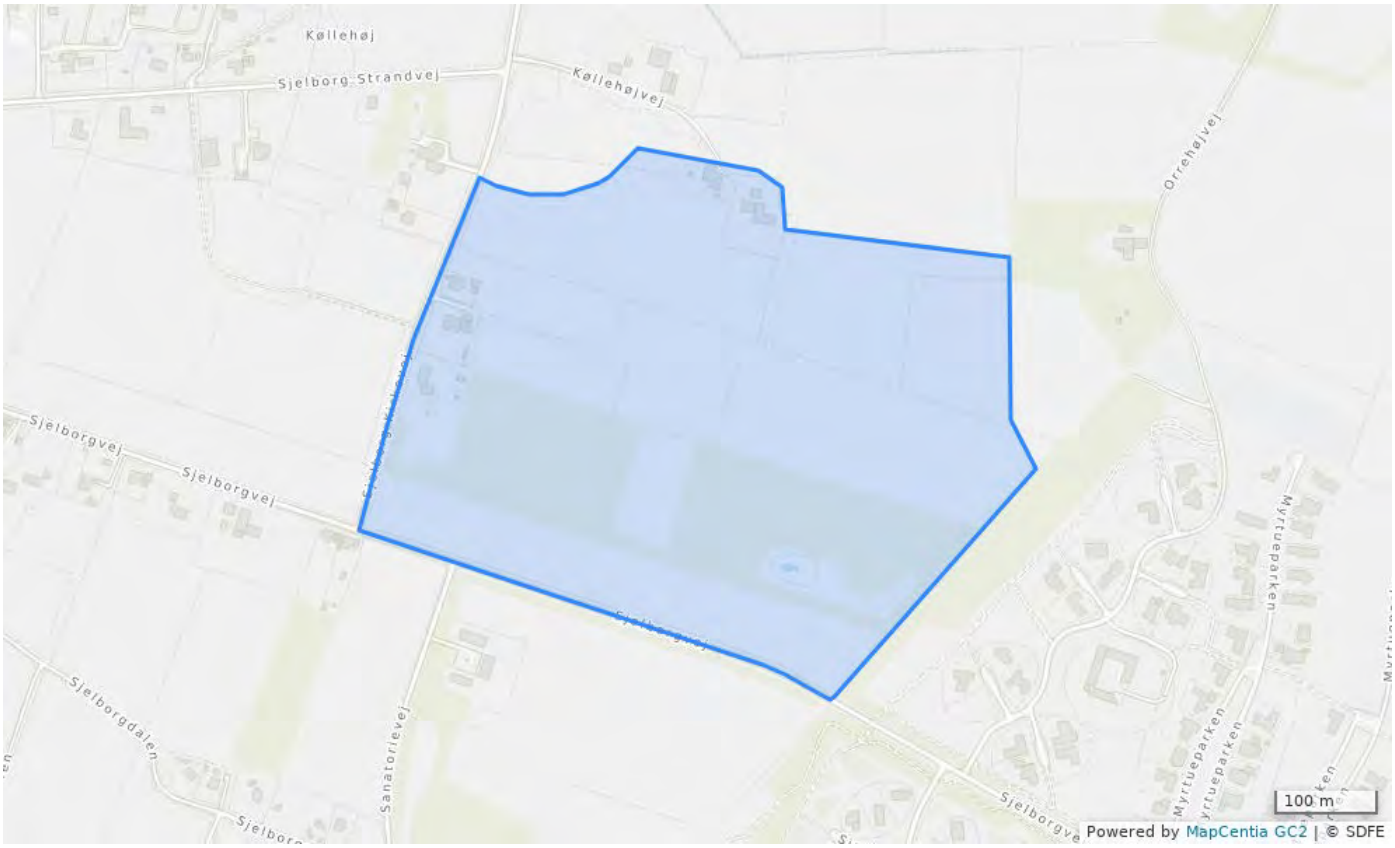
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Køllehøj

06-060-010 - Område mellem Køllehøjvej og Sjelborgvej



Bestemmelser

Rammenummer	06-060-010
Rammenavn	Område mellem Køllehøjvej og Sjelborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Guldager

static-map

Guldager Kirkeby

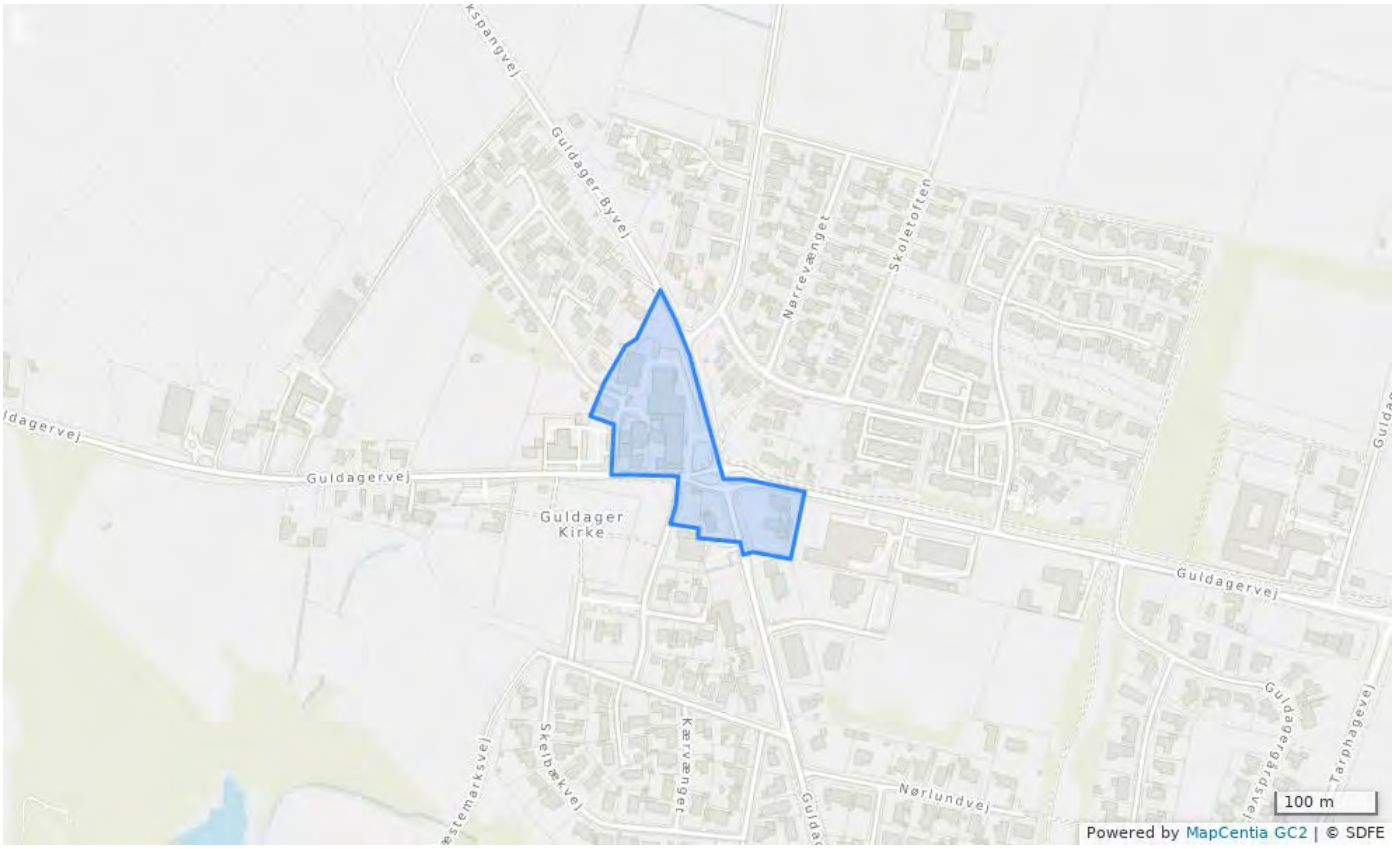
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

07-010-010 - Centerområde Guldager Kirkeby



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-010
Rammenavn	Centerområde Guldager Kirkeby
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

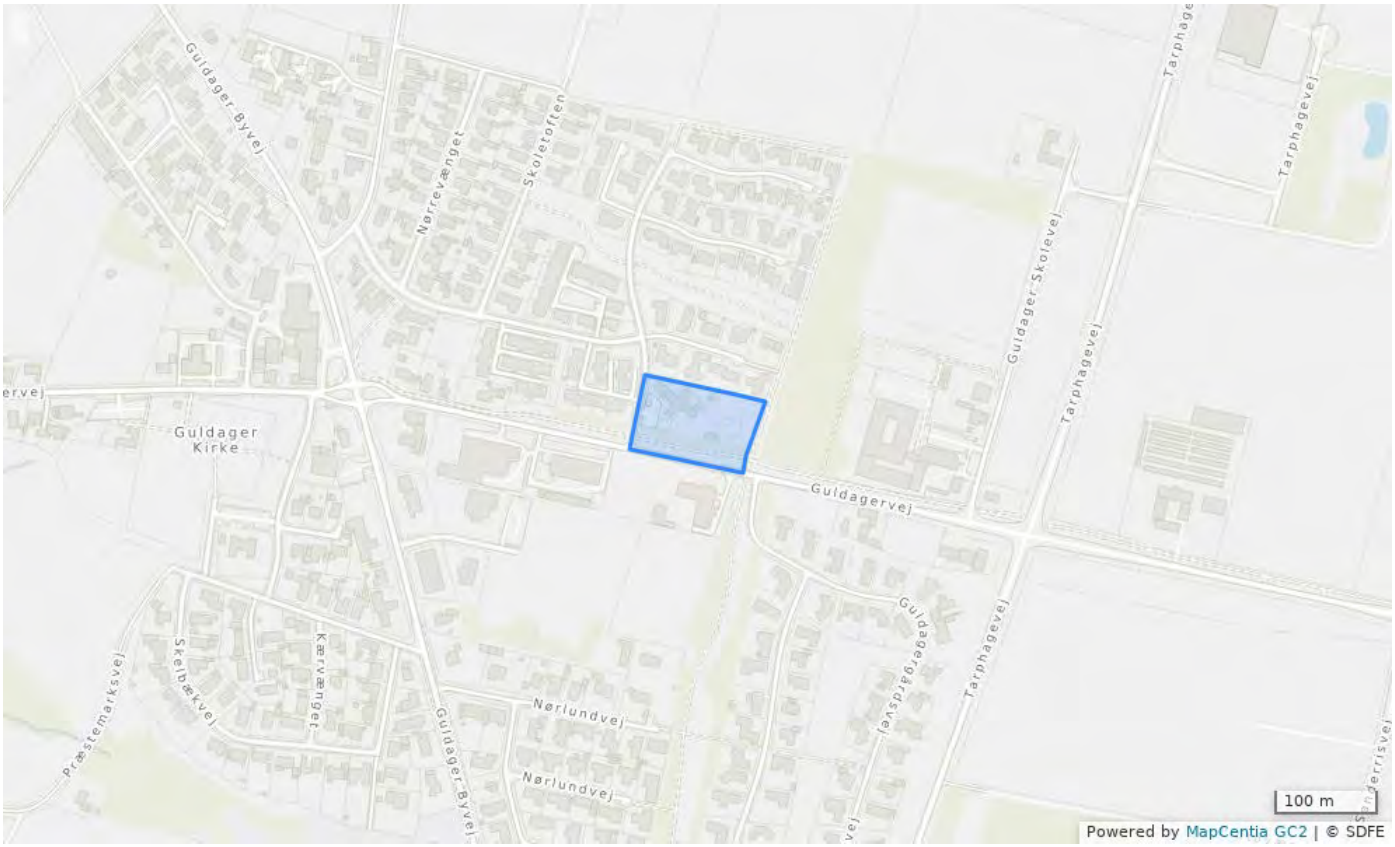
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-020 - Område ved Jacob Sørensens Vej og Guldagervej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-020
Rammenavn	Område ved Jacob Sørensens Vej og Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-010-030 - Boligområde ved Kokspangvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-010-030
Rammenavn	Boligområde ved Kokspangvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

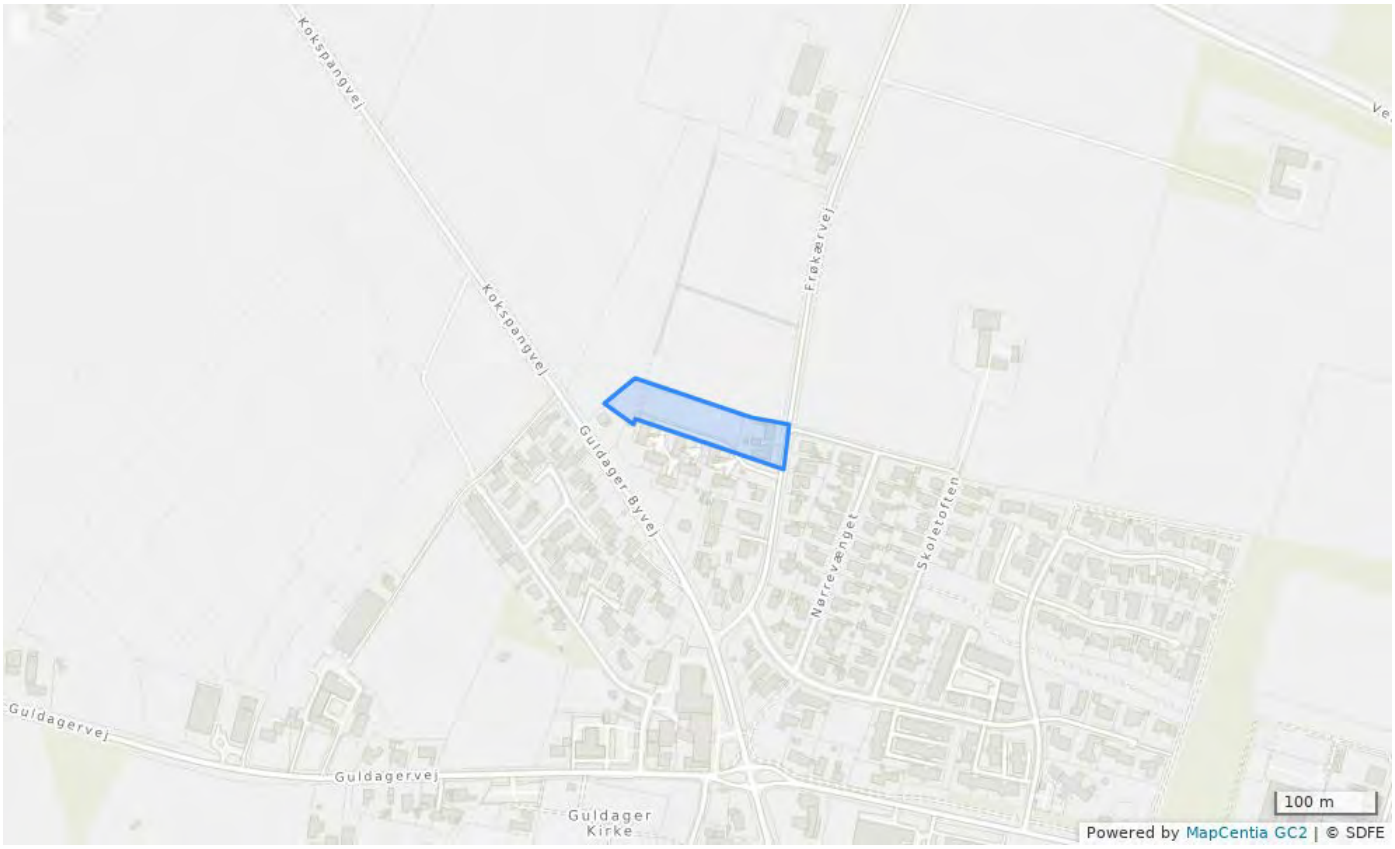
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-031 - Boliger ved Frøkjærvej



Bestemmelser

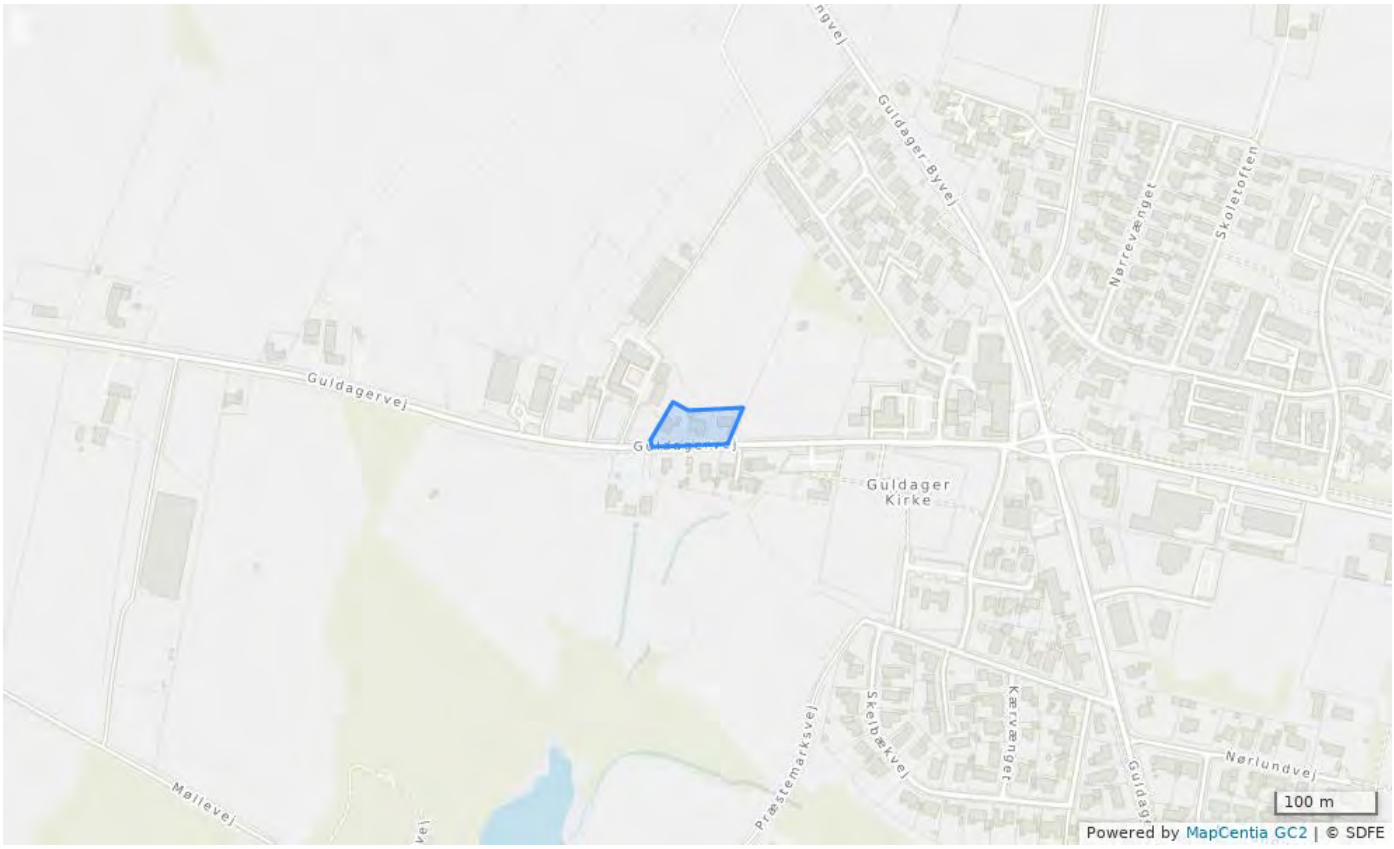
Rammenummer	07-010-031
Rammenavn	Boliger ved Frøkjærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-010-040 - Boliger nord for Guldagervej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-040
Rammenavn	Boliger nord for Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

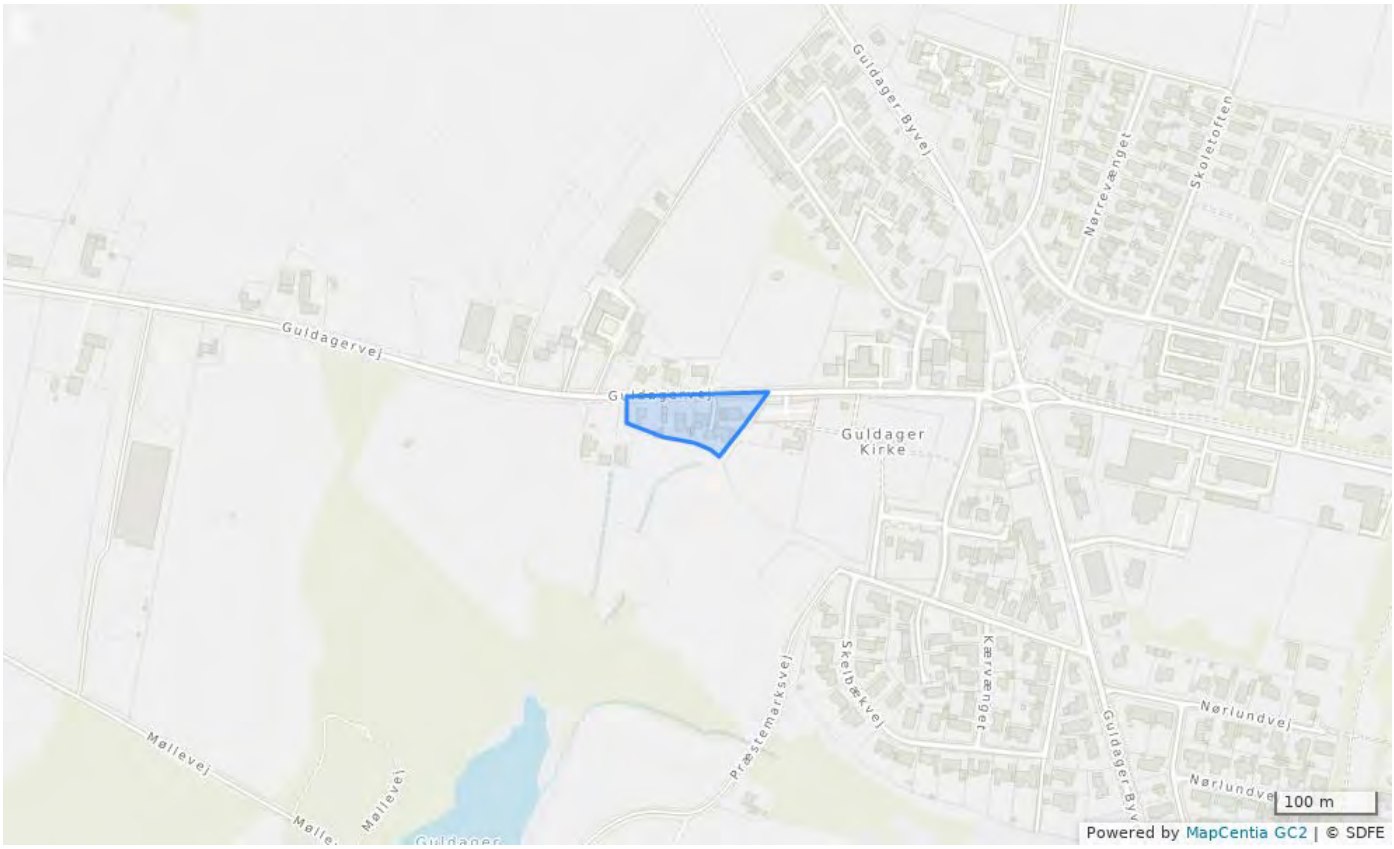
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-050 - Boliger ved Guldager kirke



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-050
Rammenavn	Boliger ved Guldager kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-060 - Område mellem Elmegårdsvej og Guldagervej

Bestemmelser

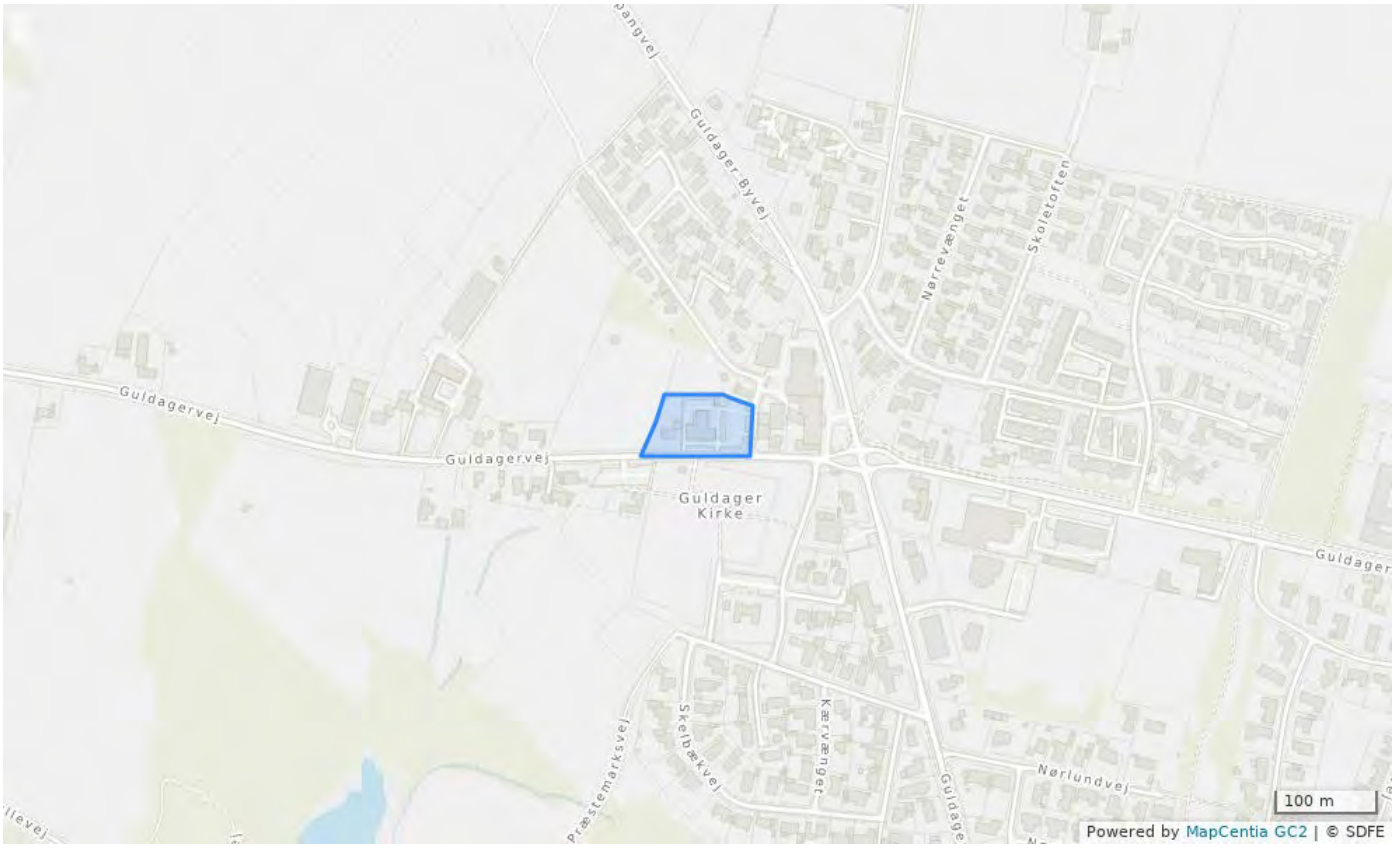
Rammenummer	07-010-060
Rammenavn	Område mellem Elmegårdsvej og Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-070 - Område ved Elmegårdsvej udfor kirkrgården



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-070
Rammenavn	Område ved Elmegårdsvej udfor kirkrgården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-080 - Område med Guldager Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	07-010-080
Rammenavn	Område med Guldager Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

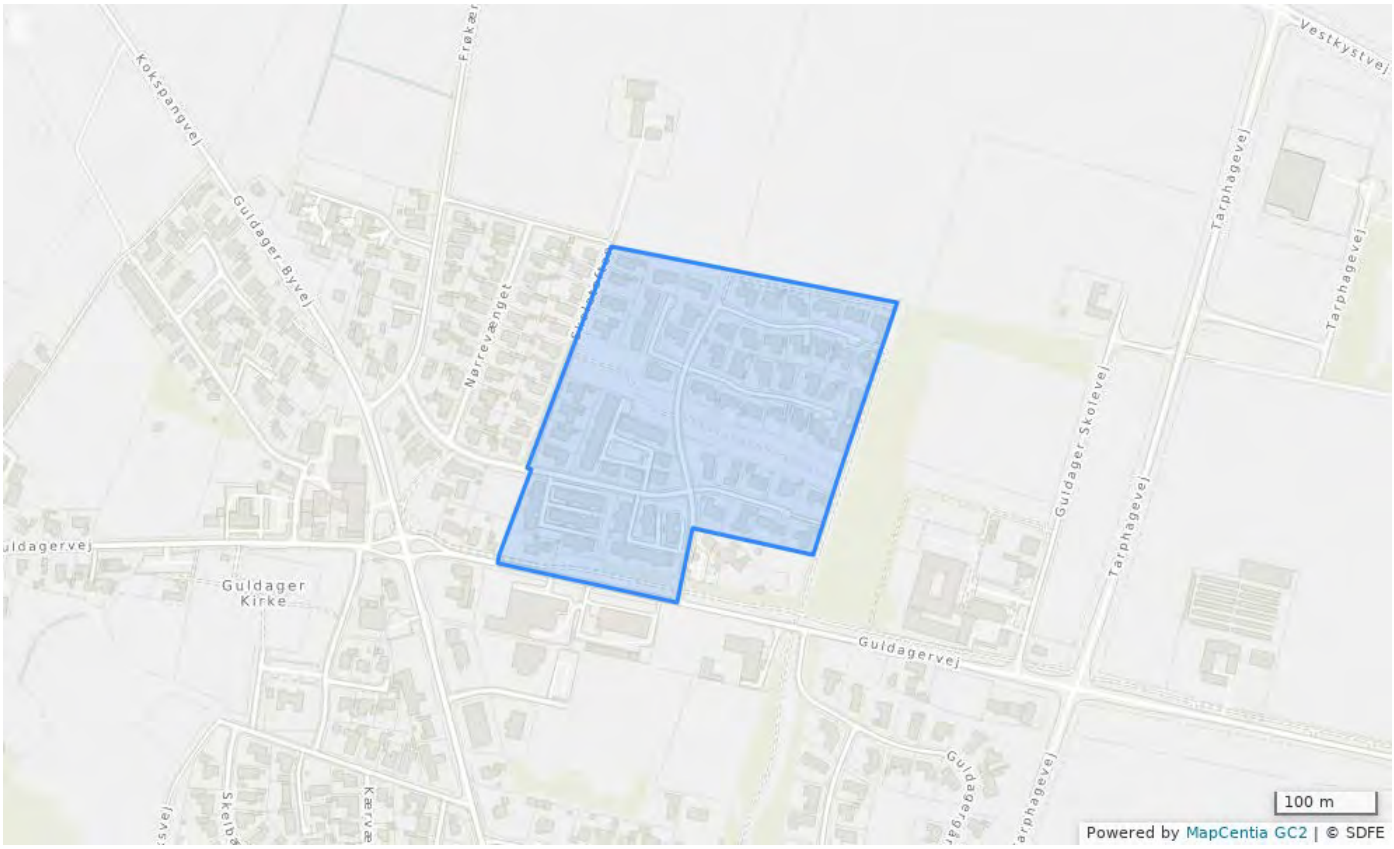
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-090 - Boligområde ved Skoletoften



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-090
Rammenavn	Boligområde ved Skoletoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

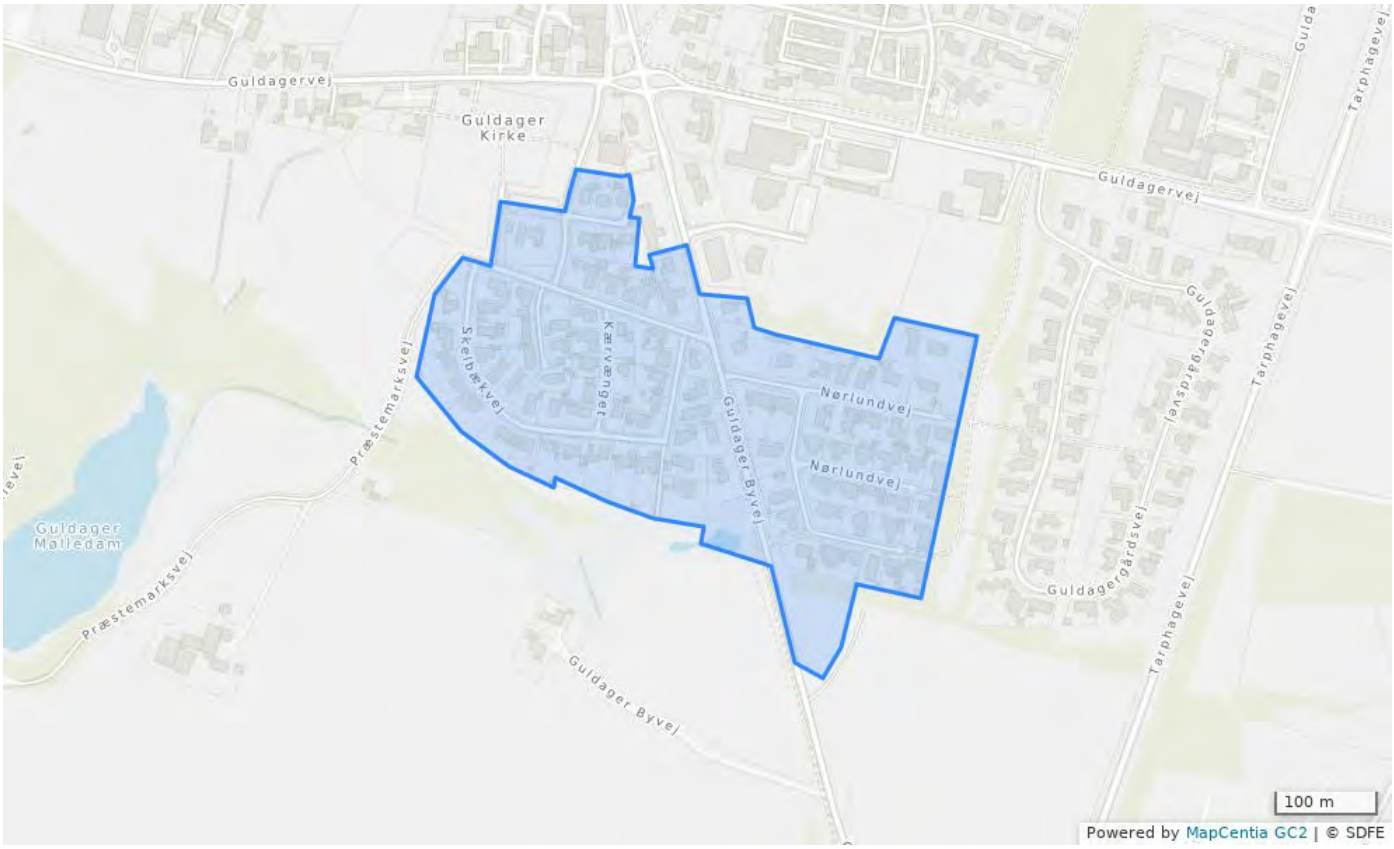
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-110 - Boligområde ved Guldager Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-110
Rammenavn	Boligområde ved Guldager Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-010-120 - Guldager Skole

Bestemmelser

Rammenummer	07-010-120
Rammenavn	Guldager Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-121 - Boldbaner ved International Skole

Bestemmelser

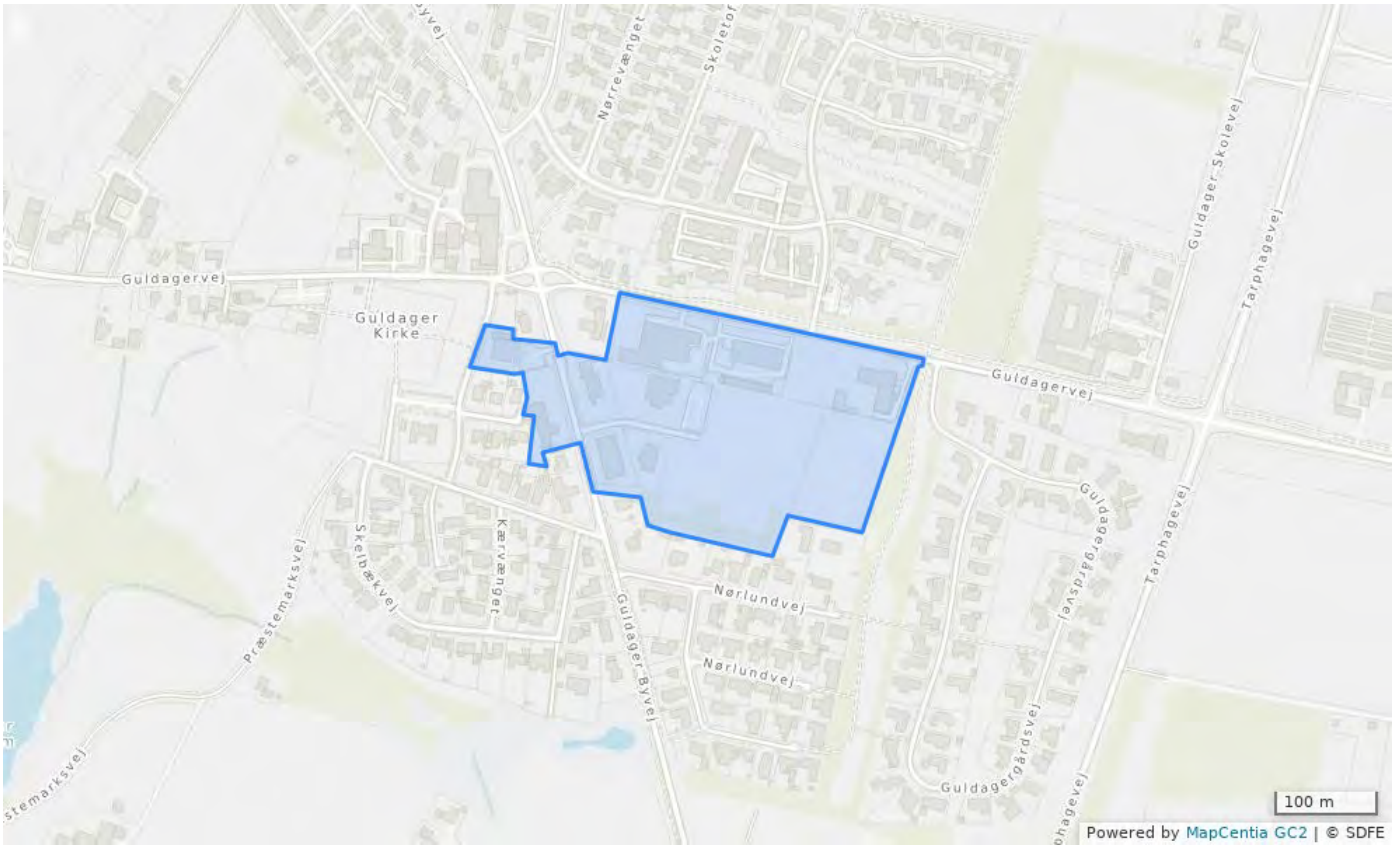
Rammenummer	07-010-121
Rammenavn	Boldbaner ved International Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-010-130 - Erhverv ved Guldagervej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-130
Rammenavn	Erhverv ved Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

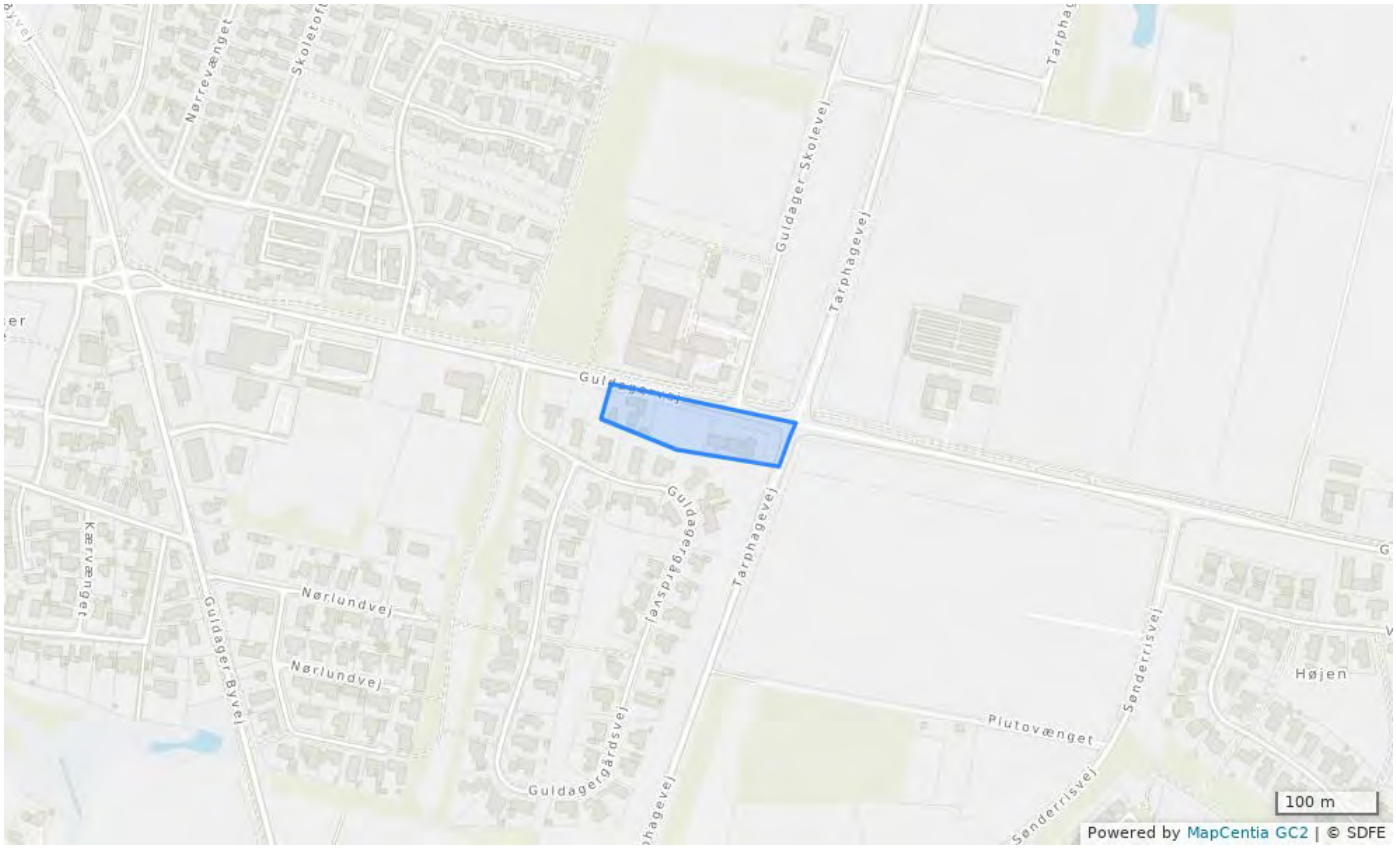
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-131 - Erhverv ved Guldagervej og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-131
Rammenavn	Erhverv ved Guldagervej og Tarphagevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-140 - Guldager Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	07-010-140
Rammenavn	Guldager Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

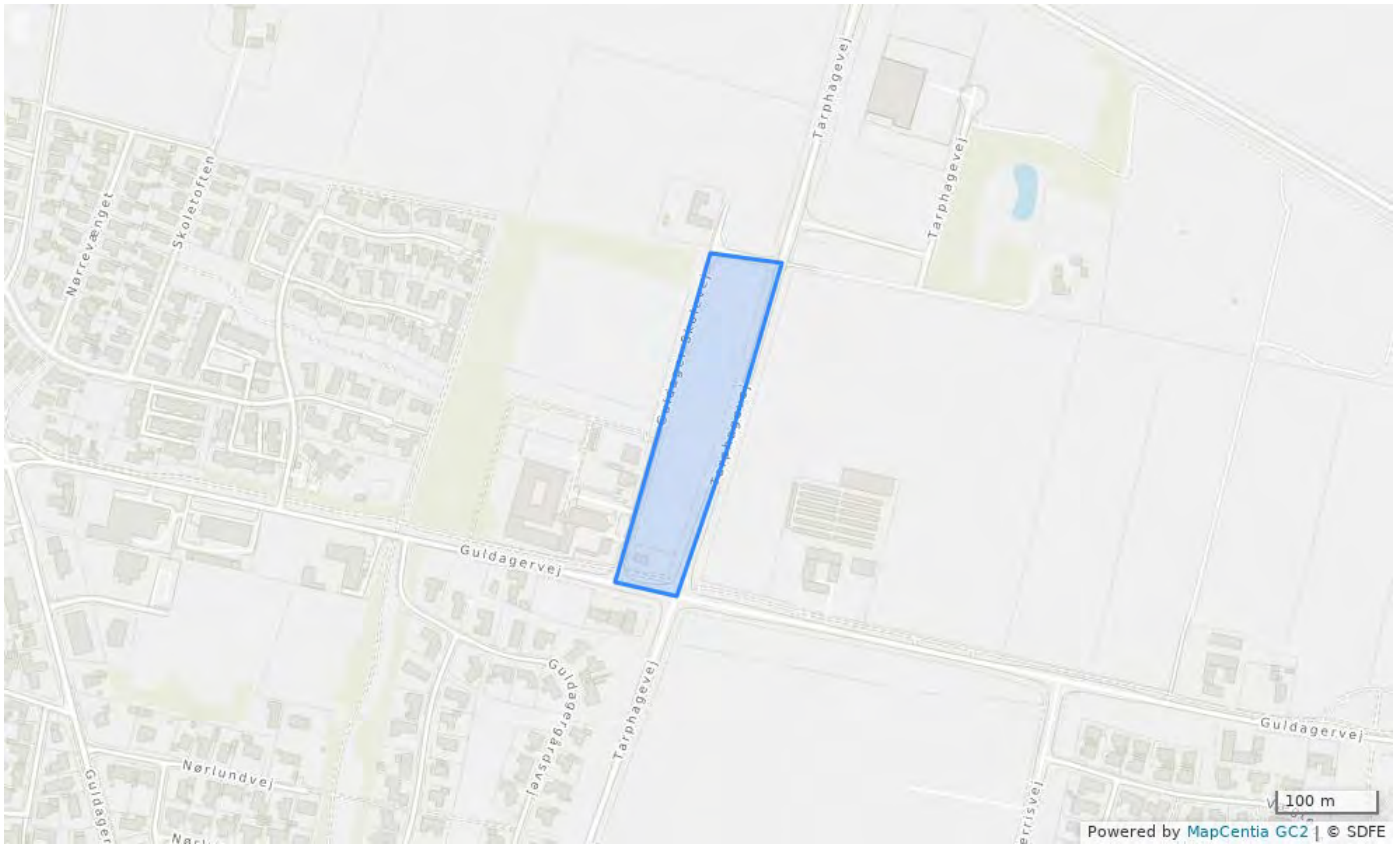
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-150 - Centerområde mellem Guldager Skolevej og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-150
Rammenavn	Centerområde mellem Guldager Skolevej og Tarphagevej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-010-160 - Boligområde ved Tarphagevej

Bestemmelser

Rammenummer	07-010-160
Rammenavn	Boligområde ved Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

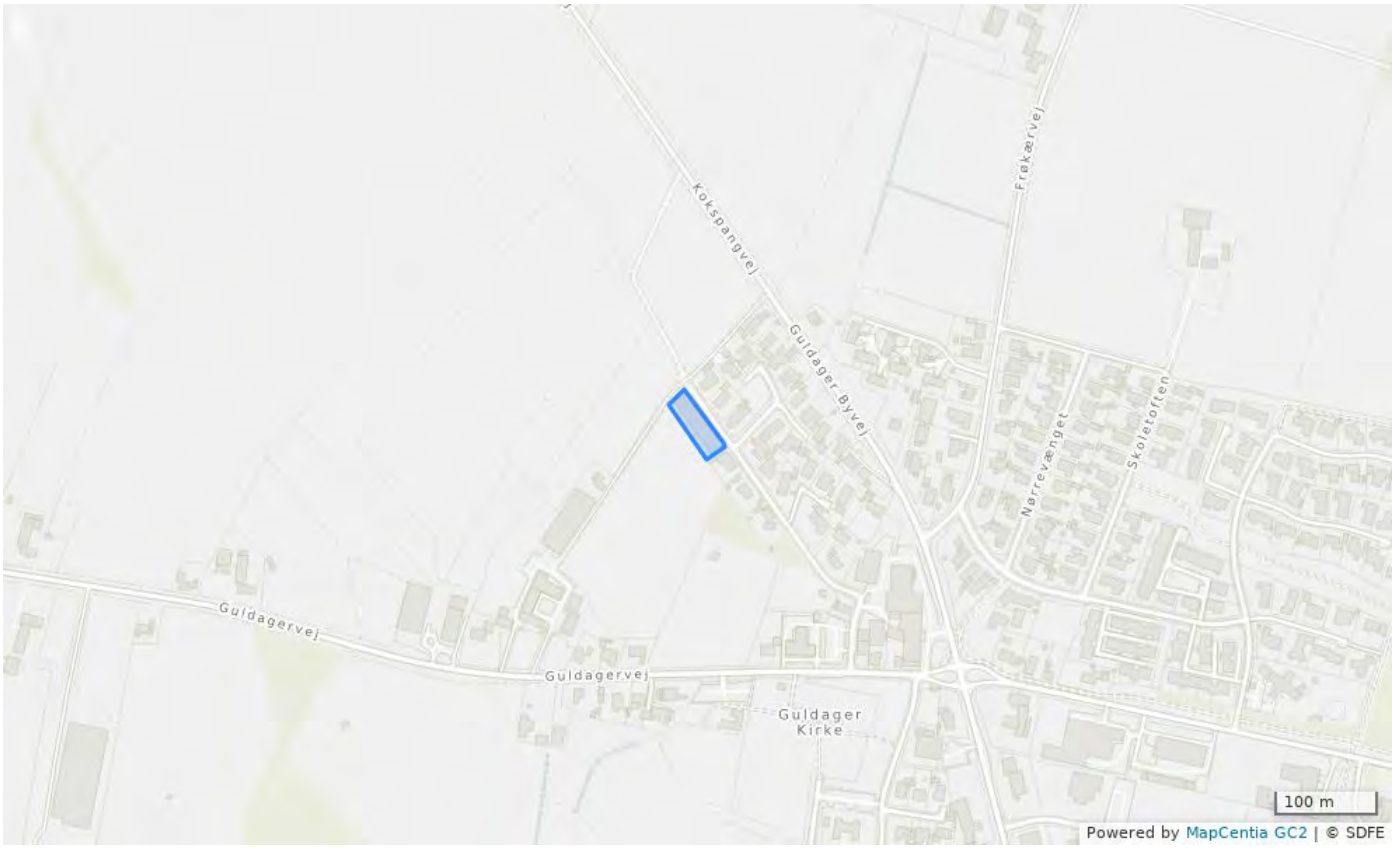
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-010-170 - Boligområde ved Elmegårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-010-170
Rammenavn	Boligområde ved Elmegårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Guldager St. By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

07-020-010 - Boligområdet Ravnsbjergparken

Bestemmelser

Rammenummer	07-020-010
Rammenavn	Boligområdet Ravnsbjergparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

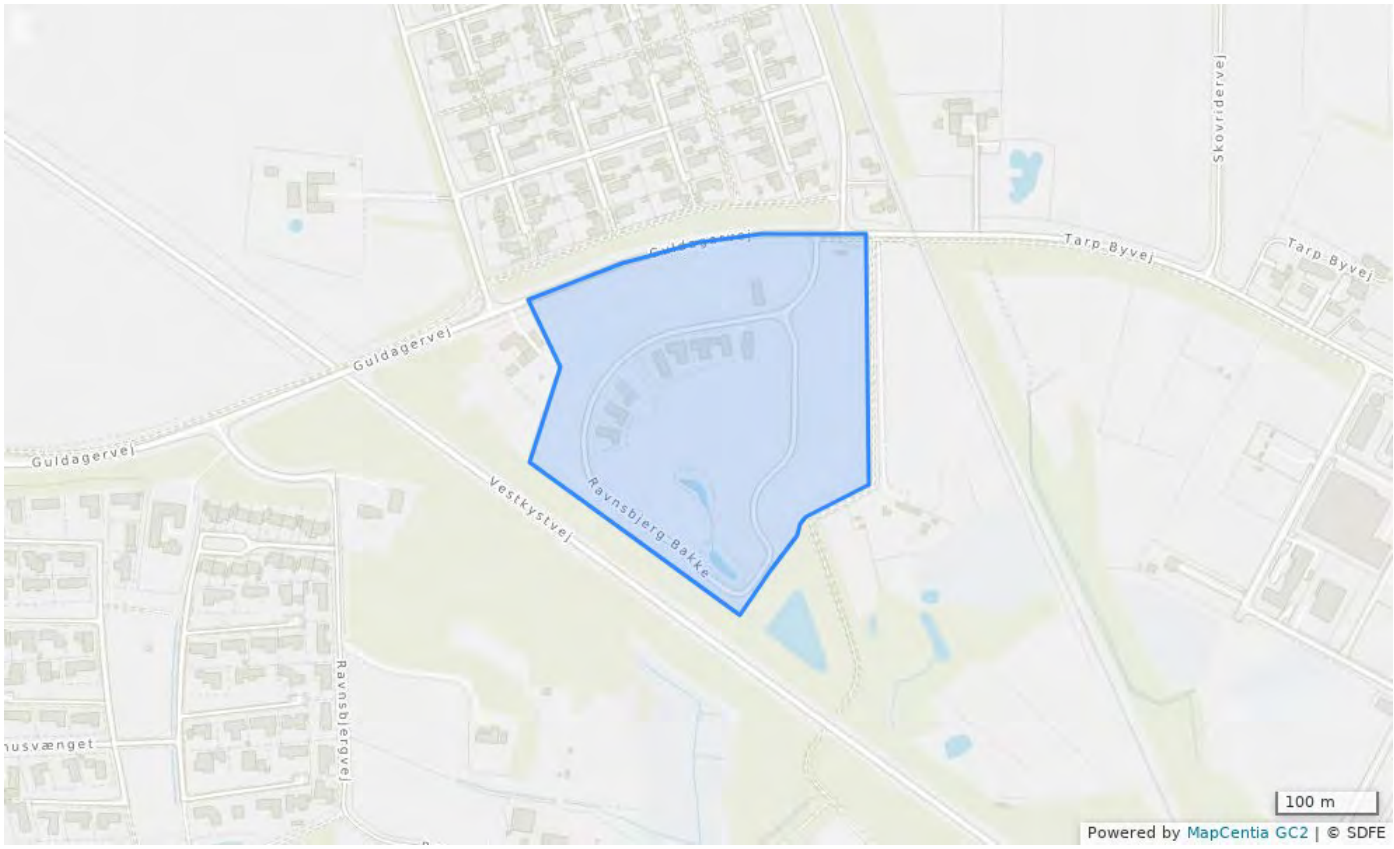
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-020-020 - Ravnsbjerg Energipark



Bestemmelser

Rammenummer	07-020-020
Rammenavn	Ravnsbjerg Energipark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35/60 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 35 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 60 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

07-020-030 - Område nord for Ravnsbjerg ved Krovænget

Bestemmelser

Rammenummer	07-020-030
Rammenavn	Område nord for Ravnsbjerg ved Krovænget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

07-020-040 - Område ved Guldager Station

Bestemmelser

Rammenummer	07-020-040
Rammenavn	Område ved Guldager Station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-020-050 - Område mellem Vestkystvej og Ravnsbjerg Bakke

Bestemmelser

Rammenummer	07-020-050
Rammenavn	Område mellem Vestkystvej og Ravnsbjerg Bakke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

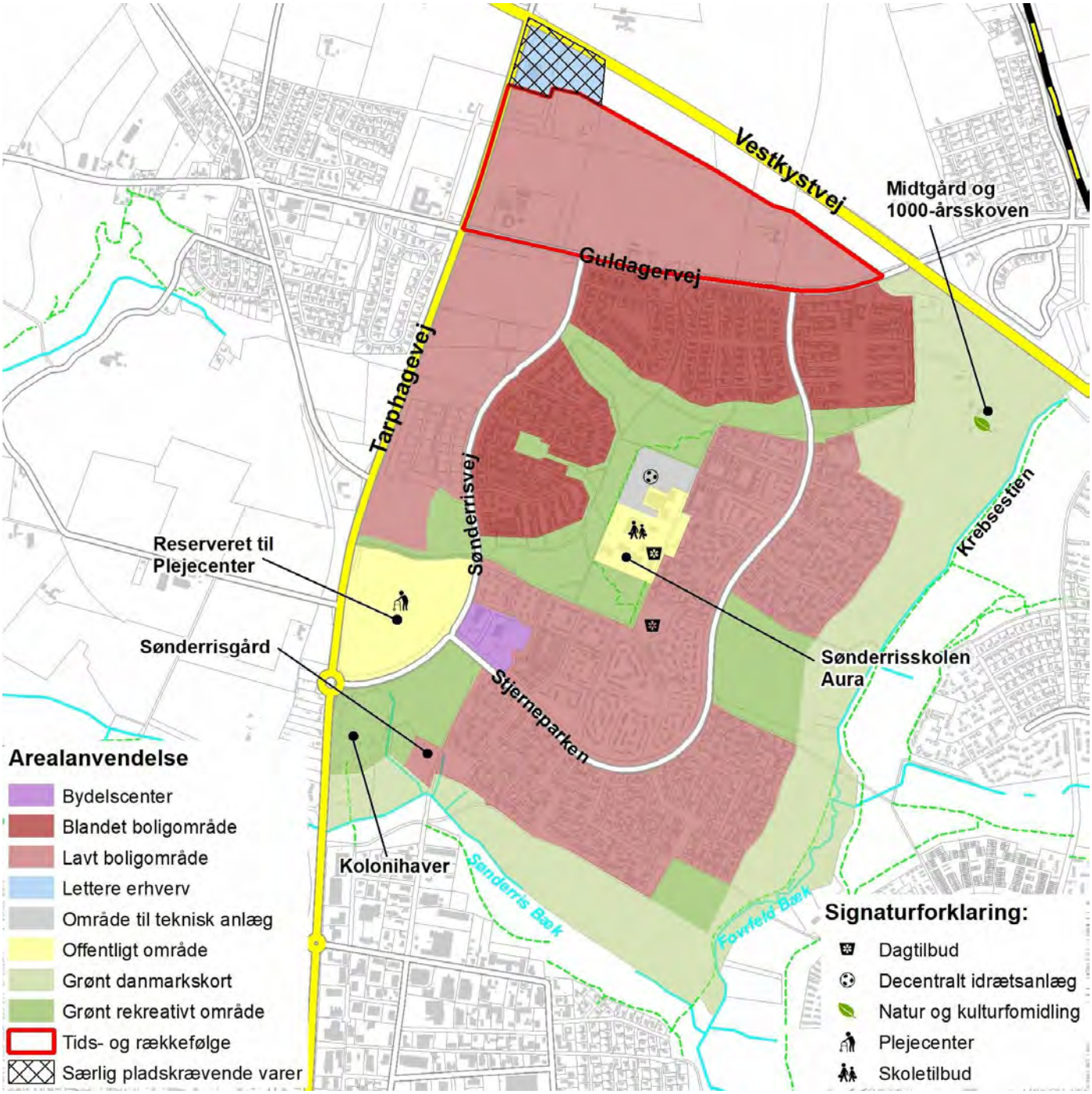
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse.

Sønderris



Sønderris er et område der er afgrænset mod vest og nord af henholdsvis Tarphagevej og Vestkystvej. I syd af Sønderris bæk der løber i en af Esbjergs grønne kiler, i øst af Fovrfeld bæk og Krebsestien der løber i en anden af de grønne kiler. Området udgør i 2018 et areal på ca. 389 HA og der er omkring 4.136 indbyggere og ca. 1.721 husstande.

Historisk baggrund

Hovedgården Sønderris, hvorfra Sønderris har sit navn, har været kendt siden 1400-tallet. Efter 1600-tallets ødelæggende krige blev den genopbygget som proprietærgård med mølle og store arealer jord. Den herregårdslignende hovedbygning fra 1890 findes stadig, men avlsbygningerne er i dag borte.

Efter 1970 blev de cirka 250 hektar jord en del af Esbjergs forstæder. Der var enkelte andre gårde i området, og af disse anvendes Midtgård nu til offentlige aktiviteter.
Kun få af områdets bygninger blev opført før Egnsplan 1970, der var grundlaget for udvikling af Sønderris som en ny forstad til Esbjerg. I 1970'erne voksede et nyt kvarter op i en ren Klondyke-stil, hvor der havde været ager og hede indtil slutningen af 1800-tallet. Navnlig i 1980'erne byggedes nye boliger, men der kom også mange efter årtusindskiftet. I 1982 fik Sønderris også egen skole og senere i 2002 sin egen Multihal. På få år udvikledes Sønderris til at være et af Esbjerg Kommunes yngste kvarterer med dagligvarebutikker og andre småerhverv.

Stedets ånd

Sønderris er et typisk dansk forstadskvarter med trygge børnevenlige boligveje. En bydel med fokus på sundhed og livskvalitet, mange rekreative muligheder og gode forbindelser til resten af byen.

Arealanvendelse

Størstedelen af Sønderris er udlagt til boligområde. I midten af Sønderris ligger institutioner, idrætsanlæg og centerområde. I og omkring Sønderris er størstedelen af området rekreative arealer i form af mange grønne områder og naturområder. Et nyt fremtidig boligområde samt et mindre lettere erhvervsområde.

Bystruktur

Sønderris er i sin opbygning typisk for et forstadskvarter fra 80'erne. Området er bygget på bar mark og opbygningen afspejler derfor ikke landskabet omkring men mere de byplanmæssige principper man planlagde efter – overskuelige enheder, blandede boligformer og let tilgængelighed for alle trafikformer og gode rekreative muligheder tæt på boligen.
Stjerneparken danner rygraden i Sønderris' ældste boligbebyggelse, her langs med ligger boligerne i mindre enklaver af henholdsvis parcelhusbebyggelse og tæt-lavbebyggelse. Alle boliger har kort afstand til enten en af de store grønne kiler eller områdets interne grønne områder.
Sønderris er udbygget med flere parcelhusenklaver fra omkring 1977 og frem til i dag. Disse enklaver ligger ud til de større veje der løber langs områdets kant, men har stadig tæt kontakt til områdets interne grønne områder.
Sønderris har tre centrale mødesteder – indkøbsområdet, institutionsområdet og Midtgårdsområdet.

Arkitektur og facader

Sønderris er et nyt område og arkitekturen er derfor præget af typisk parcelhus- og tæt-lavbyggeri fra 1970 og frem. Kun Sønderrisgård, en tidligere herregårds hovedbygning, og kolonihaverne med deres selvgroede karakter, adskiller sig herfra.

Pejlemærker

Der er tre centrale mødesteder i Sønderris der samtidig fungerer som pejlemærker i området. Området med skolen og hallen, centerområdetog området omkring Midtgård.

Bevaringsværdige sammenhænge

Sønderrisgård er bevaringsværdig og har lagt både jord og navn til Sønderris.

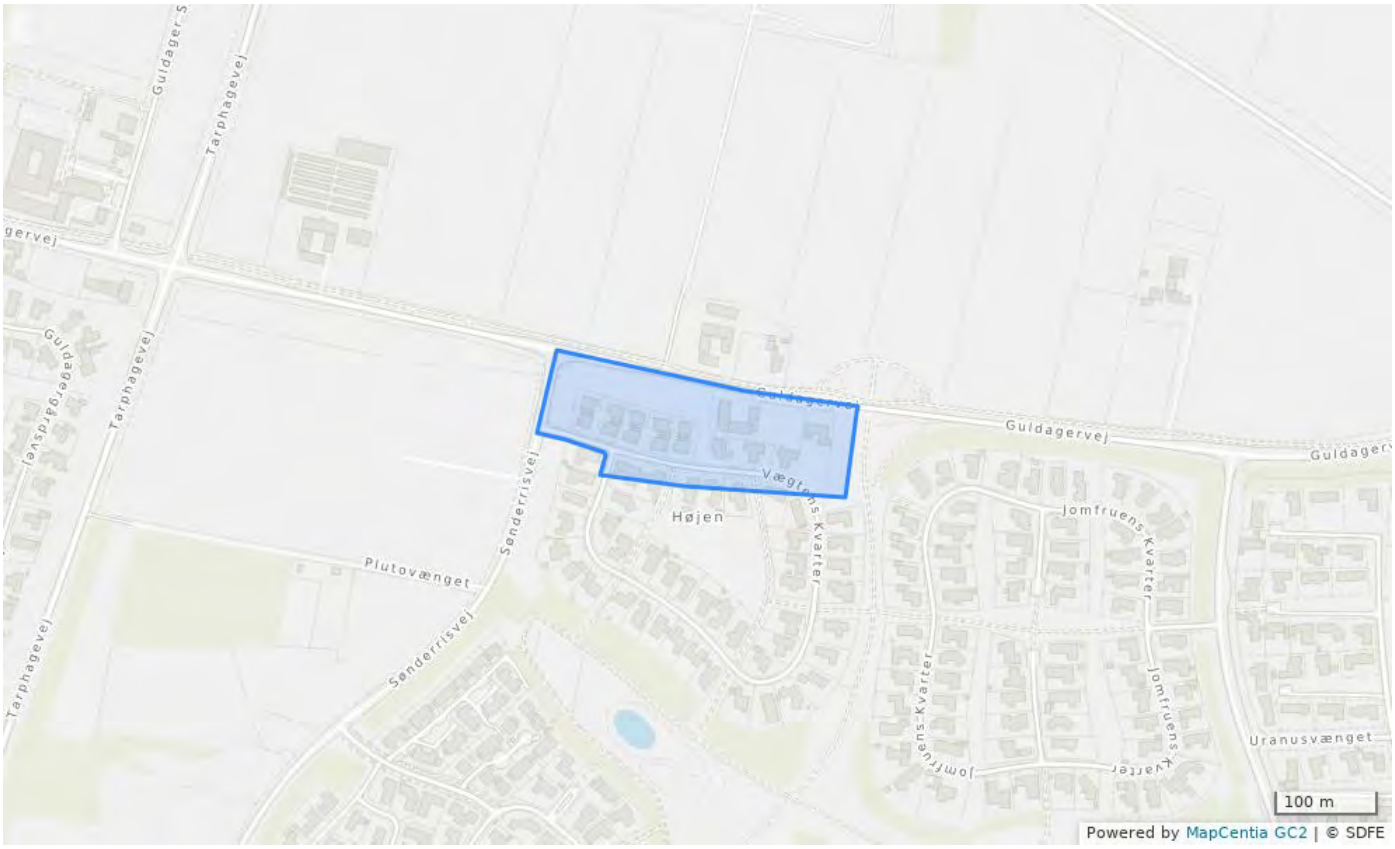
Rekreative grønne områder

Sønderris er omgivet af Esbjergs grønne kiler og der er mange forbindelser fra bydelen ud til de grønne kilers skov og engarealer. Samtidig har Sønderris også interne grønne kiler med blandt andet 1000-årsskoven, legepladser, boldbaner og andre rekreative aktiviteter. Heriblandt en Energisti - en 6,5 km lang natursti med motionsfremmende foranstaltninger.
Mange af boligenklaverne har derudover mindre halvprivate grønne rekreative fællesrum. Midtgård - en kommunal økologisk aktivitets- og besøgsgård - er meget værdifuldt for lokalområdet, stedet fungere også som besøgs- og læringsrum for institutioner.

Trafik og infrastruktur

I kanten af området ligger de store trafikveje Tarphagevej og Vestkystvej som i reglen er stærkt trafikerede. Herudover er forbindingsvejene Stjerneparken, Sønderrisvej og Guldagervej også veje med forholdsvist meget trafik. Sønderris er koblet op på Esbjergs bybusnetværk og samtidig er der et veludbygget stisystem, der gør det let at gå, løbe og cykle til resten af Esbjerg.

07-030-010 - Boligområde langs Guldagervej



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-010
Rammenavn	Boligområde langs Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-011 - Boliger syd for Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-011
Rammenavn	Boliger syd for Guldagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

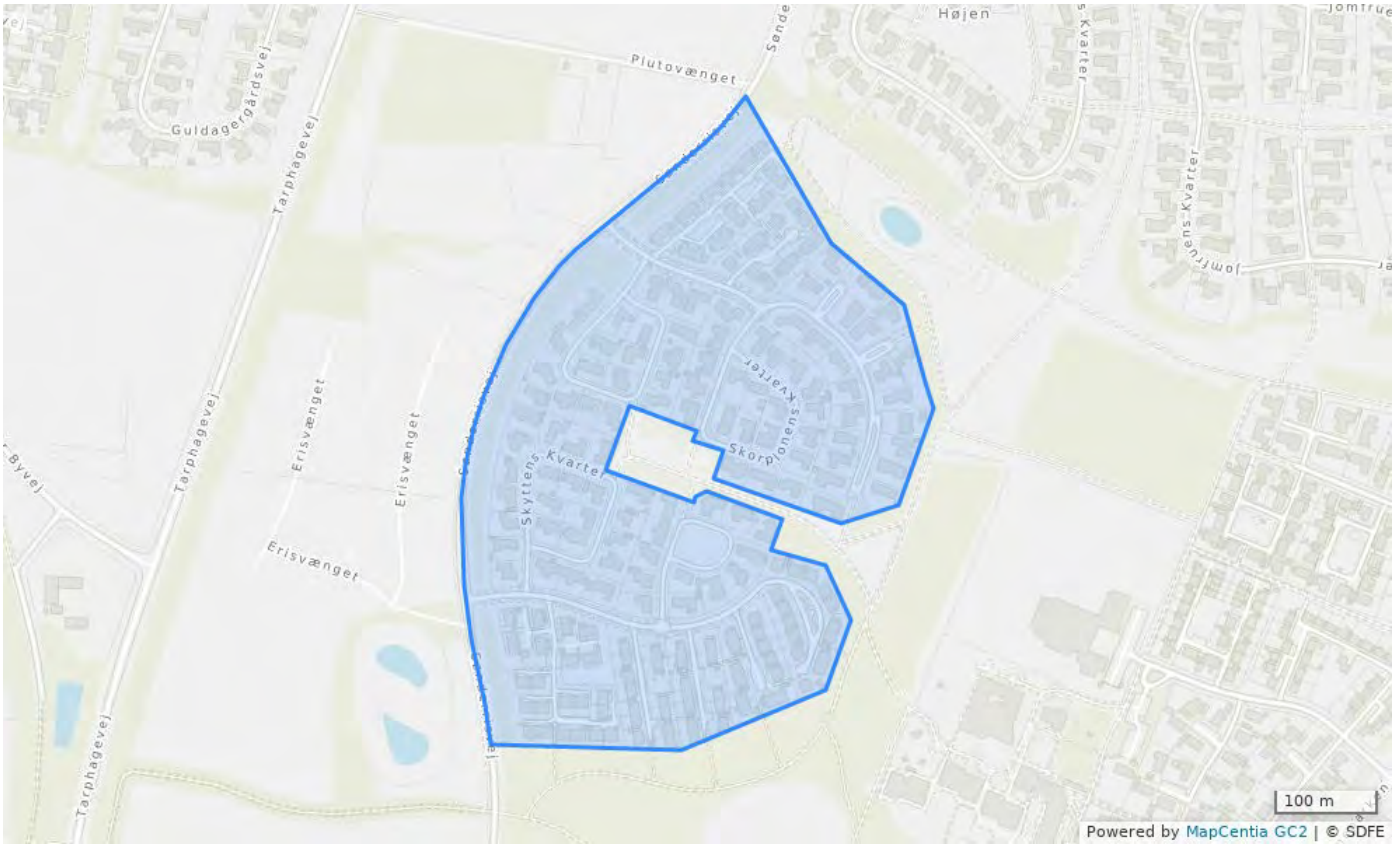
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-020 - Boligområde ved Skorpionens- og SkyttensKvarter



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-020
Rammenavn	Boligområde ved Skorpionens- og SkyttensKvarter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

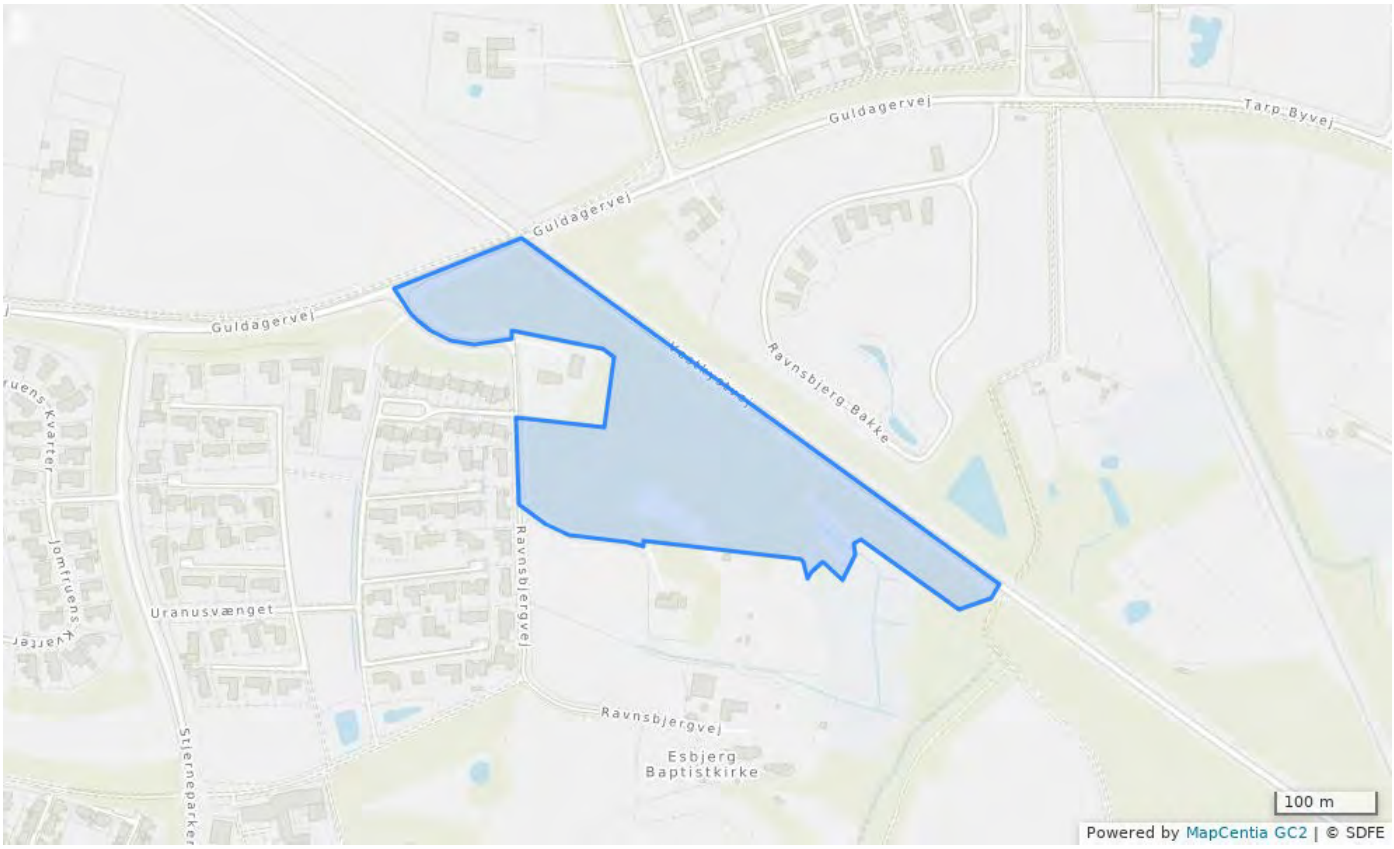
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-030 - 1000 års skoven



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-030
Rammenavn	1000 års skoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-031 - Område ved Ravnsbjerggård

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-031
Rammenavn	Område ved Ravnsbjerggård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35/60 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 35 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 60 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-040 - Toftegårdsområdet

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-040
Rammenavn	Toftegårdsområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

07-030-041 - Erhverv ved Tarphagevej og Vestkystvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-041
Rammenavn	Erhverv ved Tarphagevej og Vestkystvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-042 - Område nord for Toftegård ved Tarphagevej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-042
Rammenavn	Område nord for Toftegård ved Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

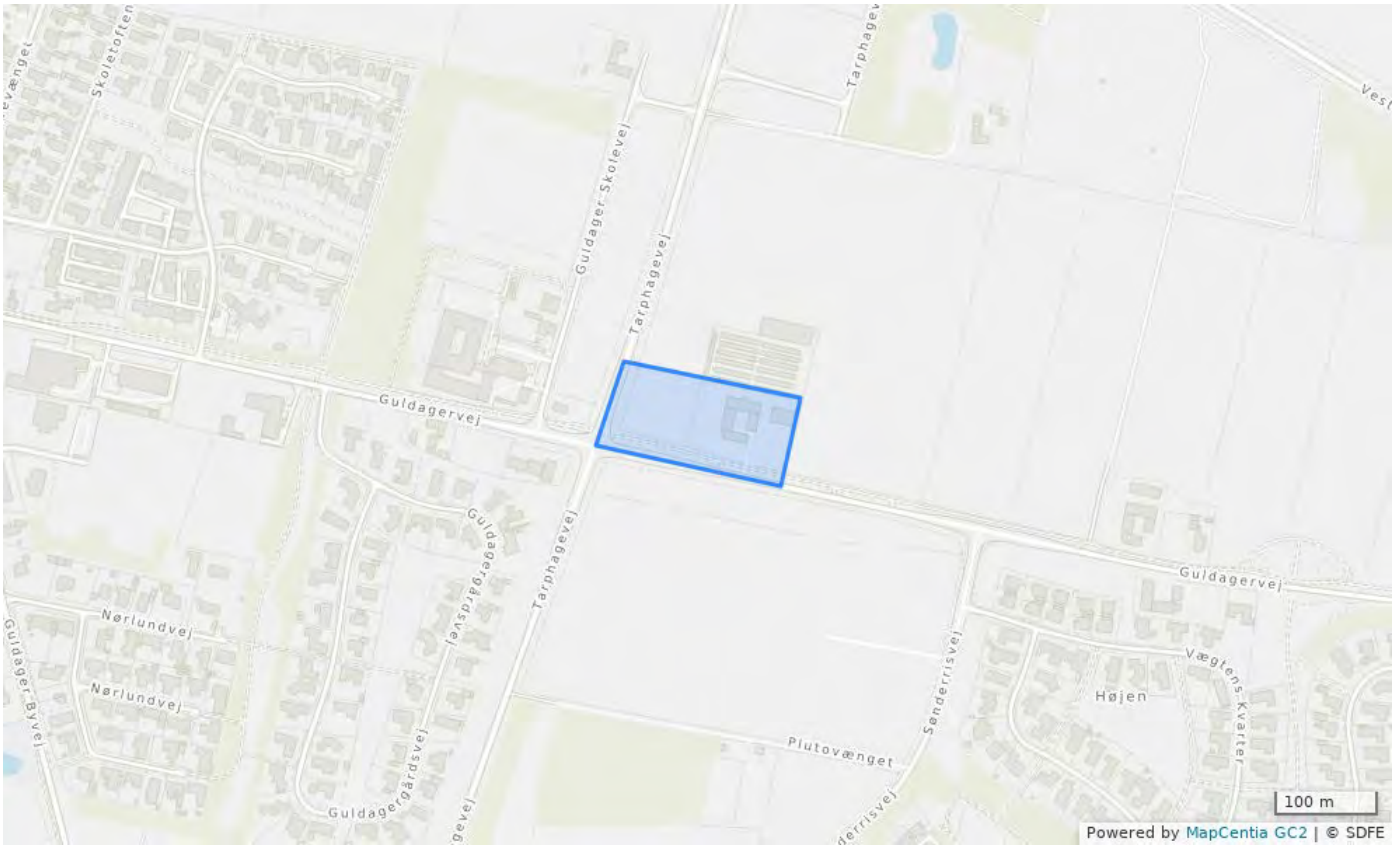
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

sårbarheder i området.

07-030-043 - Toftegård



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-043
Rammenavn	Toftegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-030-050 - Midtgård

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-050
Rammenavn	Midtgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-060 - Grønt område ved Søderrisskolen

Bestemmelser

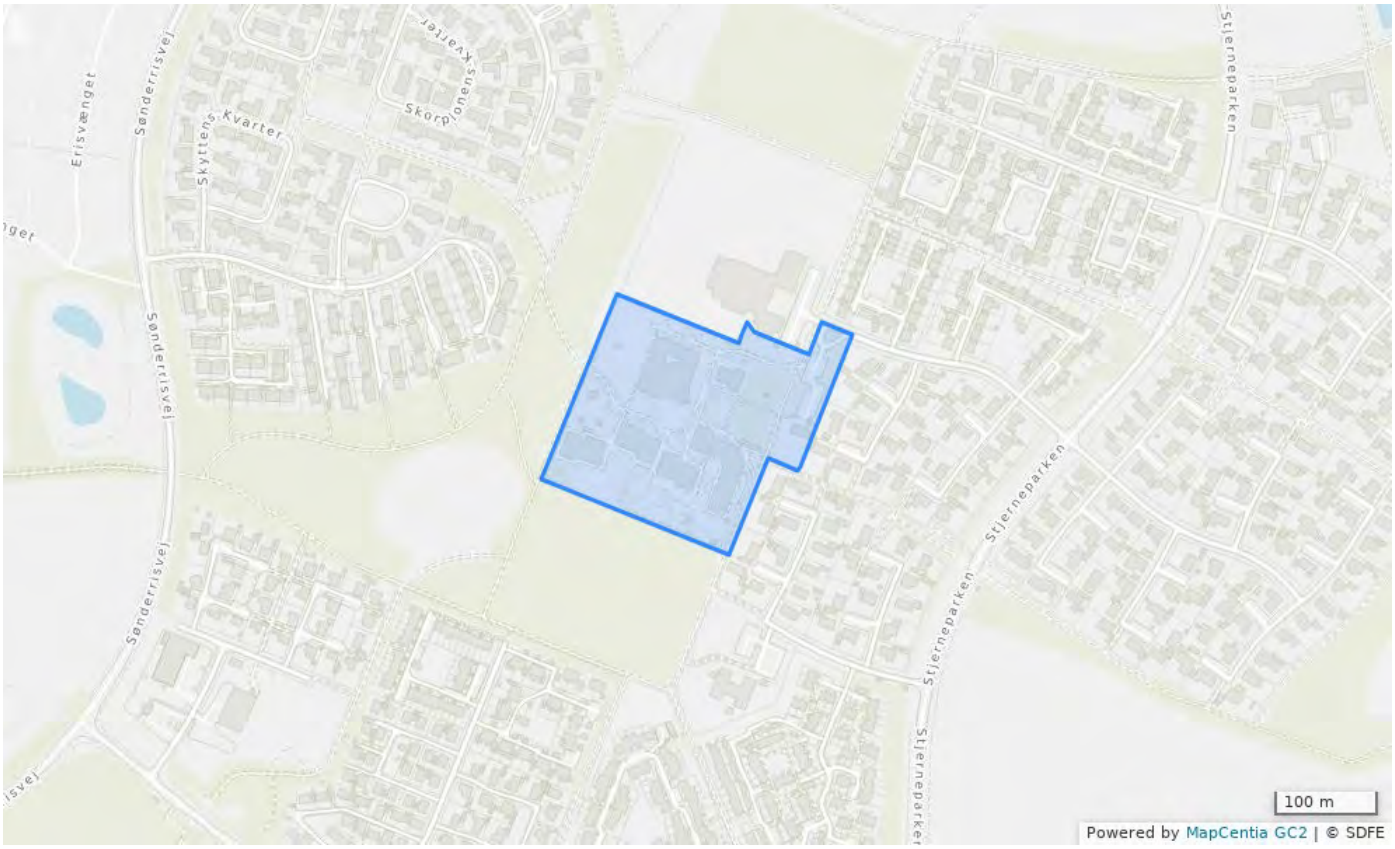
Rammenummer	07-030-060
Rammenavn	Grønt område ved Søderrisskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-070 - Sønderrisskolen



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-070
Rammenavn	Sønderrisskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-071 - Boldbaner ved Sønderrisskolen

Bestemmelser

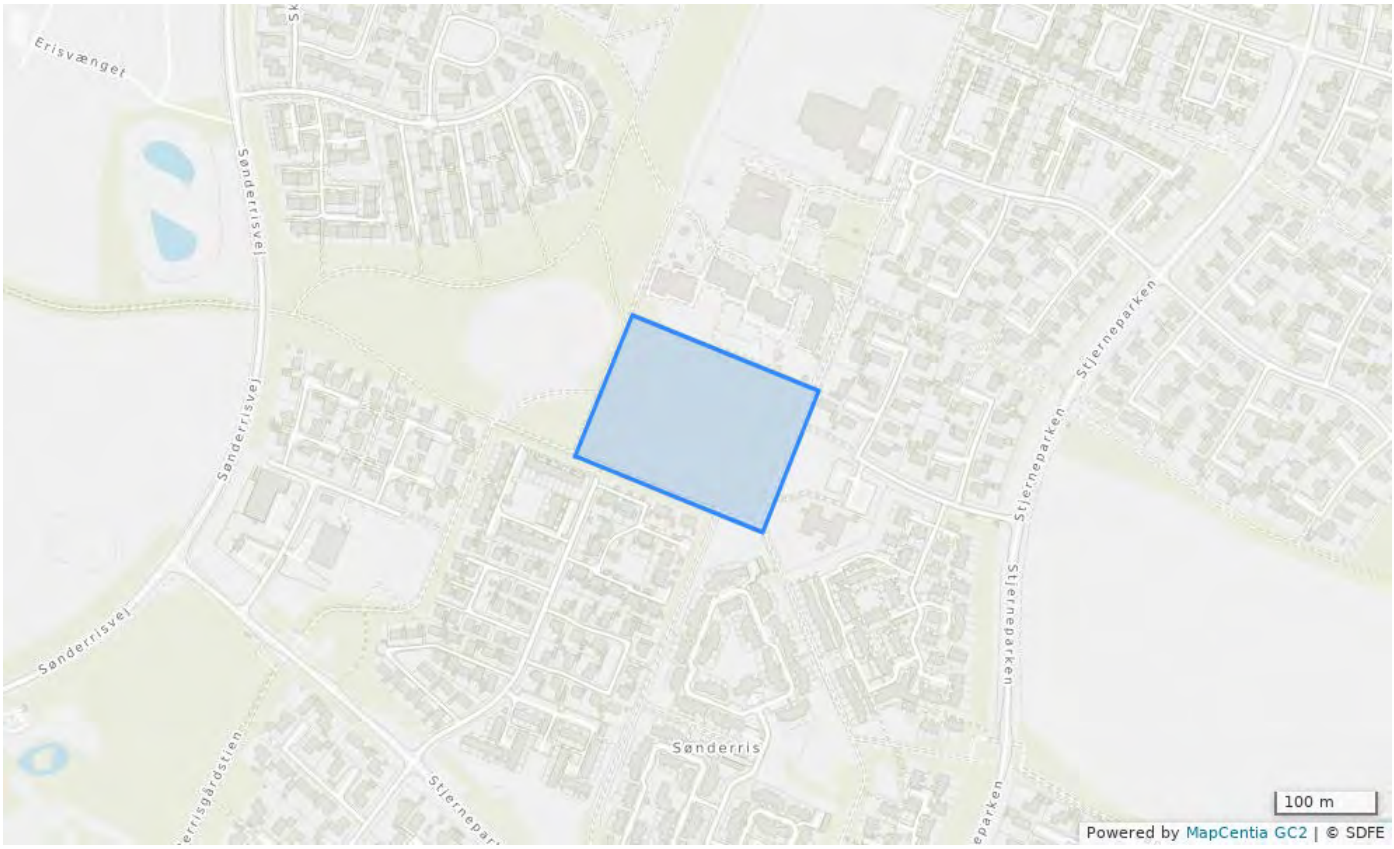
Rammenummer	07-030-071
Rammenavn	Boldbaner ved Sønderrisskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-080 - Grønt område ved Fiskenes Kvarter



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-080
Rammenavn	Grønt område ved Fiskenes Kvarter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-090 - Boligområde ved Tvillingernes Kvarter

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-090
Rammenavn	Boligområde ved Tvillingernes Kvarter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-100 - Centerområde Sønderris

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-100
Rammenavn	Centerområde Sønderris
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-110 - Kolonihaver i Sønderris

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-110
Rammenavn	Kolonihaver i Sønderris
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-120 - Boligområde ved Venusvænget

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-120
Rammenavn	Boligområde ved Venusvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

07-030-130 - Park ved Marsvænget

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-130
Rammenavn	Park ved Marsvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

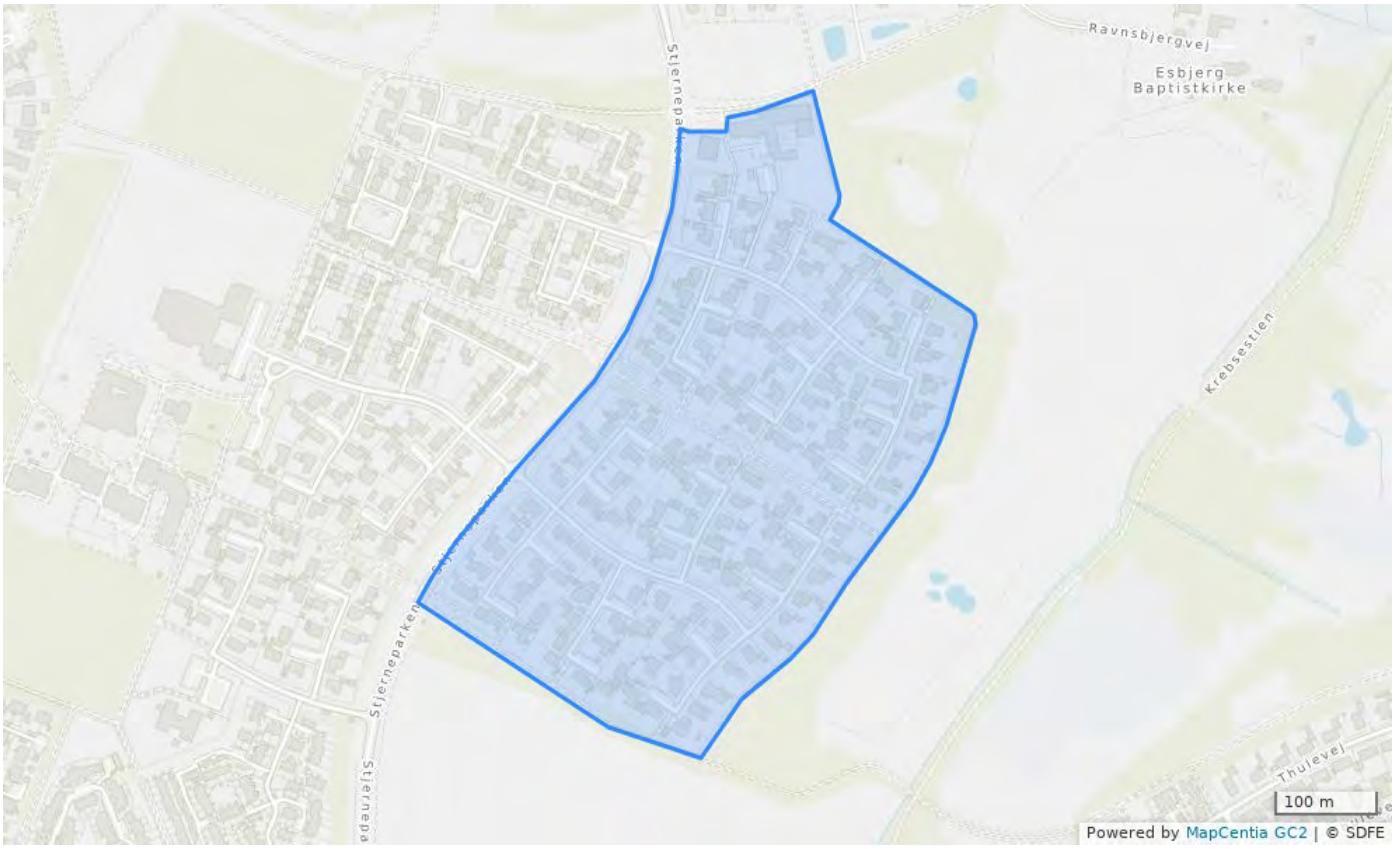
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

07-030-140 - Boligområde ved Saturnvænget



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-140
Rammenavn	Boligområde ved Saturnvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

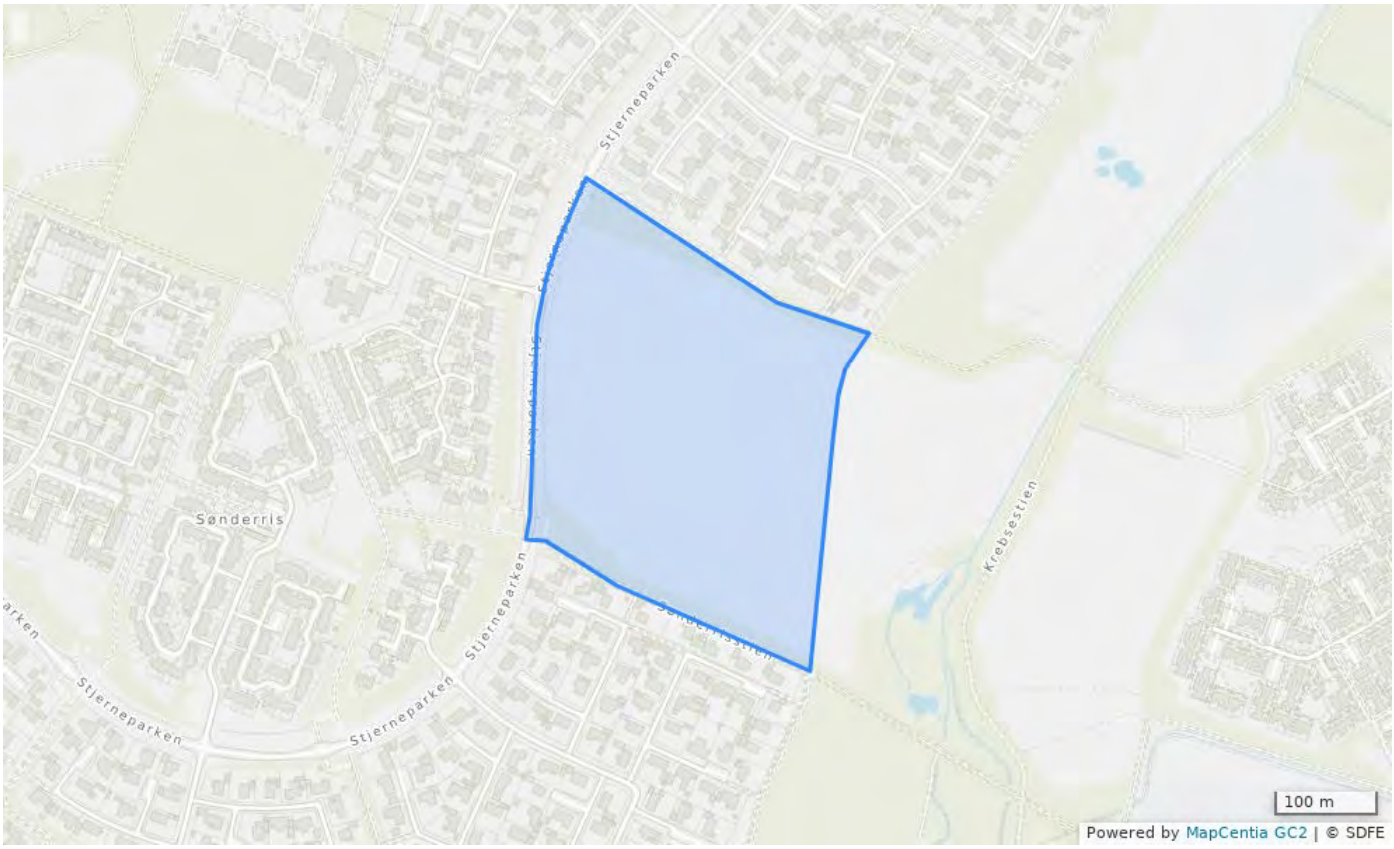
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-150 - Grønt område ved Stjerneparken



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-150
Rammenavn	Grønt område ved Stjerneparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

07-030-160 - Natur langs Gjesing Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-160
Rammenavn	Natur langs Gjesing Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-170 - Område mellem Erisvænget og Sønderrisvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-170
Rammenavn	Område mellem Erisvænget og Sønderrisvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for

	personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-180 - Boligområde ved Stjerneparken

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-180
Rammenavn	Boligområde ved Stjerneparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

nationale- og internationale flyvninger.

07-030-190 - Boligområde mellem Stjerneparken og Ravnsbjergvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-190
Rammenavn	Boligområde mellem Stjerneparken og Ravnsbjergvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-191 - Grønt område ved Ravnsbjergvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-191
Rammenavn	Grønt område ved Ravnsbjergvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-200 - Grønt område i Sønderris

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-200
Rammenavn	Grønt område i Sønderris
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-210 - Område mellem Nørreris og Sønderris

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-210
Rammenavn	Område mellem Nørreris og Sønderris
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

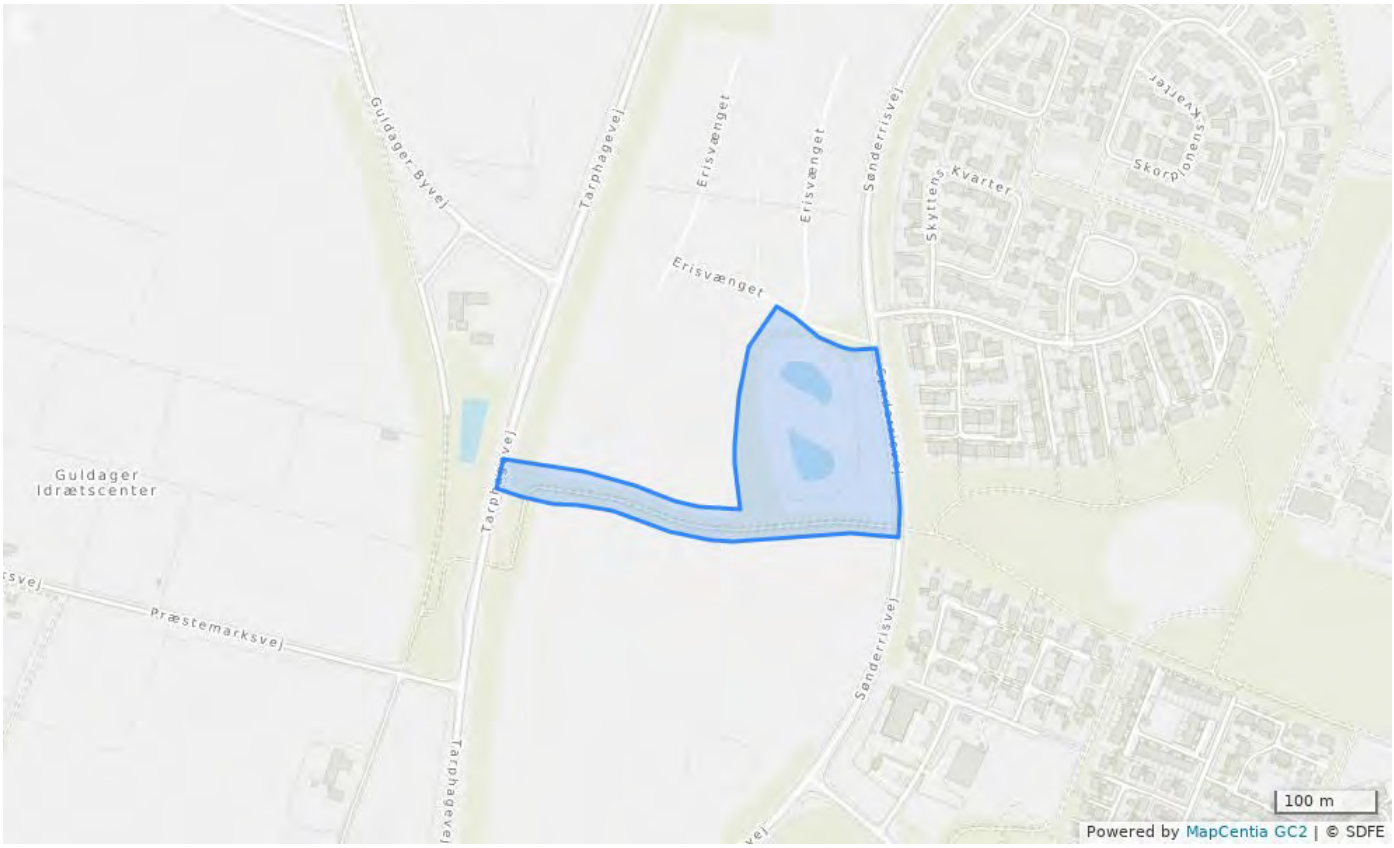
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-030-220 - Grøn kile mellem Sønderrisvej og Tarphagevej



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-220
Rammenavn	Grøn kile mellem Sønderrisvej og Tarphagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-030-230 - Område ved Toftegård og Vægtens Kvarter

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-230
Rammenavn	Område ved Toftegård og Vægtens Kvarter
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

07-030-240 - Område ved Sønderris Skolesti og Tvillingernes Kvarter

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-240
Rammenavn	Område ved Sønderris Skolesti og Tvillingernes Kvarter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-250 - Område mellem Toftegård og Vestkystvej

Bestemmelser

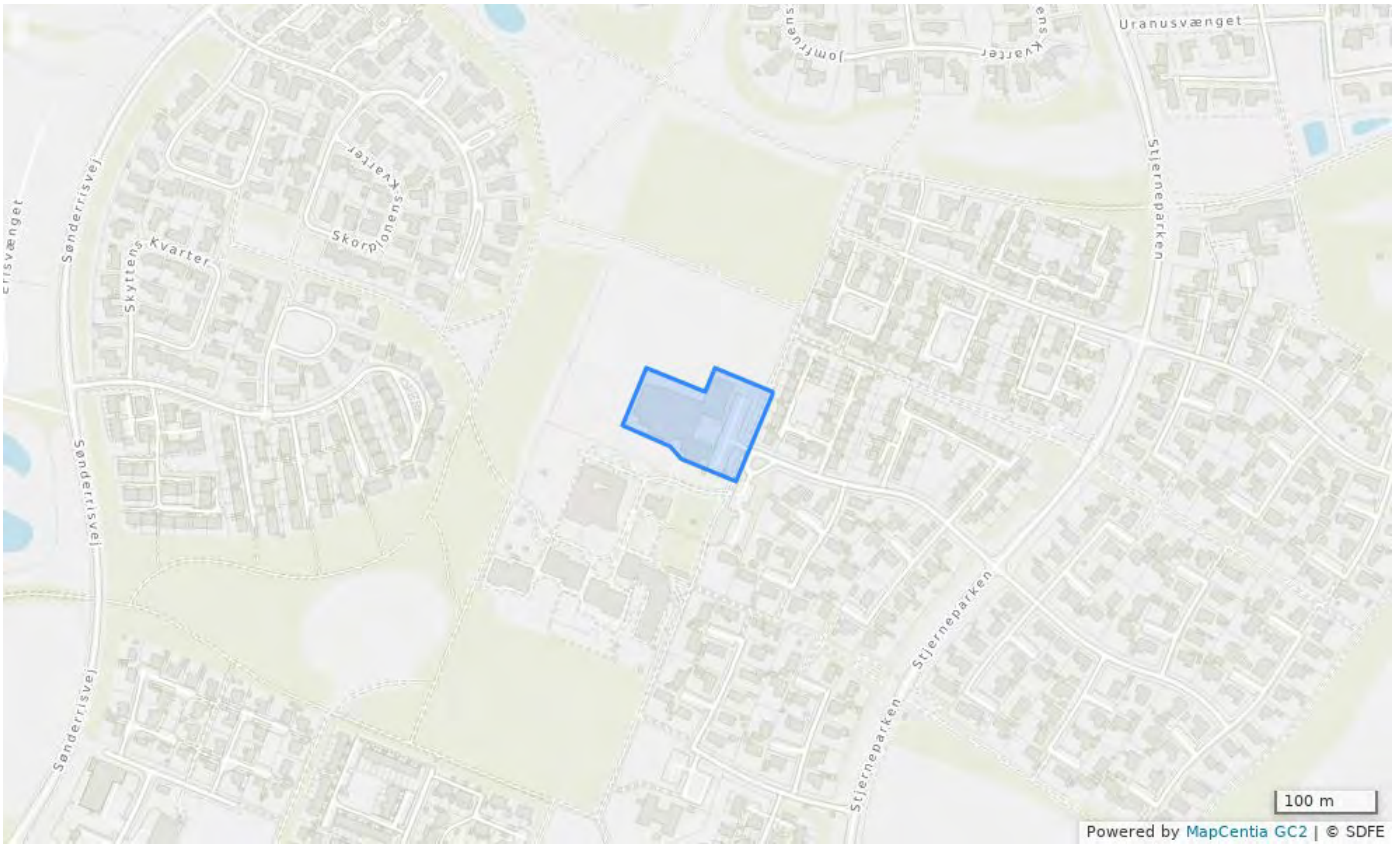
Rammenummer	07-030-250
Rammenavn	Område mellem Toftegård og Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

07-030-260 - Område ved Søderris Skolesti udfor Krebsens Kvarter



Bestemmelser

Rammenummer	07-030-260
Rammenavn	Område ved Søderris Skolesti udfor Krebsens Kvarter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

07-030-270 - Område ved Guldagervej udfor Stjerneparken

Bestemmelser

Rammenummer	07-030-270
Rammenavn	Område ved Guldagervej udfor Stjerneparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Guldager Landområde

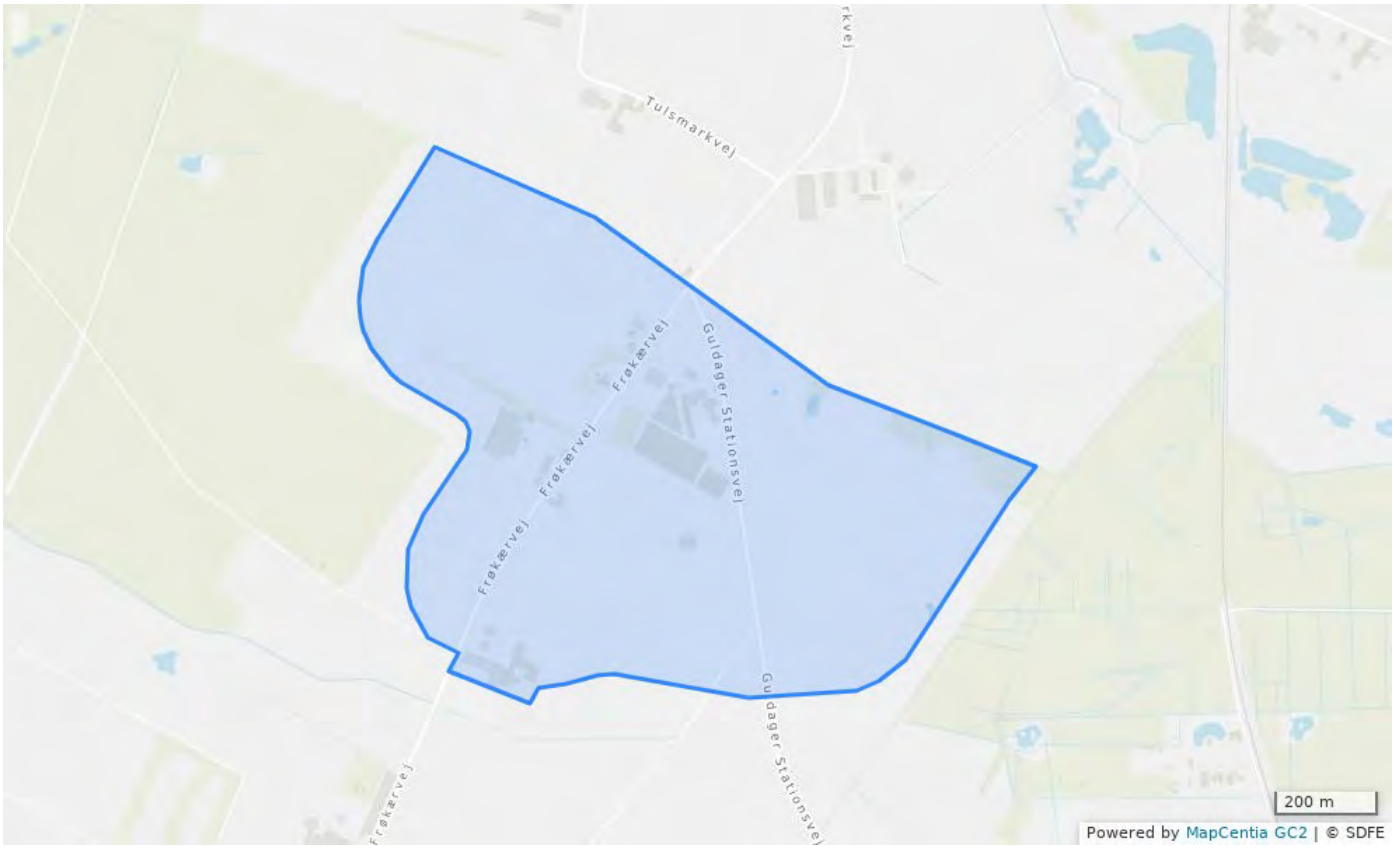
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

07-040-010 - Jordbrug ved Frøkjær



Bestemmelser

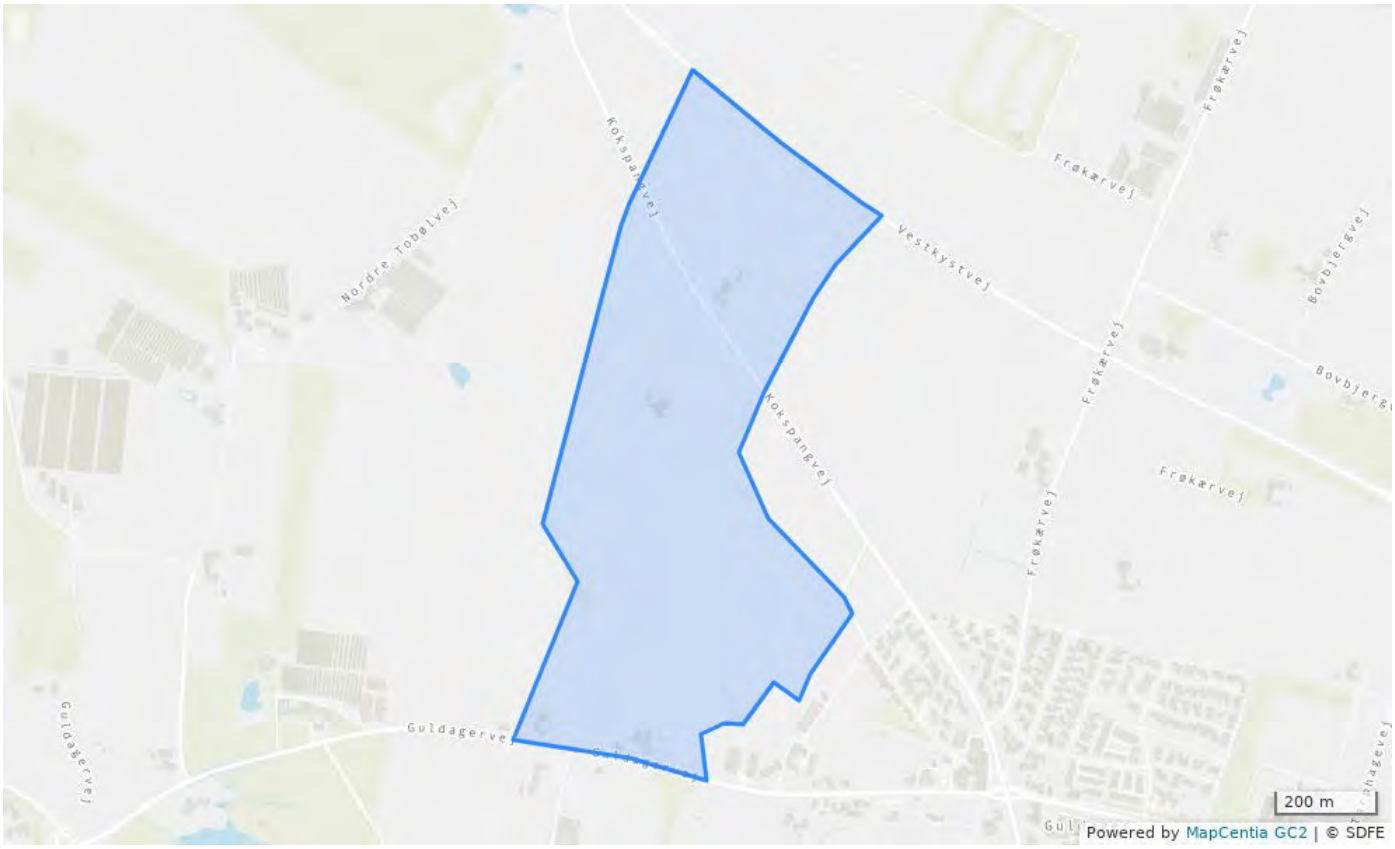
Rammenummer	07-040-010
Rammenavn	Jordbrug ved Frøkjær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-020 - Jordbrug ved Kokspangvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-020
Rammenavn	Jordbrug ved Kokspangvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-022 - Jordbrug ved Kokspangvej og Frøkærvej

Bestemmelser

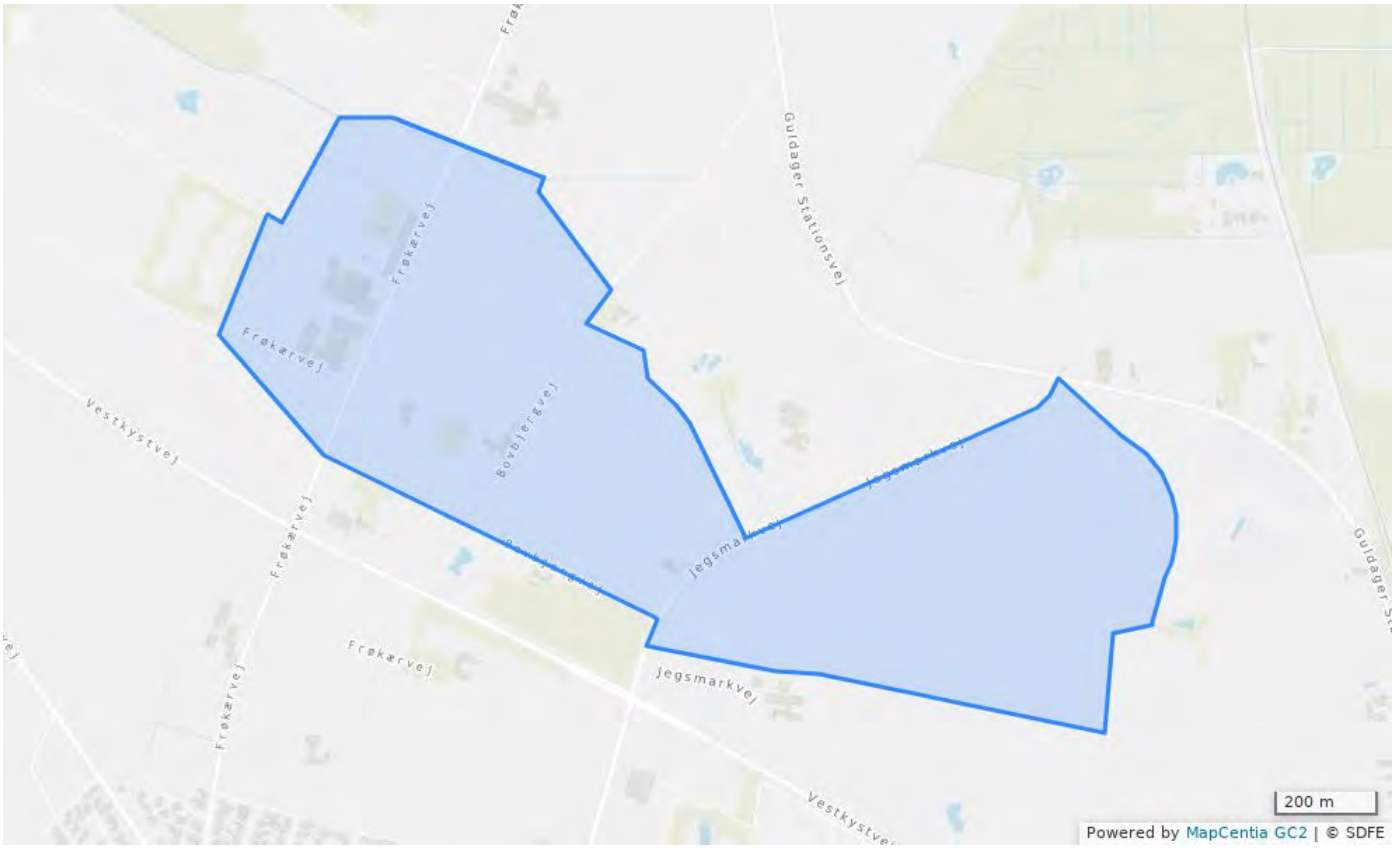
Rammenummer	07-040-022
Rammenavn	Jordbrug ved Kokspangvej og Frøkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-030 - Bovbjerg



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-030
Rammenavn	Bovbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

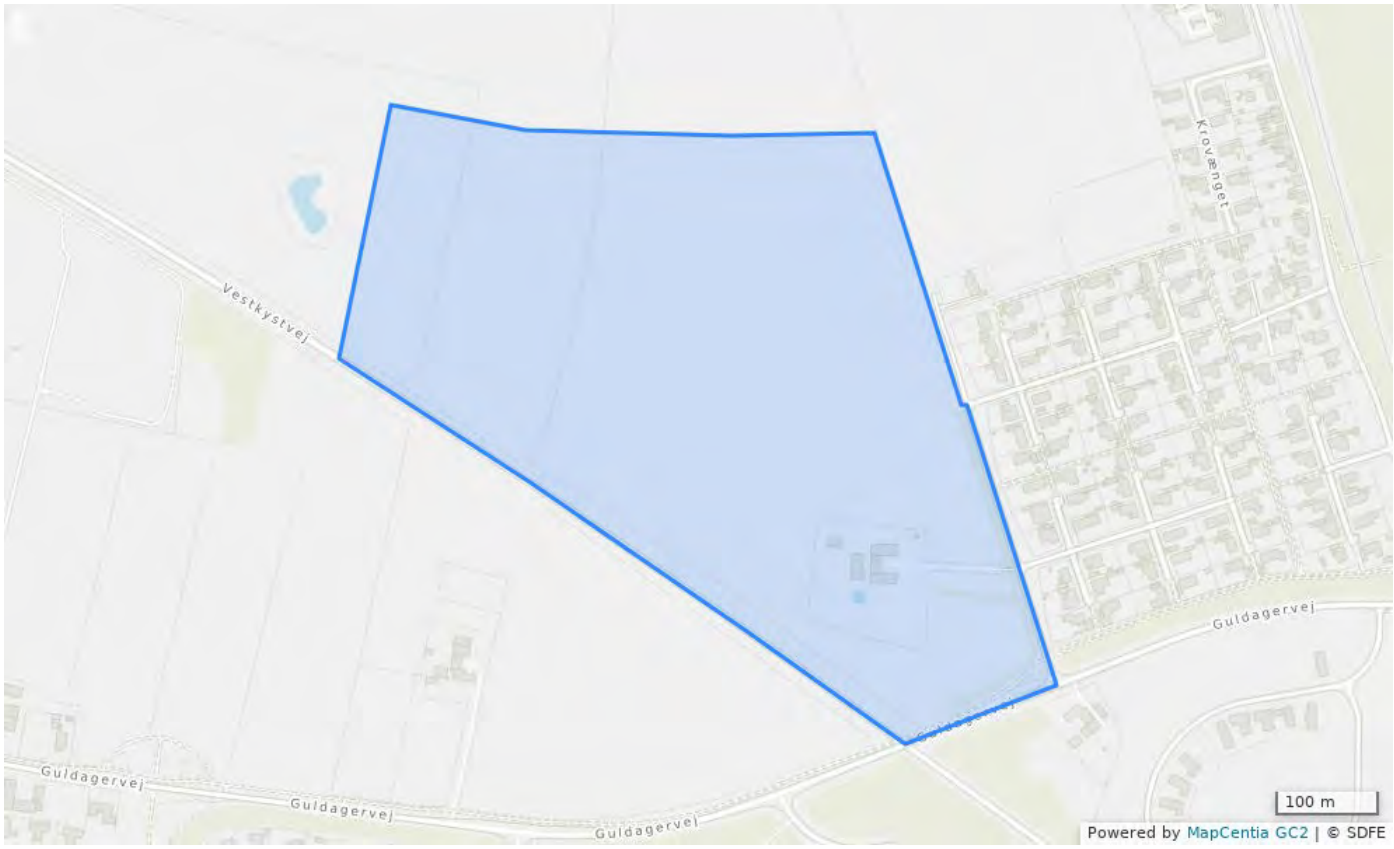
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-031 - Område ved Ravnsbjerg



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-031
Rammenavn	Område ved Ravnsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

07-040-040 - Natur langs Guldager Møllebæk øst

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-040
Rammenavn	Natur langs Guldager Møllebæk øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

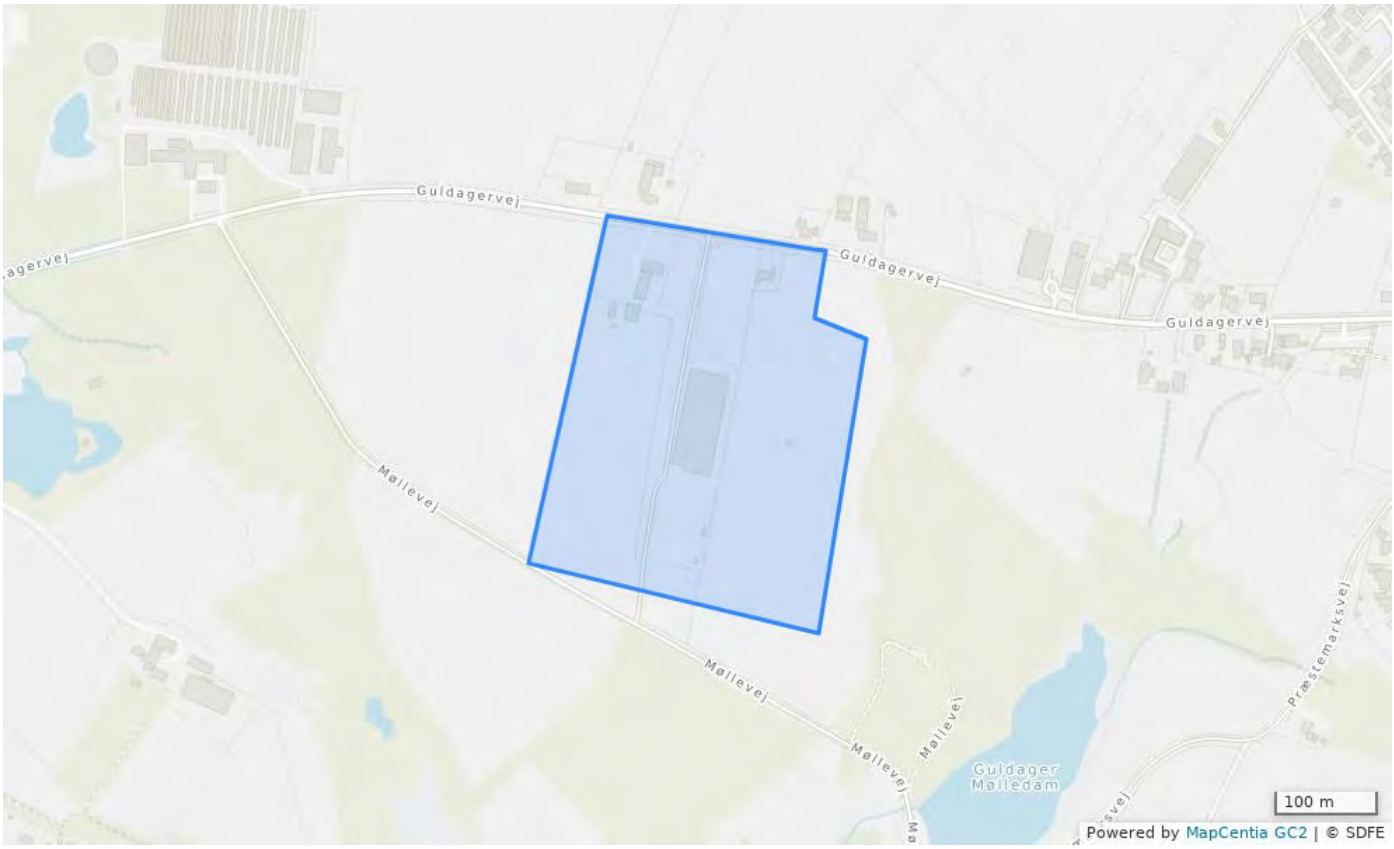
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

07-040-041 - Område ved Møllevej



Bestemmelser

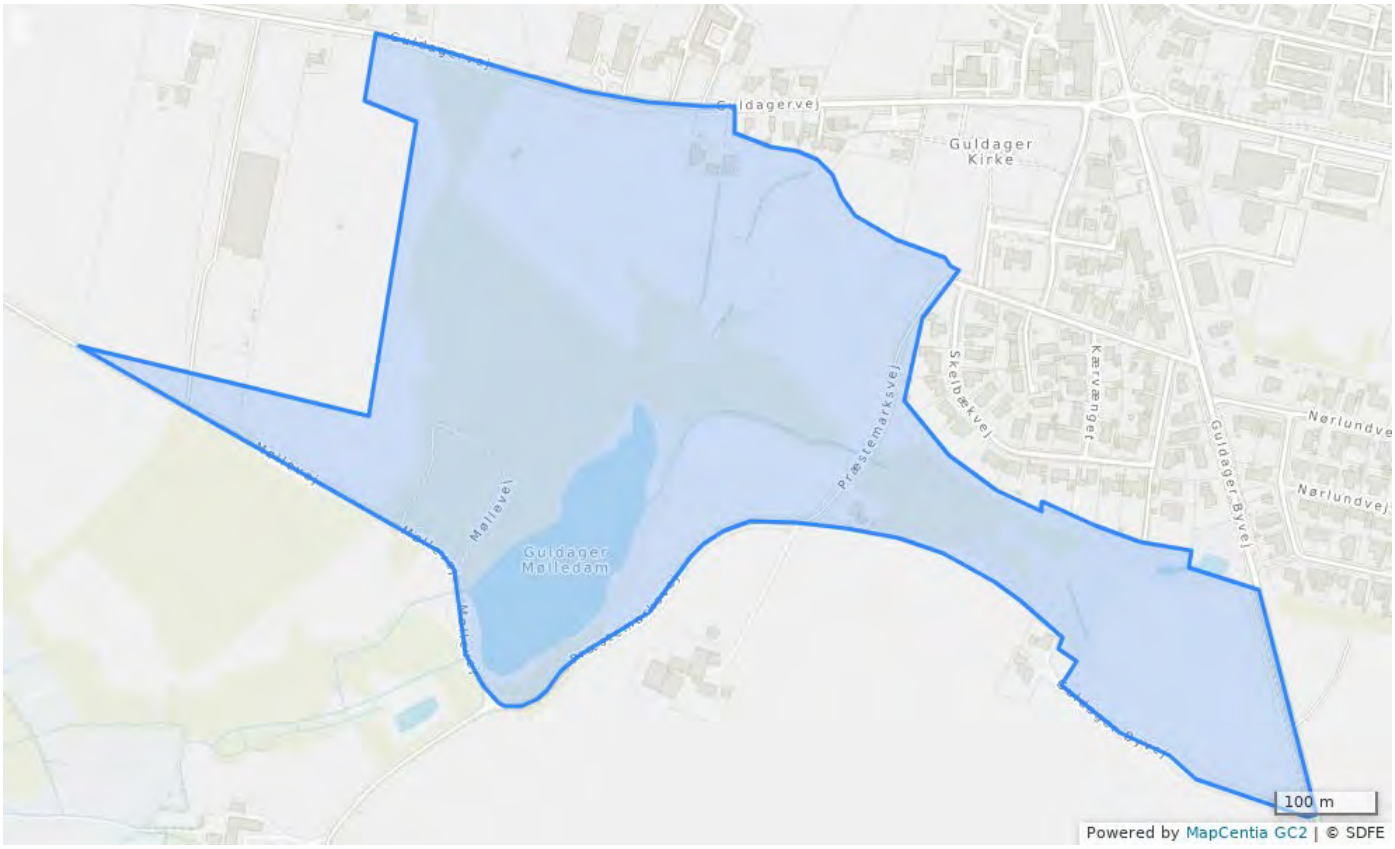
Rammenummer	07-040-041
Rammenavn	Område ved Møllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

07-040-050 - Guldager Mølledam



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-050
Rammenavn	Guldager Mølledam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-060 - Område mellem Bovbjerg og Ravnsbjerg

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-060
Rammenavn	Område mellem Bovbjerg og Ravnsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-070 - Område mellem Frøkærvej og Tarphagevej

Bestemmelser

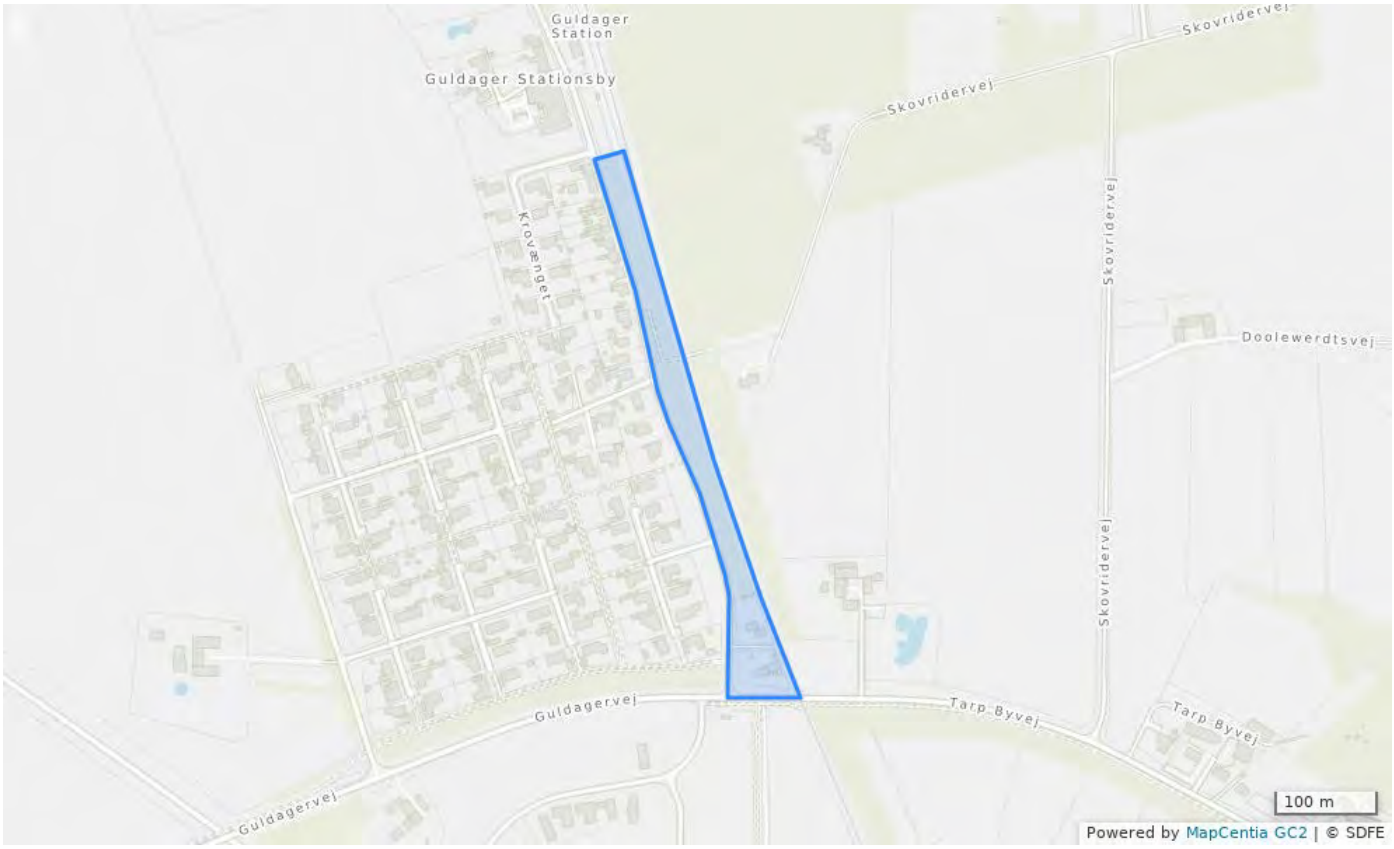
Rammenummer	07-040-070
Rammenavn	Område mellem Frøkærvej og Tarphagevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-080 - Natur ved Guldager Stationsvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-080
Rammenavn	Natur ved Guldager Stationsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-090 - Område ved Guldagervej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-090
Rammenavn	Område ved Guldagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-100 - Område ved Frøkærvej

Bestemmelser

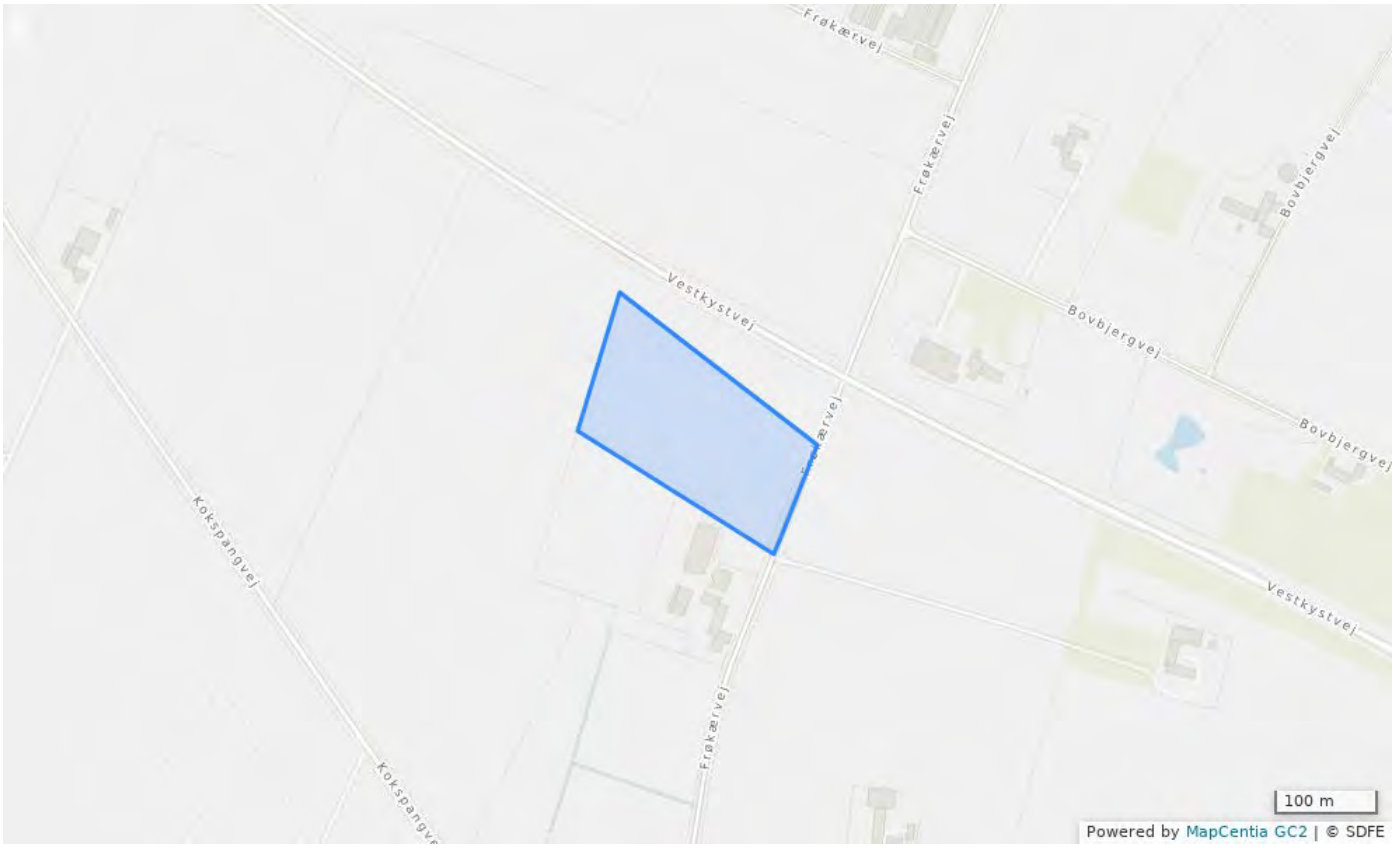
Rammenummer	07-040-100
Rammenavn	Område ved Frøkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-101 - Område ved Frøkærvej syd for Vestkystvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-101
Rammenavn	Område ved Frøkærvej syd for Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-120 - Natur ved Guldager Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-120
Rammenavn	Natur ved Guldager Byvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-130 - Område mellem Guldager Mølledam og Præstemarksvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-130
Rammenavn	Område mellem Guldager Mølledam og Præstemarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

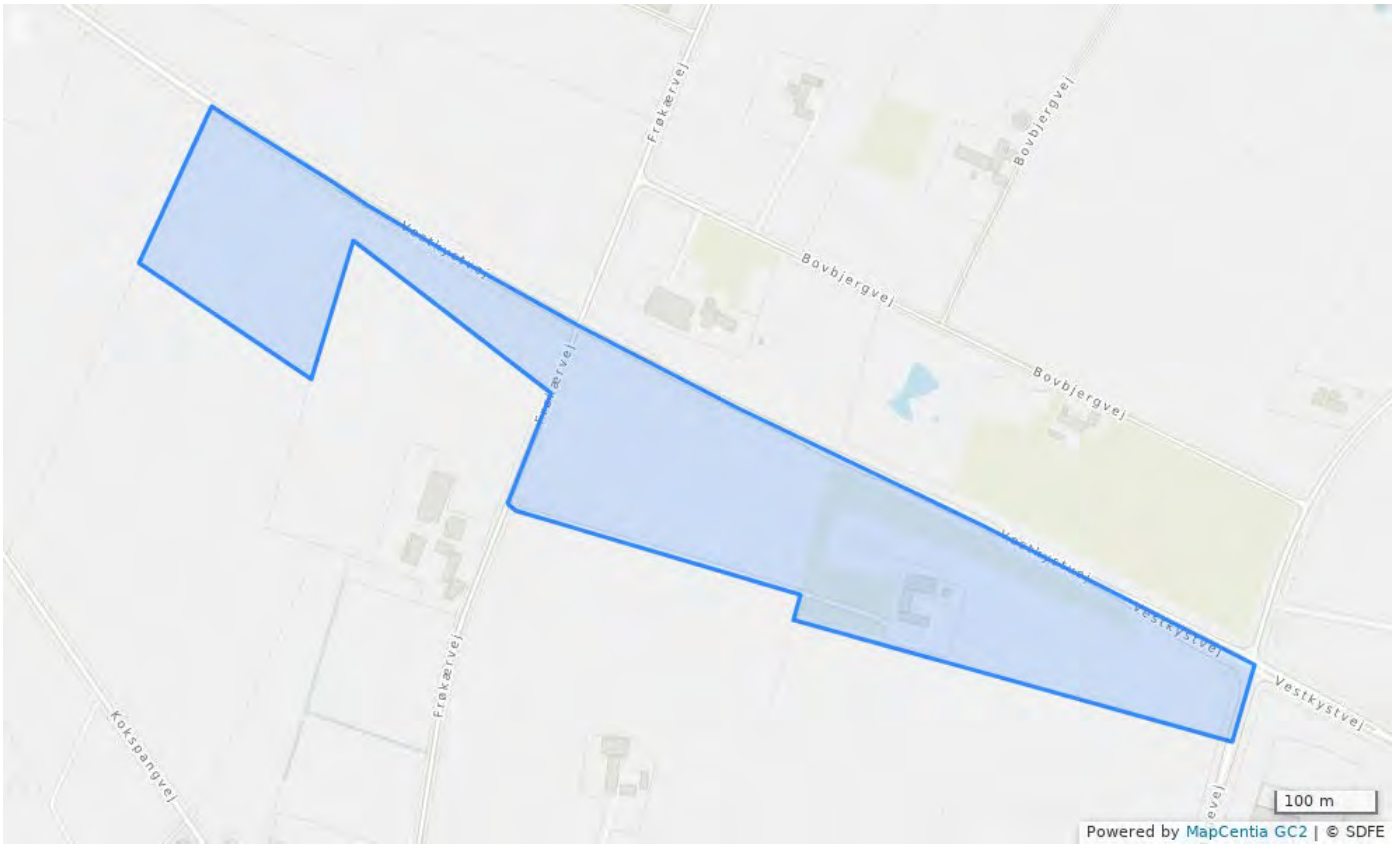
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-140 - Område ved Frøkærvej langs Vestkystvejen



Bestemmelser

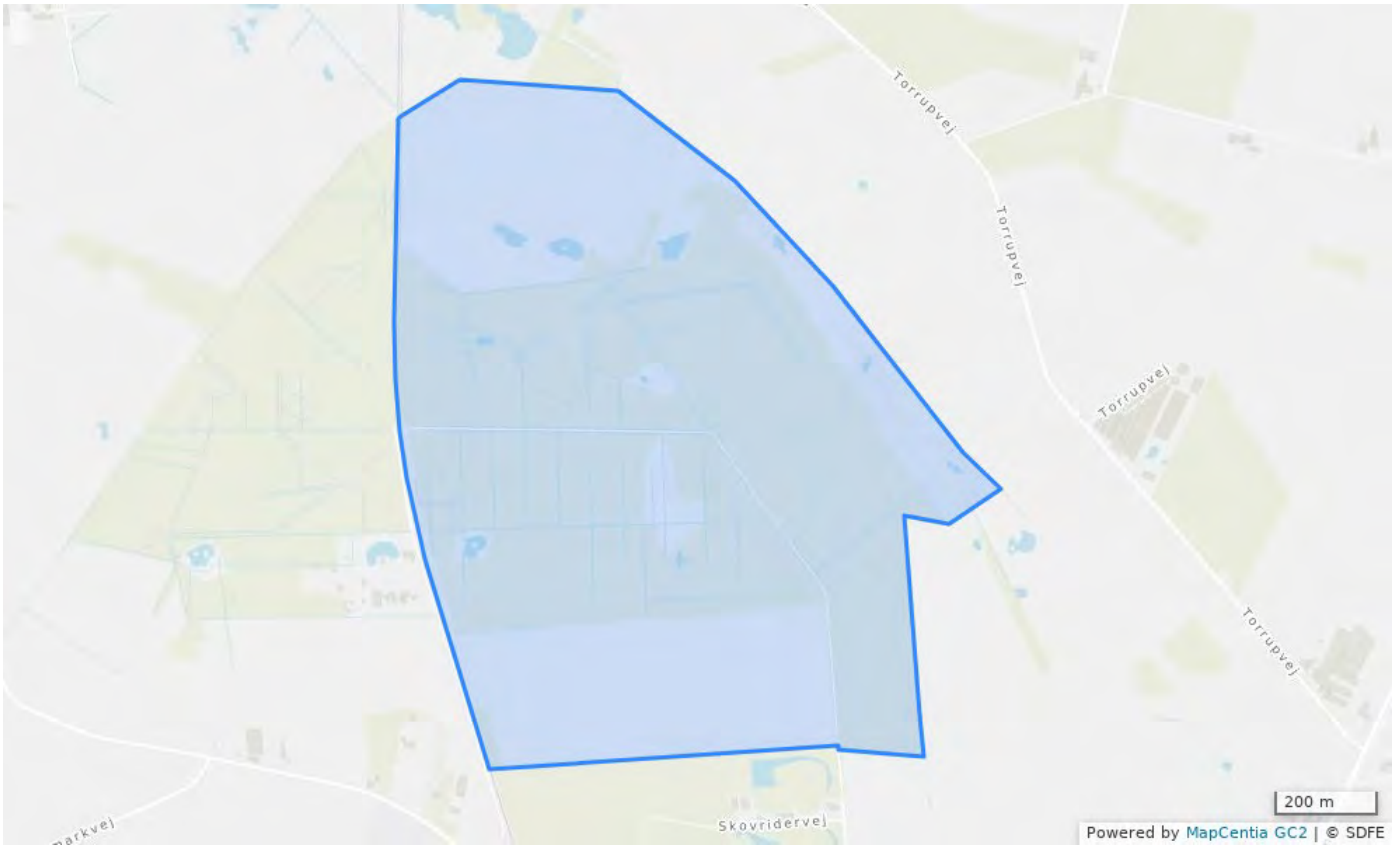
Rammenummer	07-040-140
Rammenavn	Område ved Frøkærvej langs Vestkystvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-150 - Guldager plantage



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-150
Rammenavn	Guldager plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

07-040-160 - Jordbrug ved SkoOmråde ved Skovridervej og Tarp Byvejvridervej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-160
Rammenavn	Jordbrug ved SkoOmråde ved Skovridervej og Tarp Byvejvridervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-170 - Blandet bebyggelse ved Tarp Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-170
Rammenavn	Blandet bebyggelse ved Tarp Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-180 - Natur ved Vestkystvej

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-180
Rammenavn	Natur ved Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-190 - Vindmølleområde ved Hostrup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-190
Rammenavn	Vindmølleområde ved Hostrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 100 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 100 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende

	påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-200 - Vindmølleområde ved Frøkær

Bestemmelser

Rammenummer	07-040-200
Rammenavn	Vindmølleområde ved Frøkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 100 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 100 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-220 - Område ved Skovridergård

Bestemmelser

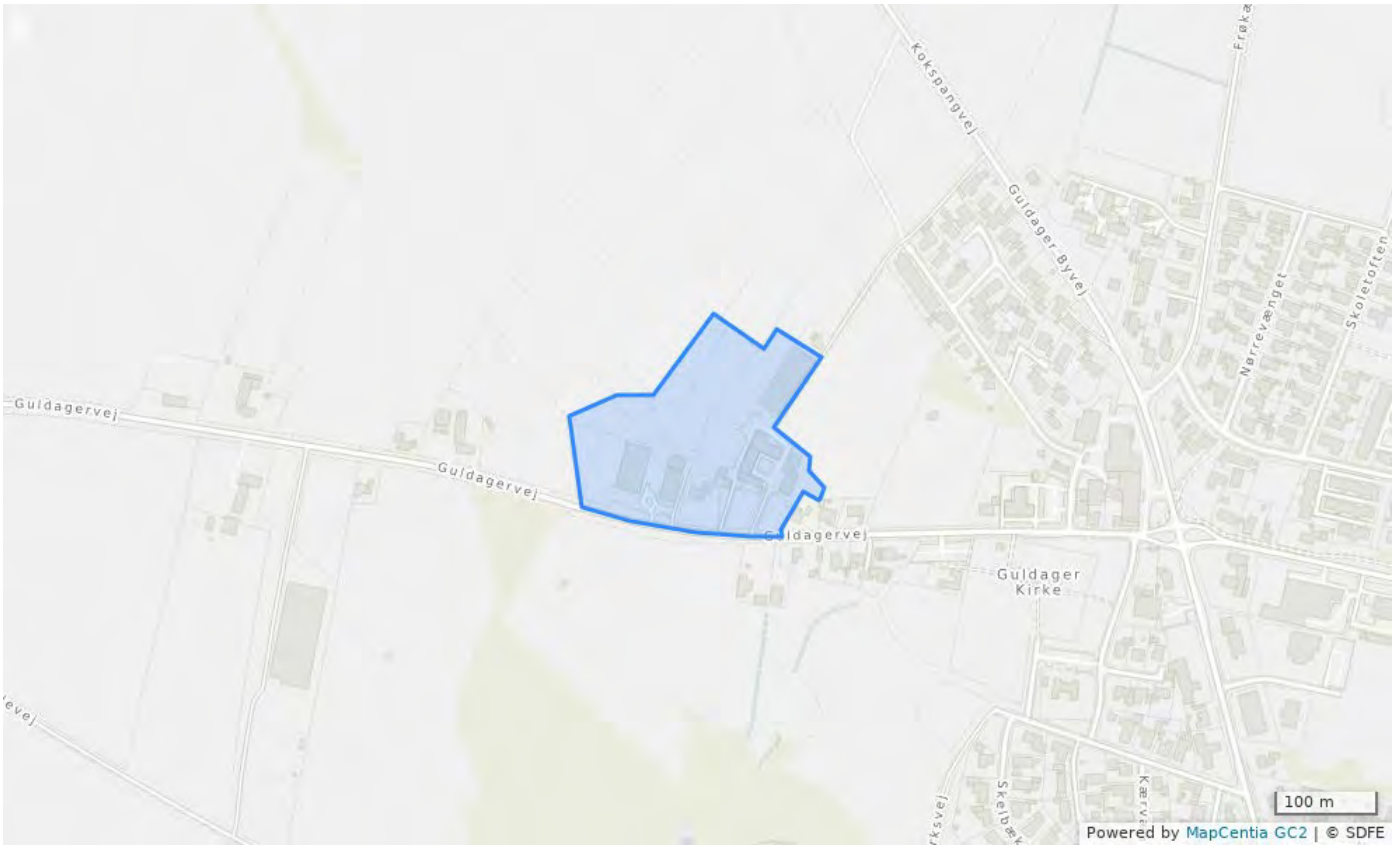
Rammenummer	07-040-220
Rammenavn	Område ved Skovridergård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-240 - Ridecenter ved Guldagervej



Bestemmelser

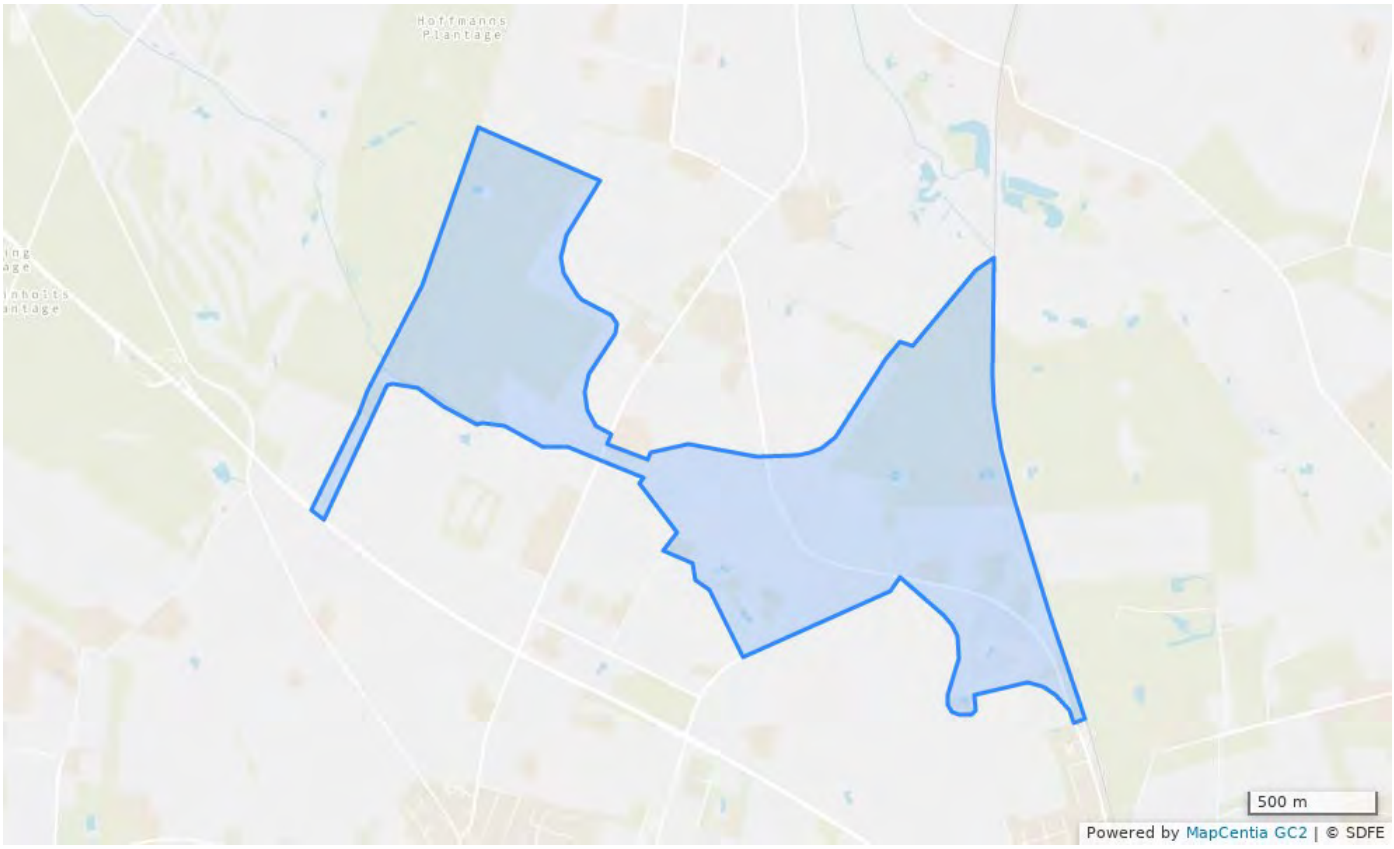
Rammenummer	07-040-240
Rammenavn	Ridecenter ved Guldagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

07-040-250 - Natur ved Frøkjær



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-250
Rammenavn	Natur ved Frøkjær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

	hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-260 - Landområde ved Jegsmark

Bestemmelser

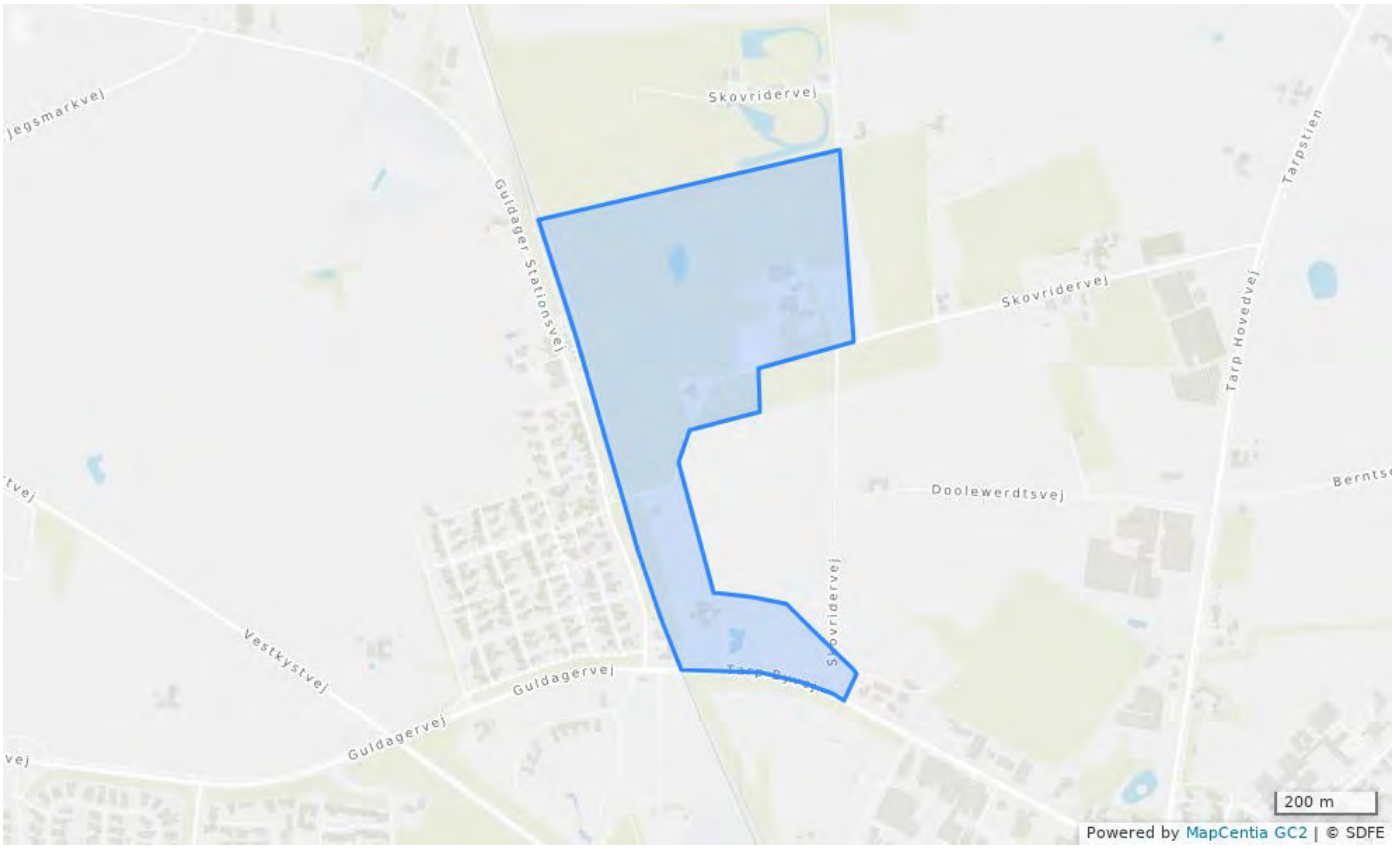
Rammenummer	07-040-260
Rammenavn	Landområde ved Jegsmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Forsvarets areal	Der kan ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-270 - Natur ved Guldager station



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-270
Rammenavn	Natur ved Guldager station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

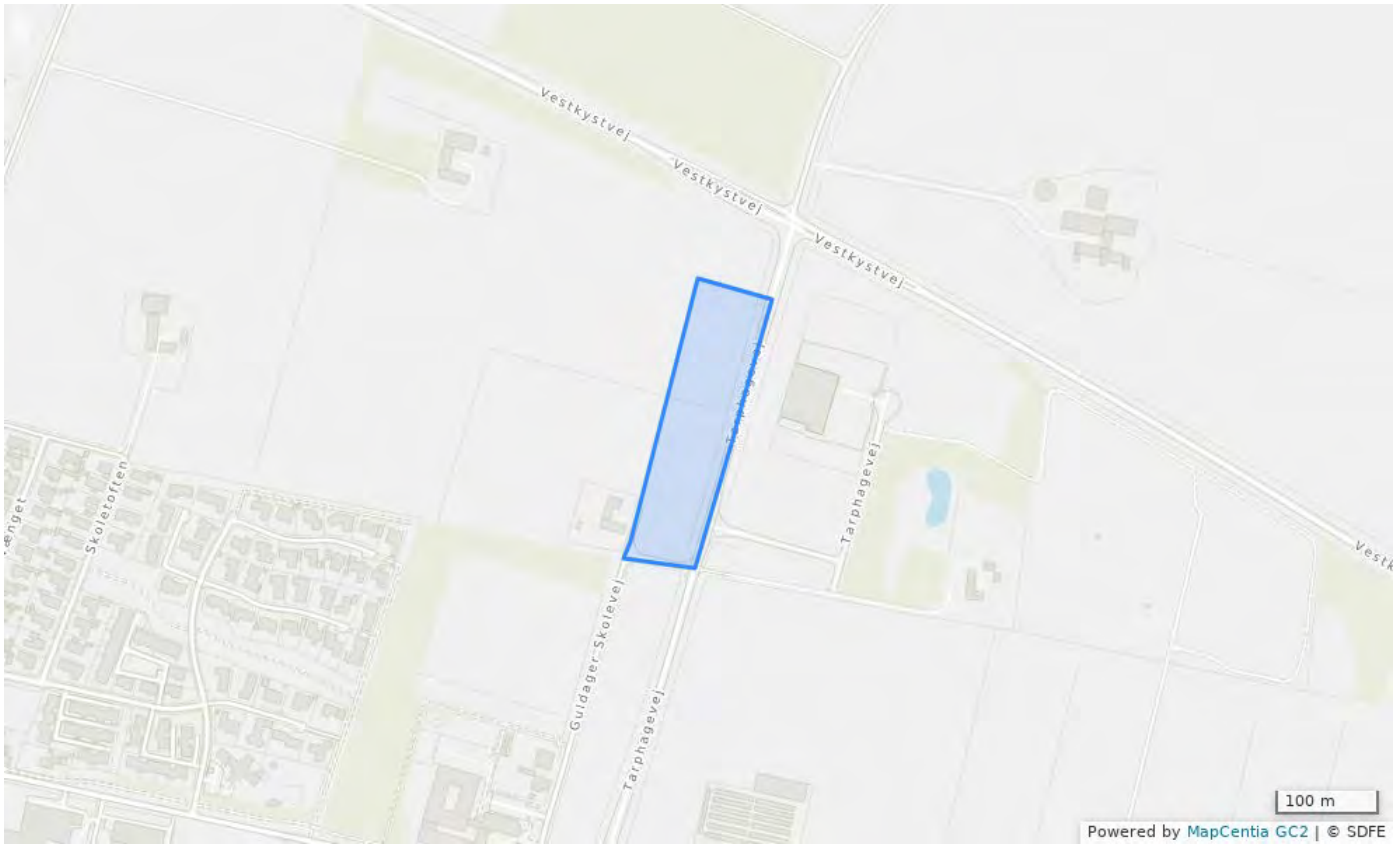
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-290 - Område ved Tarphagevej og Guldager Skolevej



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-290
Rammenavn	Område ved Tarphagevej og Guldager Skolevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-040-300 - Område mellem Bovbjergvej og Vestkystvejen

Bestemmelser

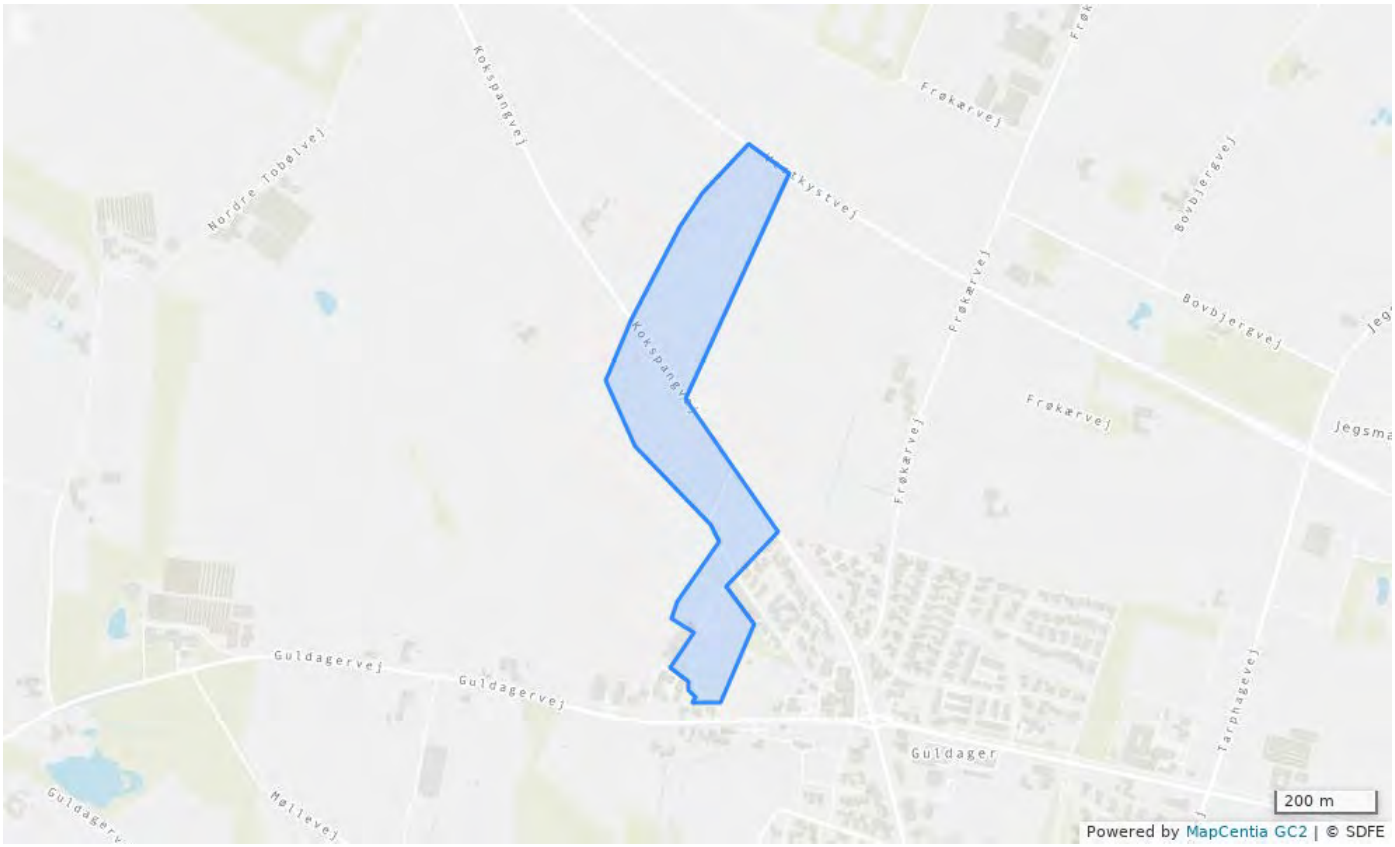
Rammenummer	07-040-300
Rammenavn	Område mellem Bovbjergvej og Vestkystvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende

	påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

07-040-310 - Område ved Kokspangvej og Elmegårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	07-040-310
Rammenavn	Område ved Kokspangvej og Elmegårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Guldager Møllebæk

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

07-050-010 - Guldager Idrætscenter

Bestemmelser

Rammenummer	07-050-010
Rammenavn	Guldager Idrætscenter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

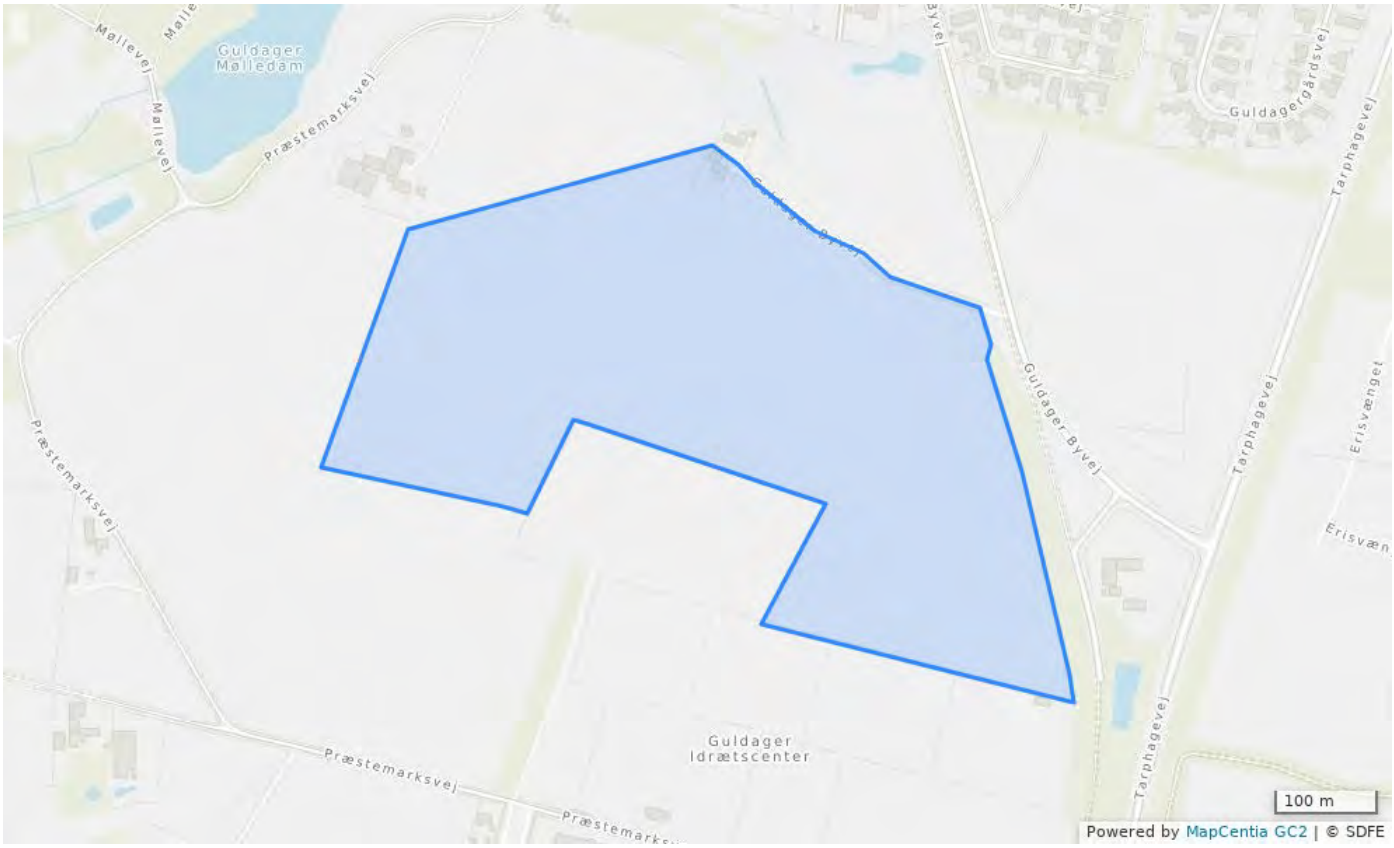
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Stort idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Stort idrætsanlæg.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-050-020 - Område mellem Guldager Mølledam og Nørreris



Bestemmelser

Rammenummer	07-050-020
Rammenavn	Område mellem Guldager Mølledam og Nørreris
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-050-030 - Grøn kile ved Guldager Mølledam

Bestemmelser

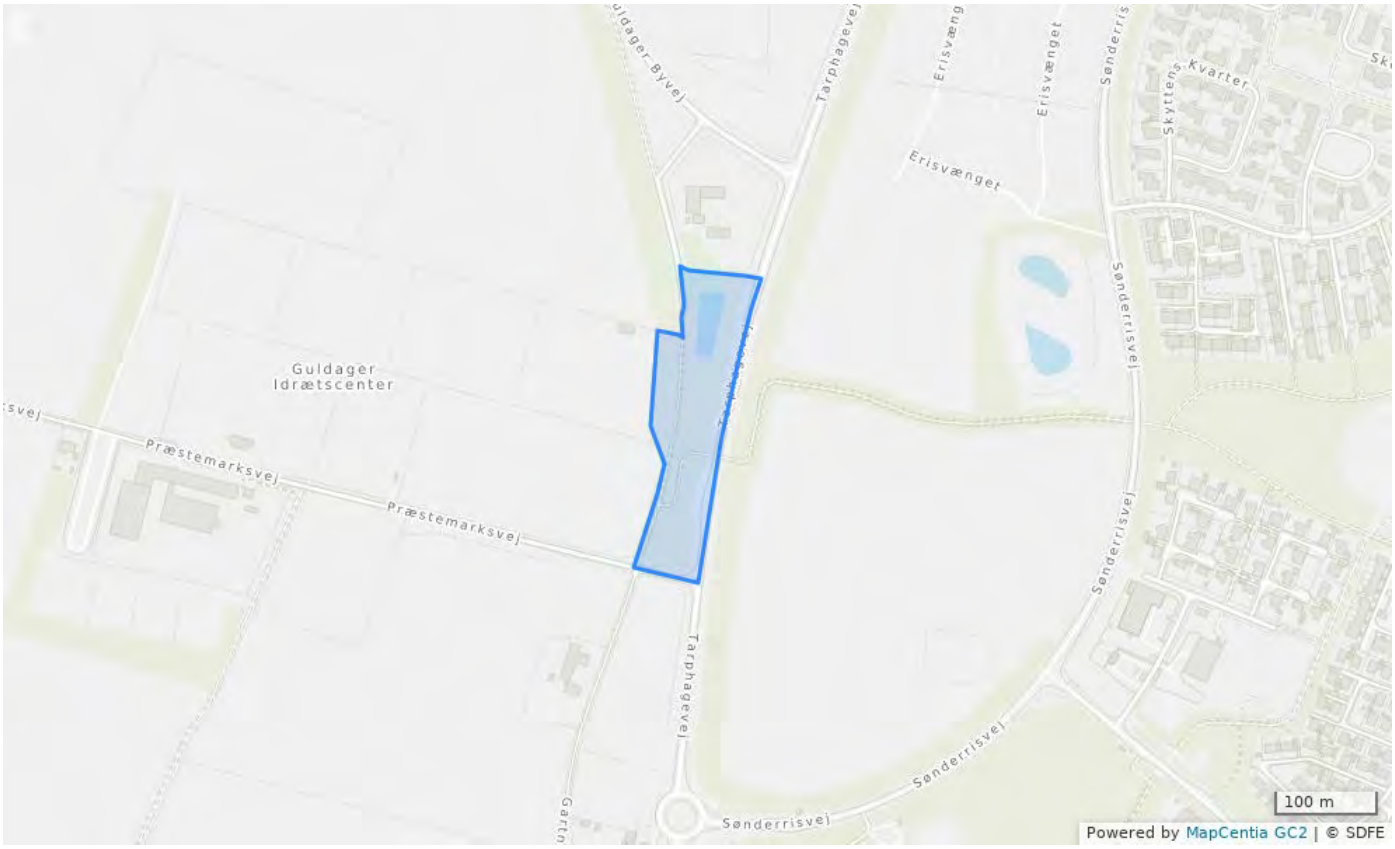
Rammenummer	07-050-030
Rammenavn	Grøn kile ved Guldager Mølledam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

07-050-040 - Grøn kile ved Guldager Idrætsanlæg



Bestemmelser

Rammenummer	07-050-040
Rammenavn	Grøn kile ved Guldager Idrætsanlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Bryndum

static-map

Bryndum By

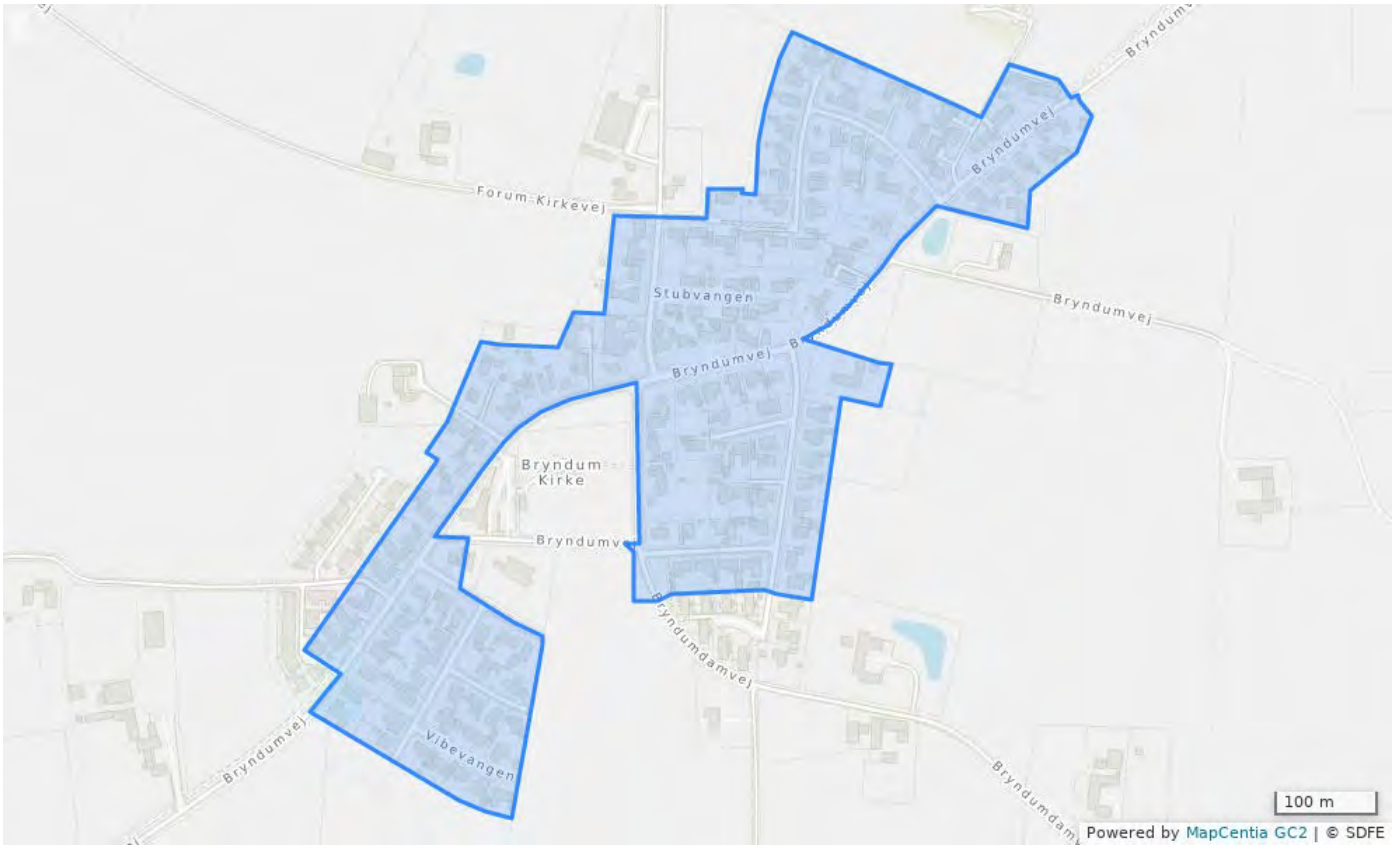
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

08-010-010 - Bryndum boligområde



Bestemmelser

Rammenummer	08-010-010
Rammenavn	Bryndum boligområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

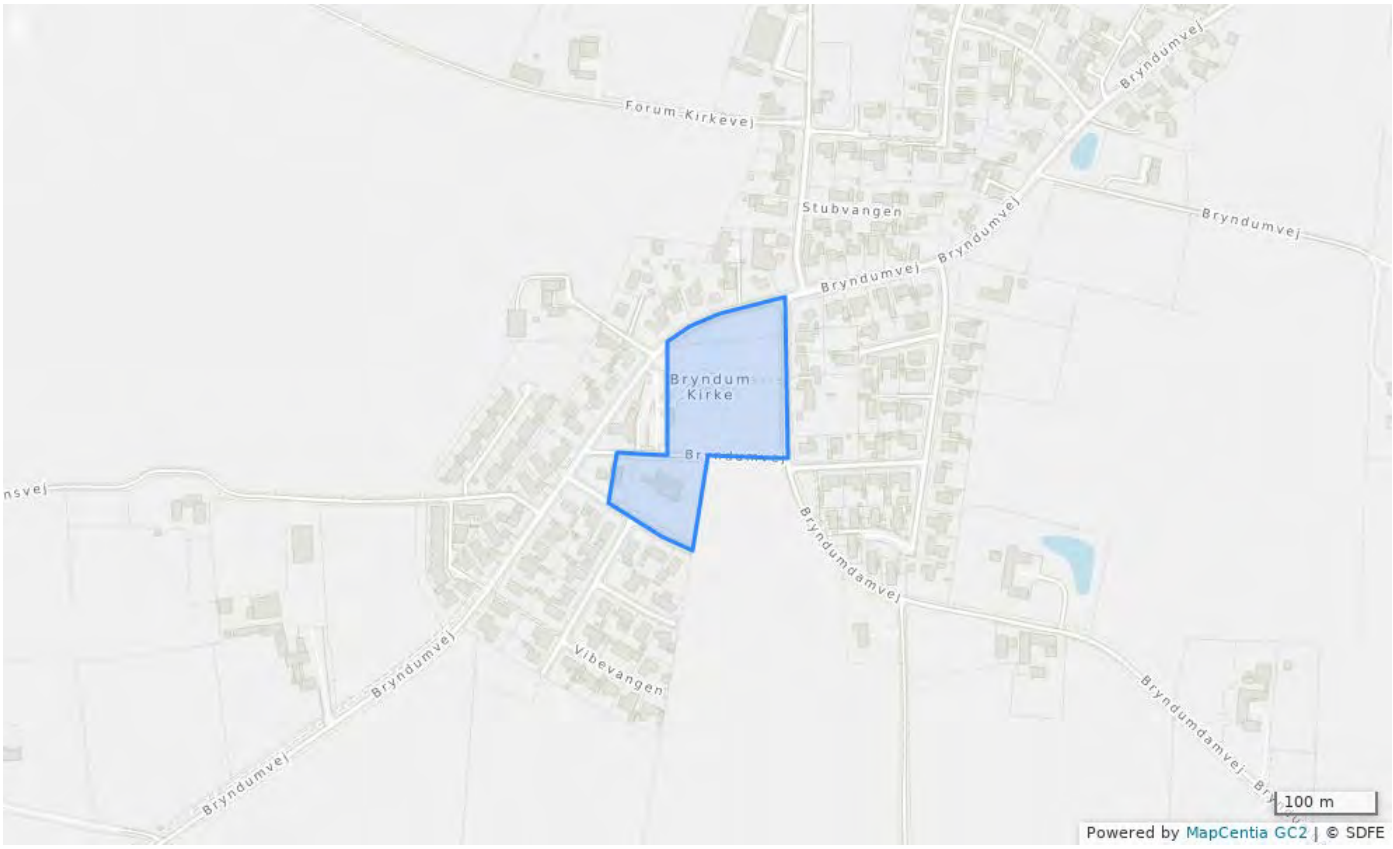
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

08-010-020 - Bryndum Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	08-010-020
Rammenavn	Bryndum Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-030 - Boligområde ved Bryndumdamvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-030
Rammenavn	Boligområde ved Bryndumdamvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-040 - Boligområde ved Berntsensvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-040
Rammenavn	Boligområde ved Berntsensvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-050 - Erhvervsområde i Bryndum

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-050
Rammenavn	Erhvervsområde i Bryndum
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-010-060 - Erhvervsområde i Bryndum, syd

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-060
Rammenavn	Erhvervsområde i Bryndum, syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

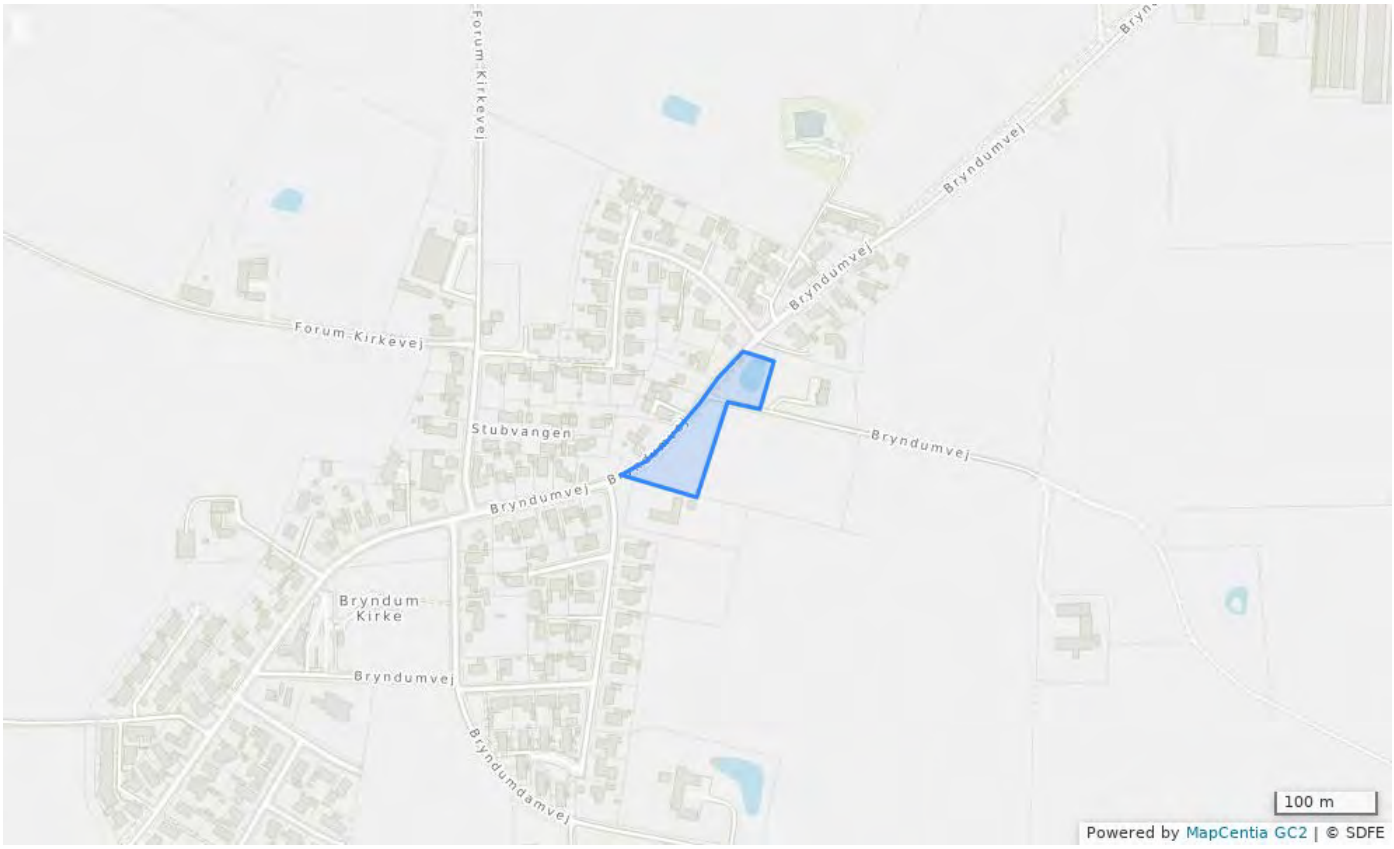
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-010-070 - Grønt område ved Bryndumvej



Bestemmelser

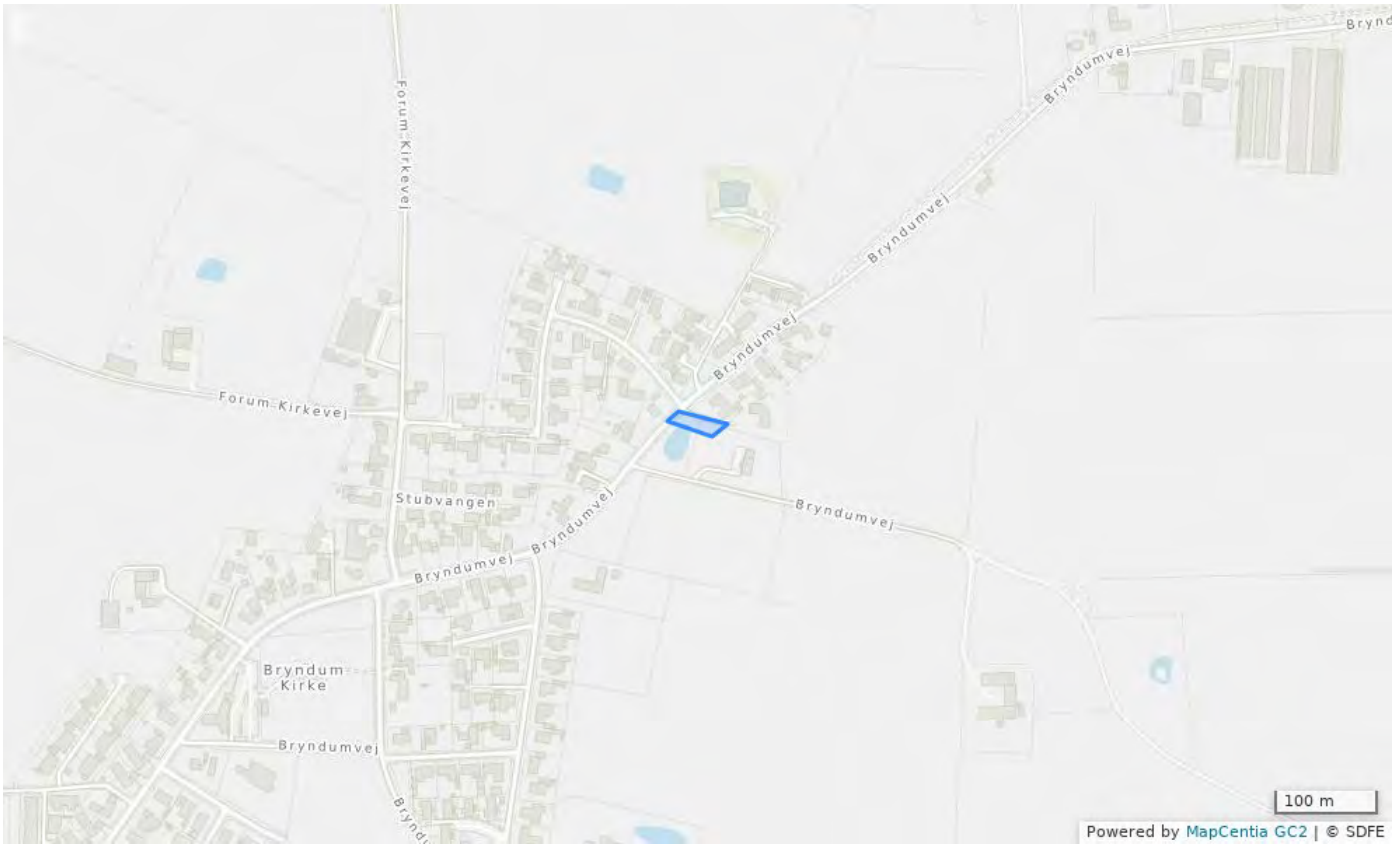
Rammenummer	08-010-070
Rammenavn	Grønt område ved Bryndumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-071 - Grønt område ved Bryndumvej og Toftevangen



Bestemmelser

Rammenummer	08-010-071
Rammenavn	Grønt område ved Bryndumvej og Toftevangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

08-010-080 - Grønt område ved Præstevangen

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-080
Rammenavn	Grønt område ved Præstevangen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-090 - Boliger nord for Berntsensvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-090
Rammenavn	Boliger nord for Berntsensvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-100 - Bryndum Forsamlingshus

Bestemmelser

Rammenummer	08-010-100
Rammenavn	Bryndum Forsamlingshus
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

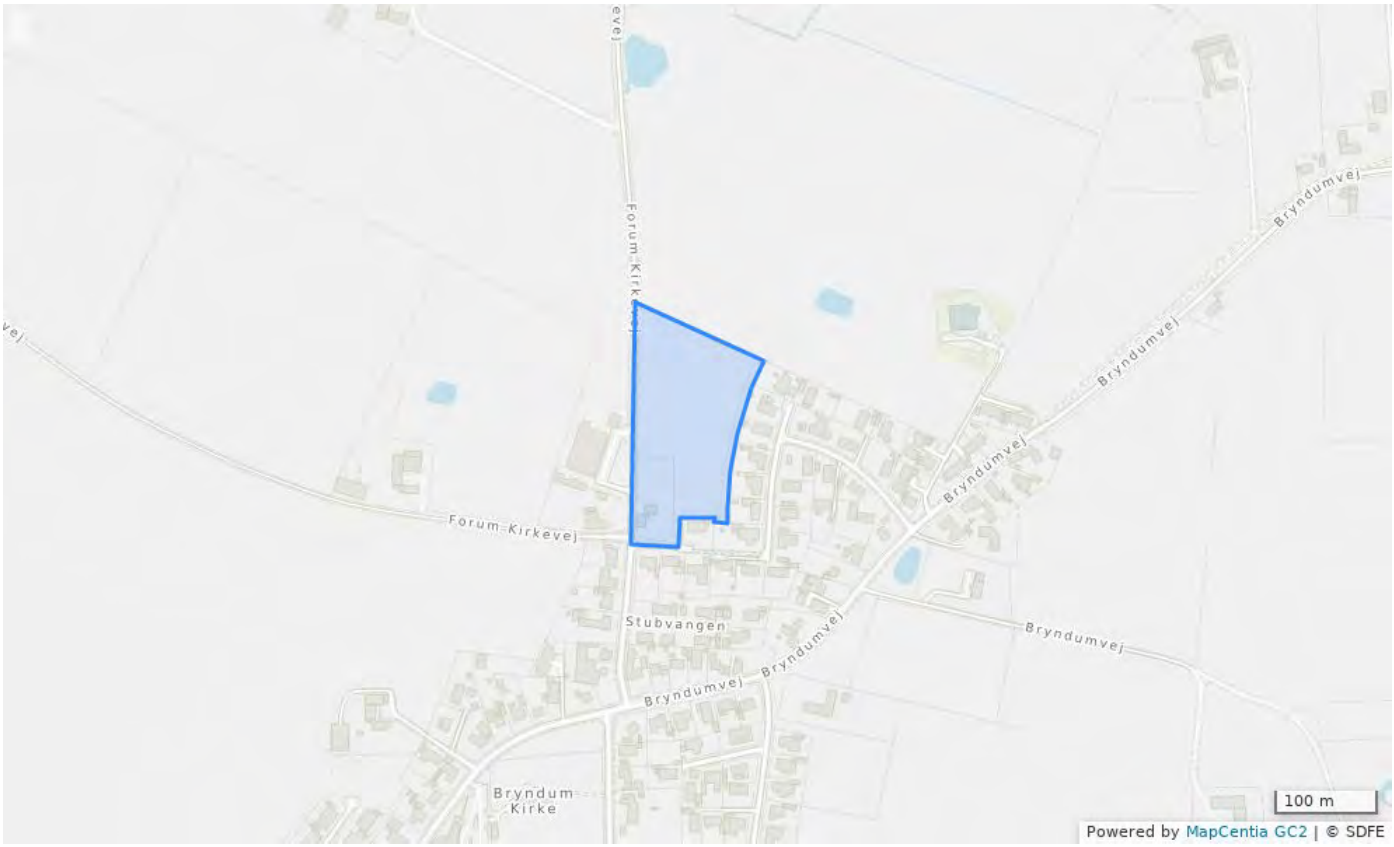
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-110 - Område ved Forum Kirkevej og Rørvangen



Bestemmelser

Rammenummer	08-010-110
Rammenavn	Område ved Forum Kirkevej og Rørvangen
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

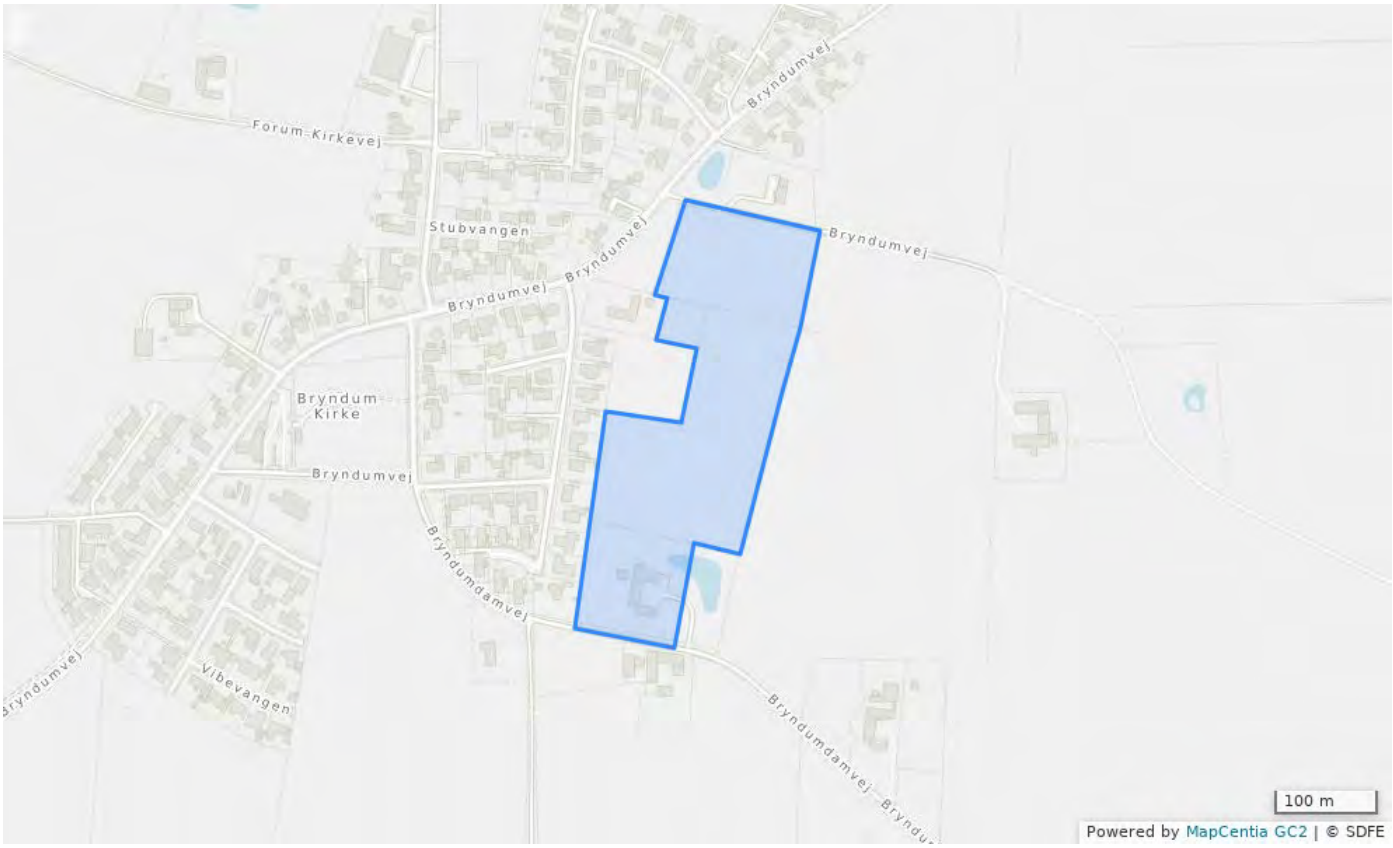
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-010-120 - Område mellem Bryndumvej og Bryndumdamvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-010-120
Rammenavn	Område mellem Bryndumvej og Bryndumdamvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Tarp By

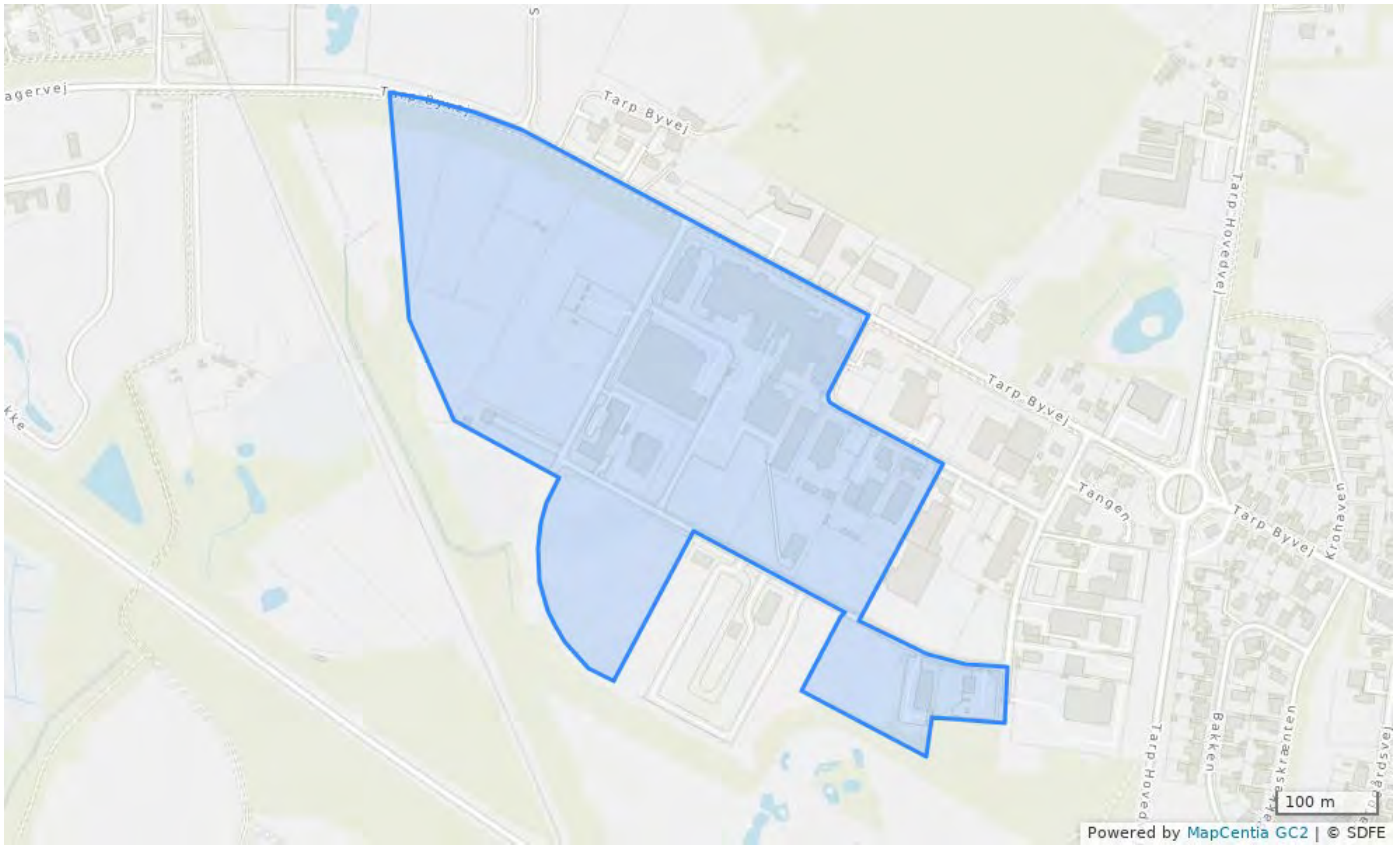
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

08-020-010 - Erhverv ved Hammeren



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-010
Rammenavn	Erhverv ved Hammeren
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-011 - Område mellem Tarp Byvej og Hammeren

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-011
Rammenavn	Område mellem Tarp Byvej og Hammeren
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-020 - Grønt område mellem banen og Hovedvejen

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-020
Rammenavn	Grønt område mellem banen og Hovedvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

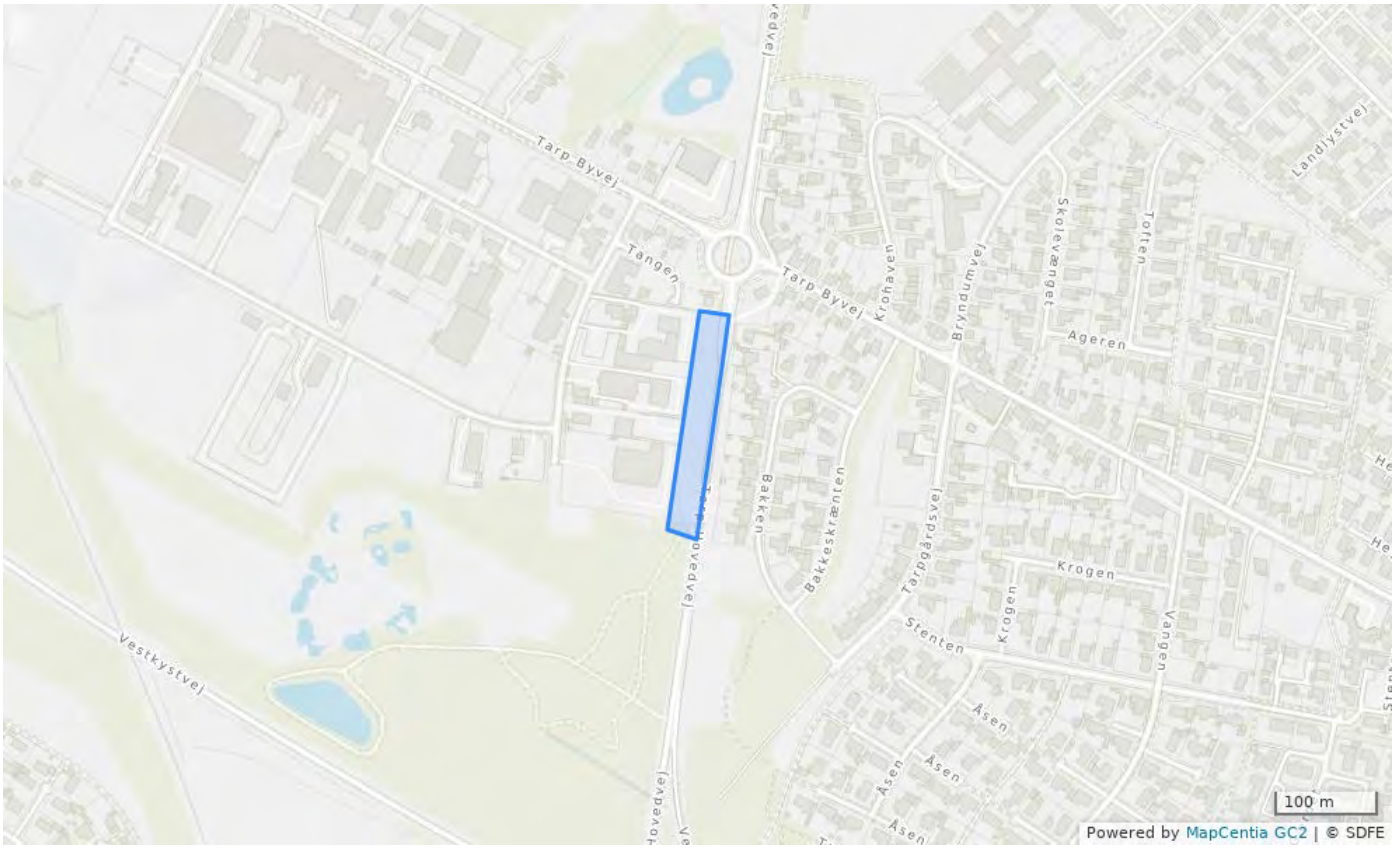
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-021 - Grøn kile ved Tarp Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-021
Rammenavn	Grøn kile ved Tarp Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-030 - Boliger ved Tarp Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-030
Rammenavn	Boliger ved Tarp Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

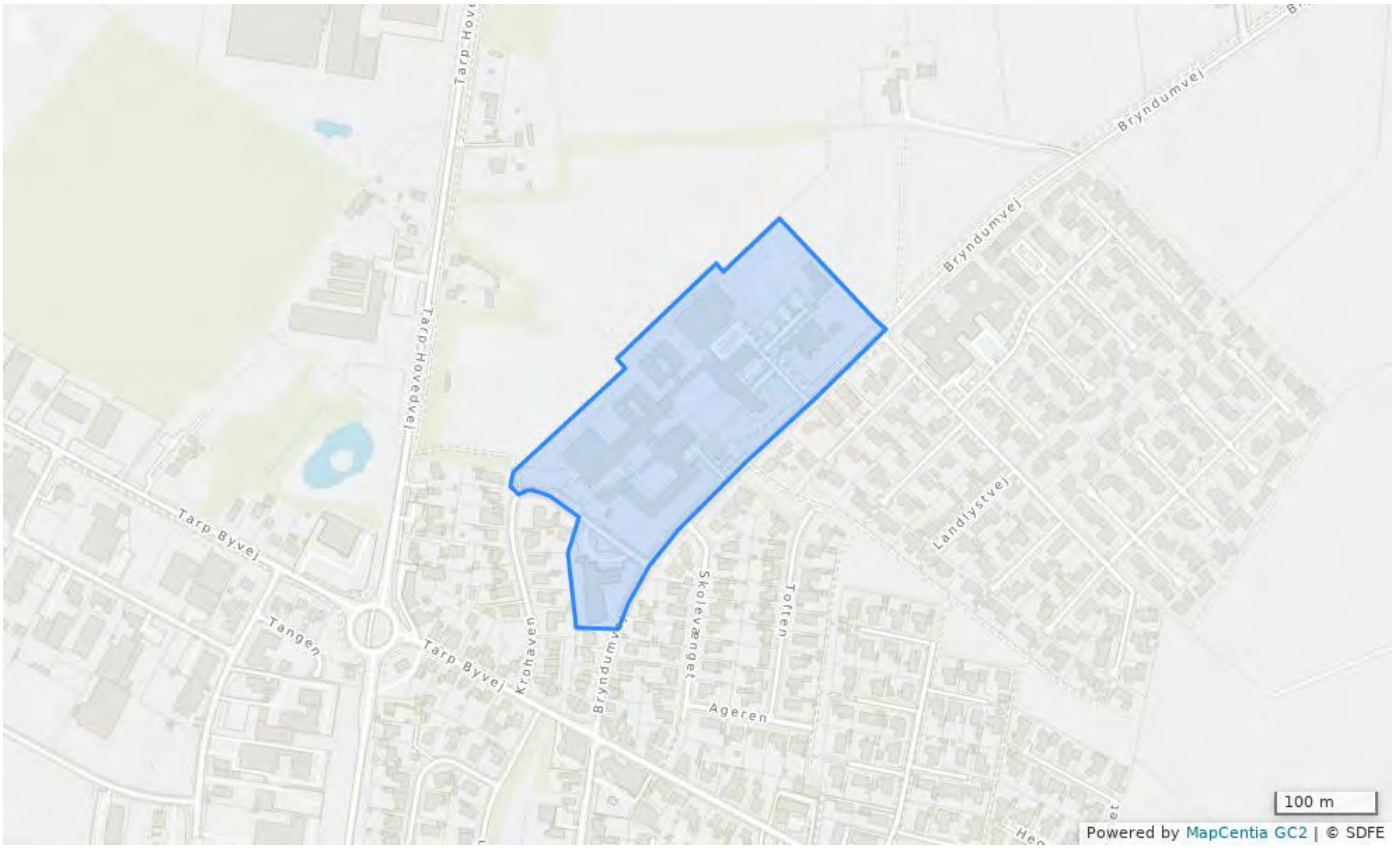
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-040 - Bryndum Skole



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-040
Rammenavn	Bryndum Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

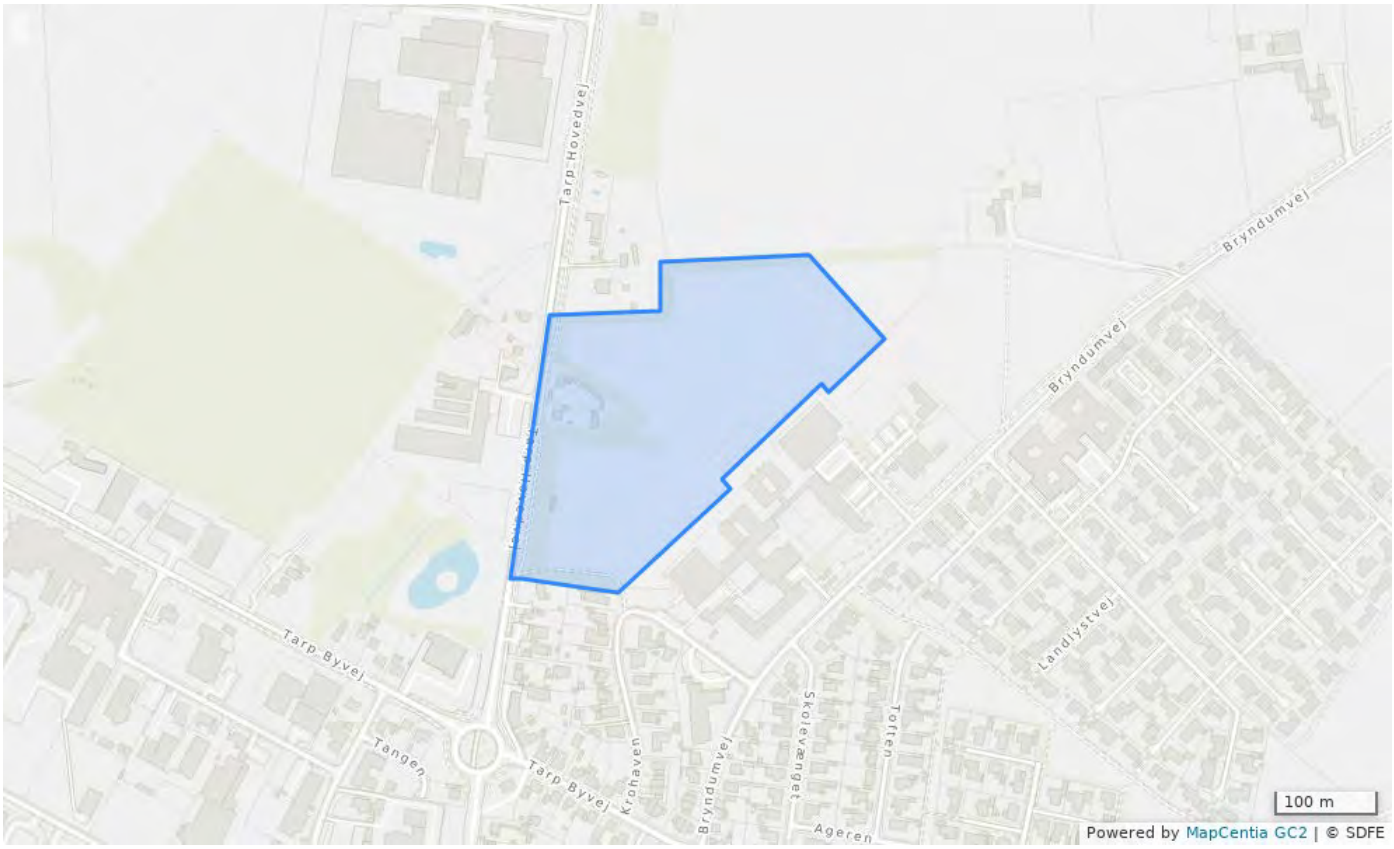
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-041 - Boldbane ved Skolen



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-041
Rammenavn	Boldbane ved Skolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-050 - Boligområde i Tarp

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-050
Rammenavn	Boligområde i Tarp
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

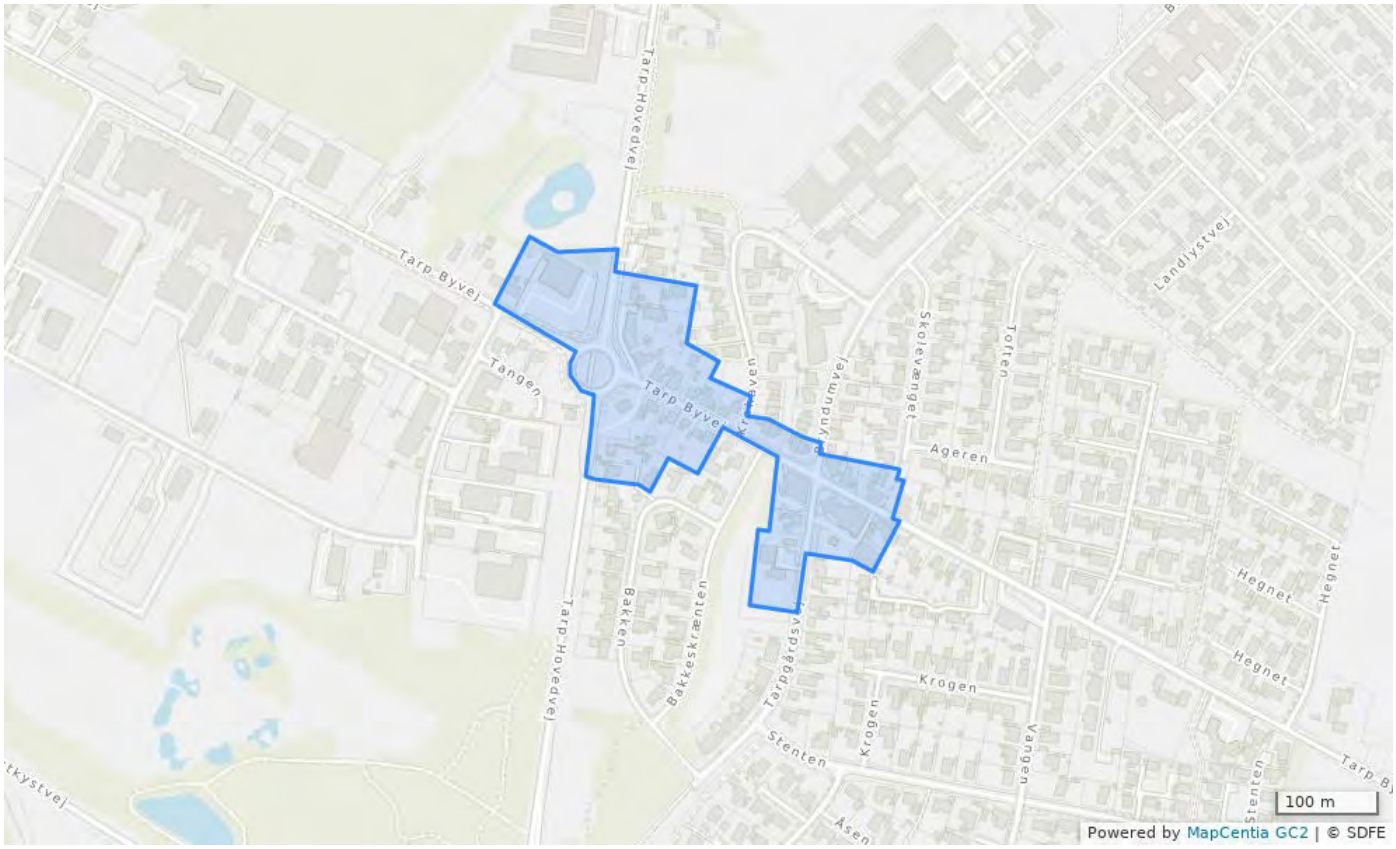
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

08-020-060 - Centerområde Tarp



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-060
Rammenavn	Centerområde Tarp
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-070 - Område langs Tarp Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-070
Rammenavn	Område langs Tarp Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-080 - Grønt område ved Bakkeskrænten

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-080
Rammenavn	Grønt område ved Bakkeskrænten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-081 - Område ved Tarpgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-081
Rammenavn	Område ved Tarpgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

nationale- og internationale flyvninger.

08-020-090 - Grønt område ved Tarpgårdsvej

Bestemmelser

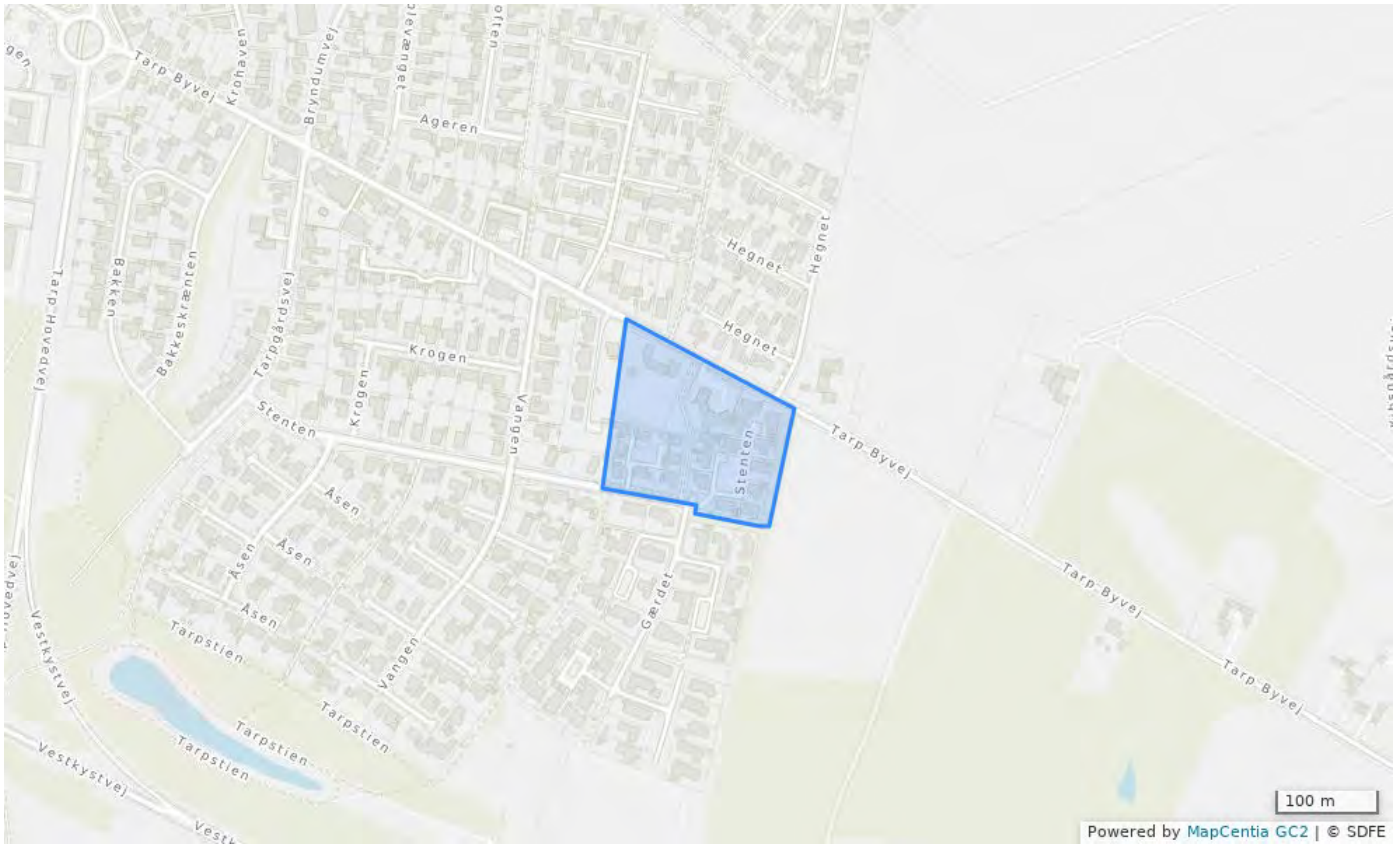
Rammenummer	08-020-090
Rammenavn	Grønt område ved Tarpgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-100 - Boligområde mellem Tarp Byvej og Stenten



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-100
Rammenavn	Boligområde mellem Tarp Byvej og Stenten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

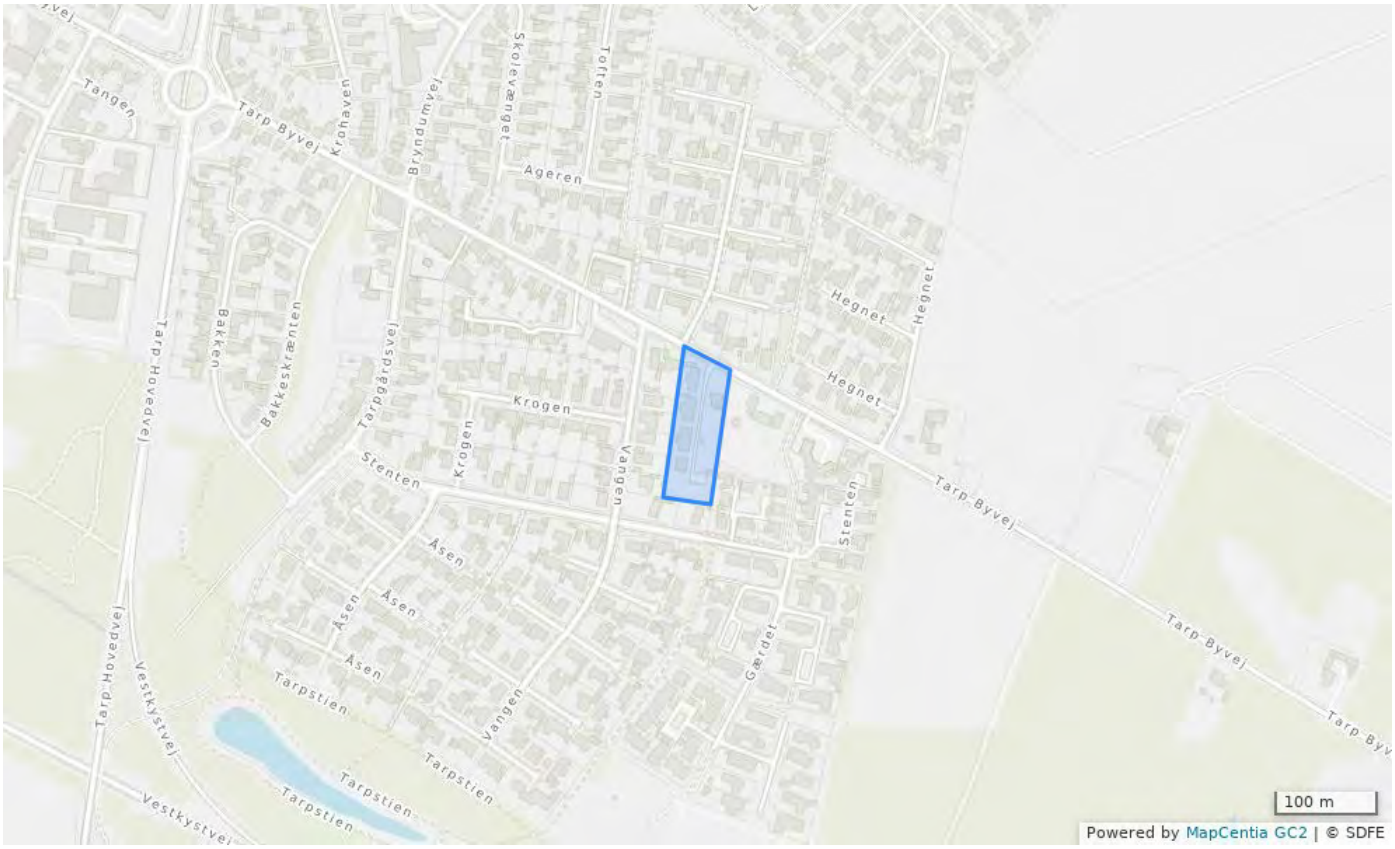
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-101 - Område mellem Tarp Byvej og Vangen



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-101
Rammenavn	Område mellem Tarp Byvej og Vangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-110 - Boligområde ved Landlyst

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-110
Rammenavn	Boligområde ved Landlyst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

08-020-111 - Område ved Landlystvej og Bryndumvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-111
Rammenavn	Område ved Landlystvej og Bryndumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-112 - Boligområde ved Landlystvej

Bestemmelser

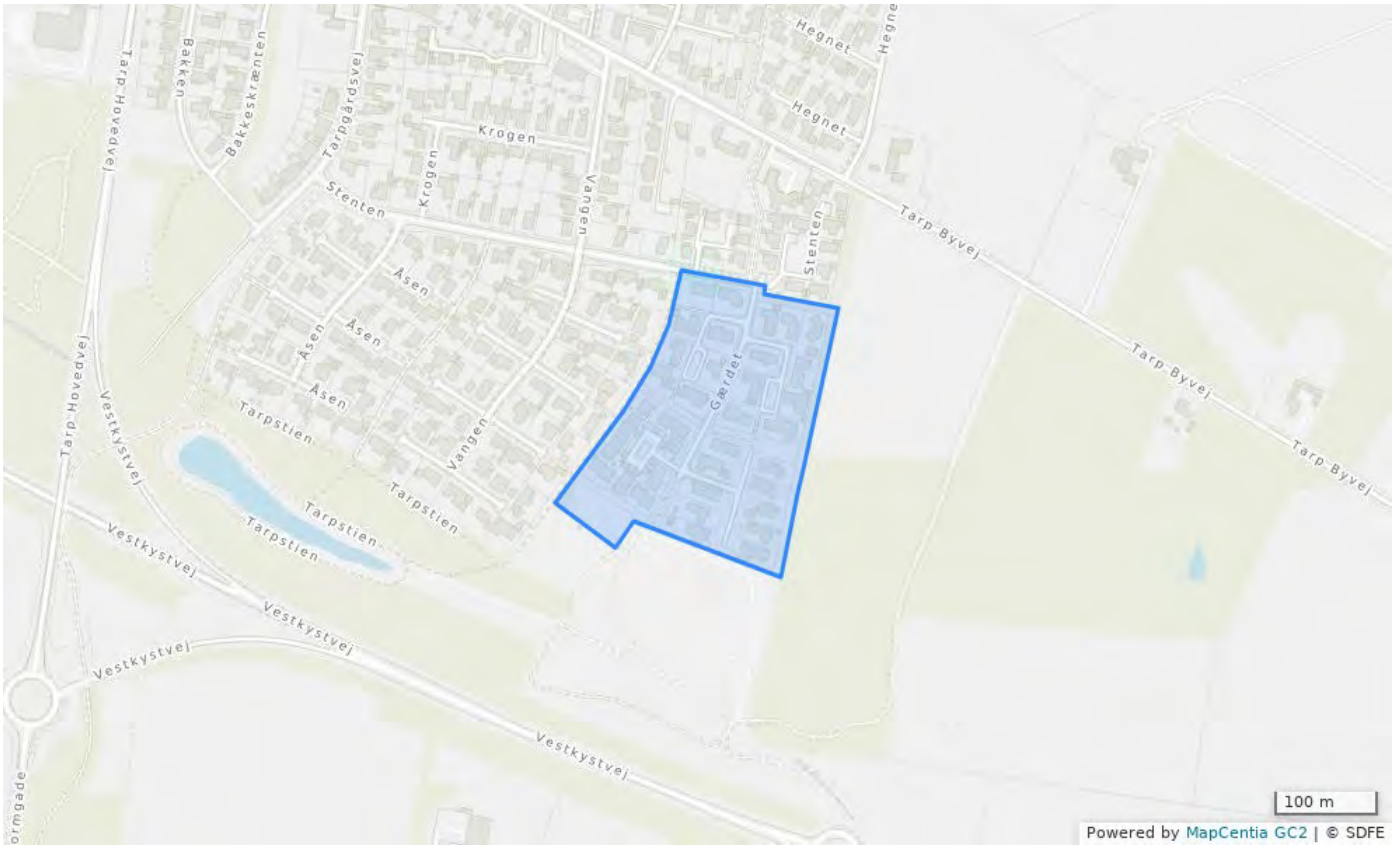
Rammenummer	08-020-112
Rammenavn	Boligområde ved Landlystvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

08-020-120 - Boligområde ved Stenten



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-120
Rammenavn	Boligområde ved Stenten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-020-130 - Erhverv nord for Tarp Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-130
Rammenavn	Erhverv nord for Tarp Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-140 - Område ved Bryndumvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-140
Rammenavn	Område ved Bryndumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

08-020-150 - Boldbane nord for Skolen

Bestemmelser

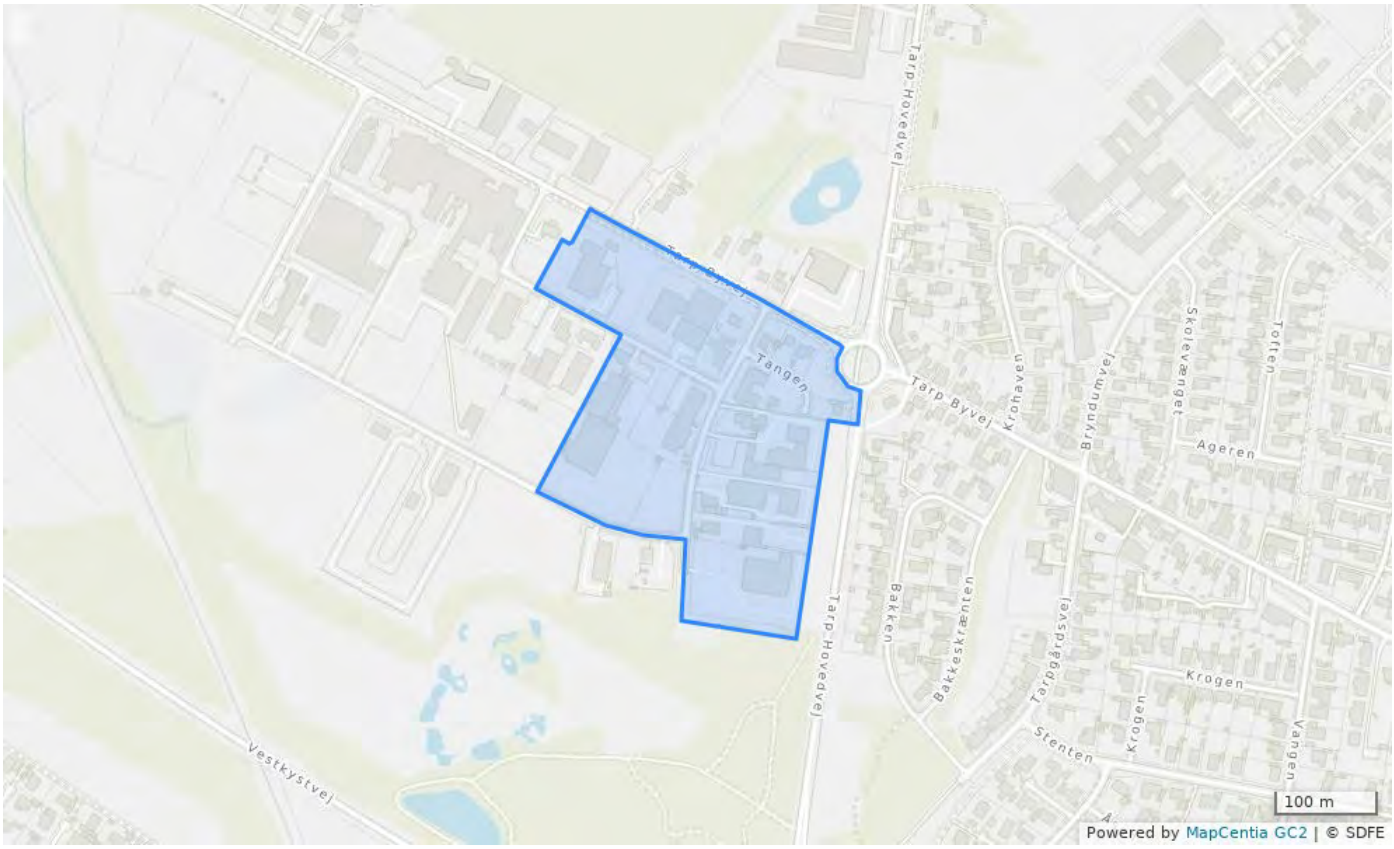
Rammenummer	08-020-150
Rammenavn	Boldbane nord for Skolen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-160 - Erhverv syd for Tarp Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-020-160
Rammenavn	Erhverv syd for Tarp Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-020-170 - Område ved Hammeren

Bestemmelser

Rammenummer	08-020-170
Rammenavn	Område ved Hammeren
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Genbrugsplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Genbrugsplads.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Kjersing

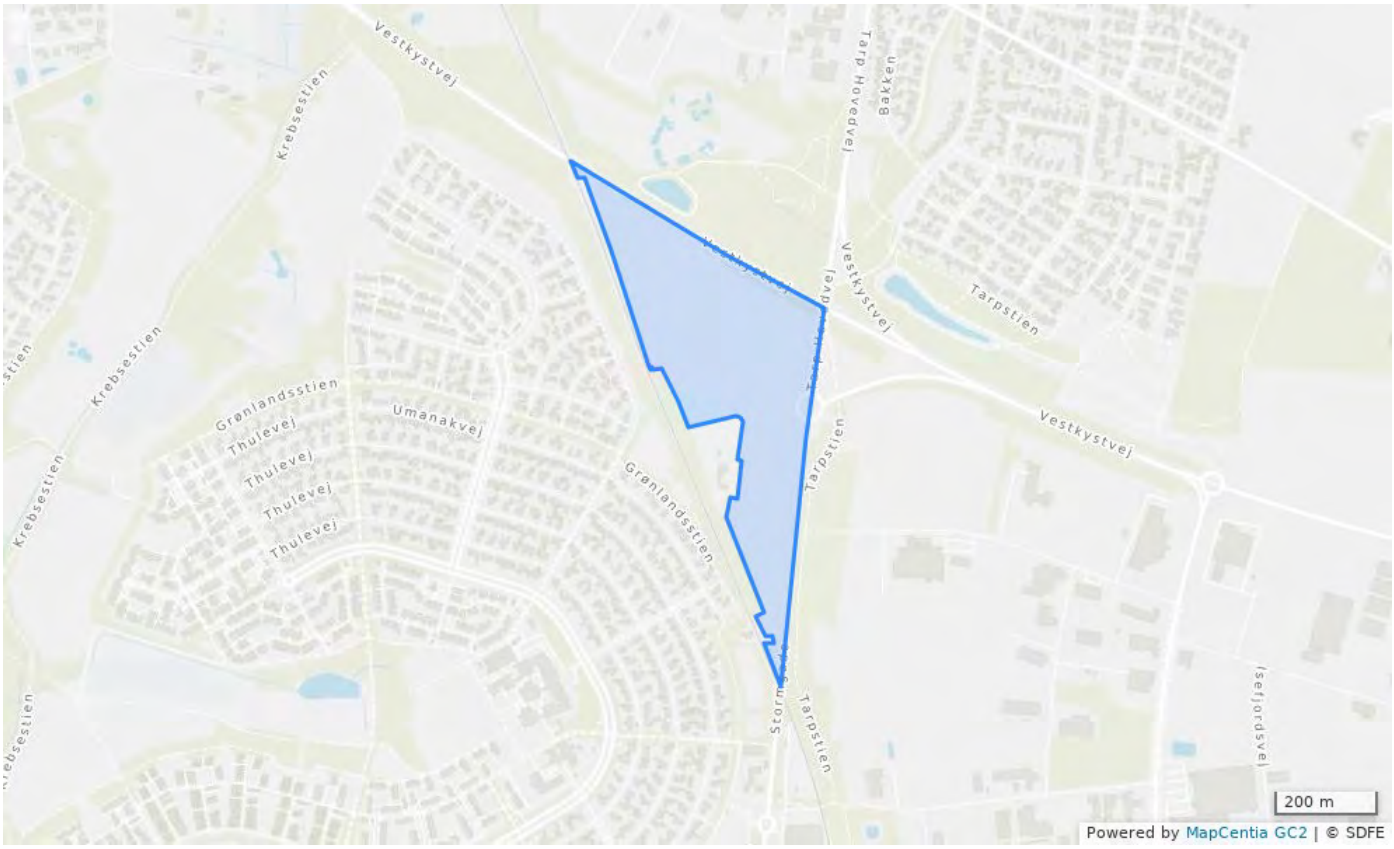
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

08-030-010 - Område ved Tarp Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-010
Rammenavn	Område ved Tarp Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

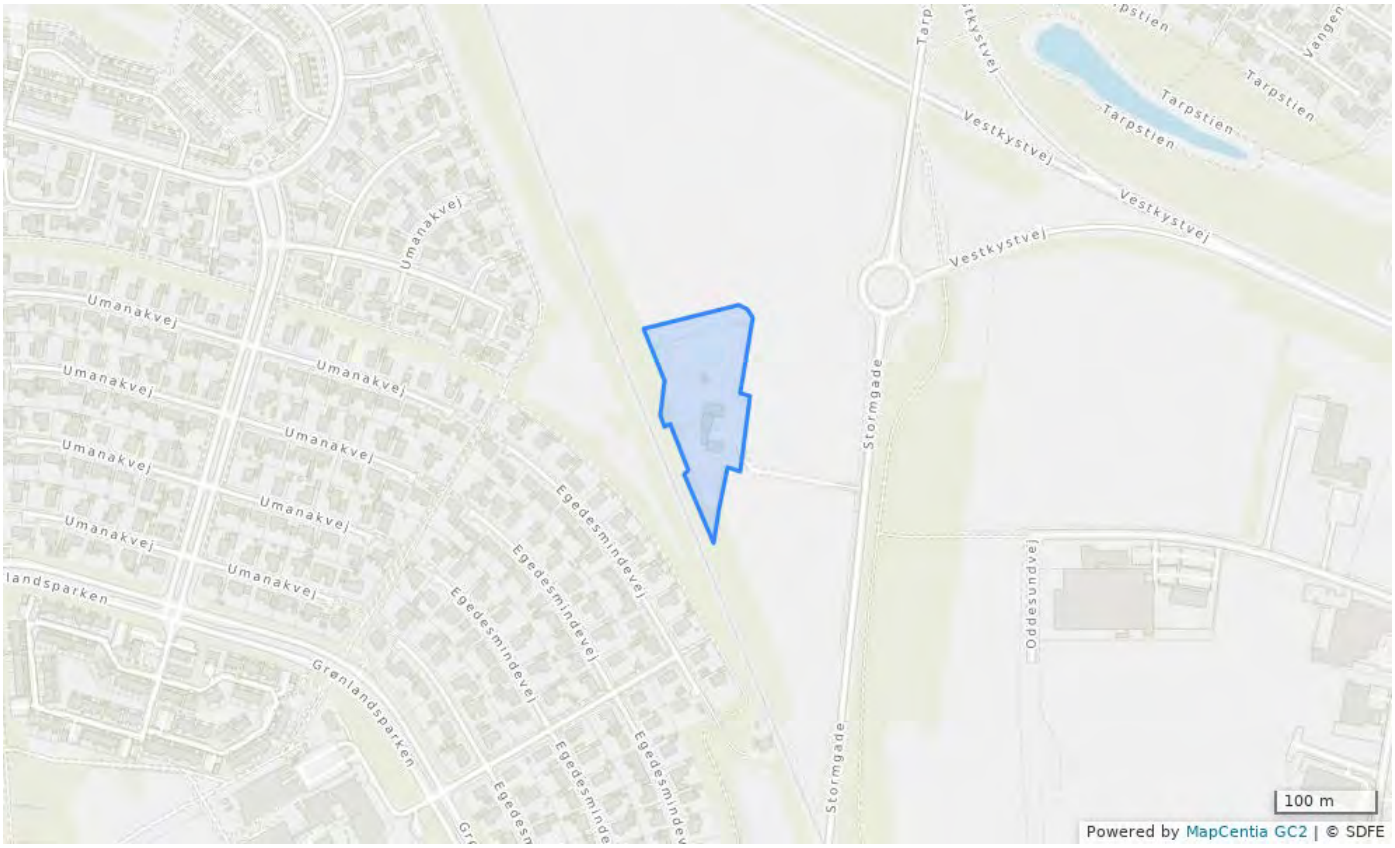
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-011 - Område nord for Grønlandstien og banen



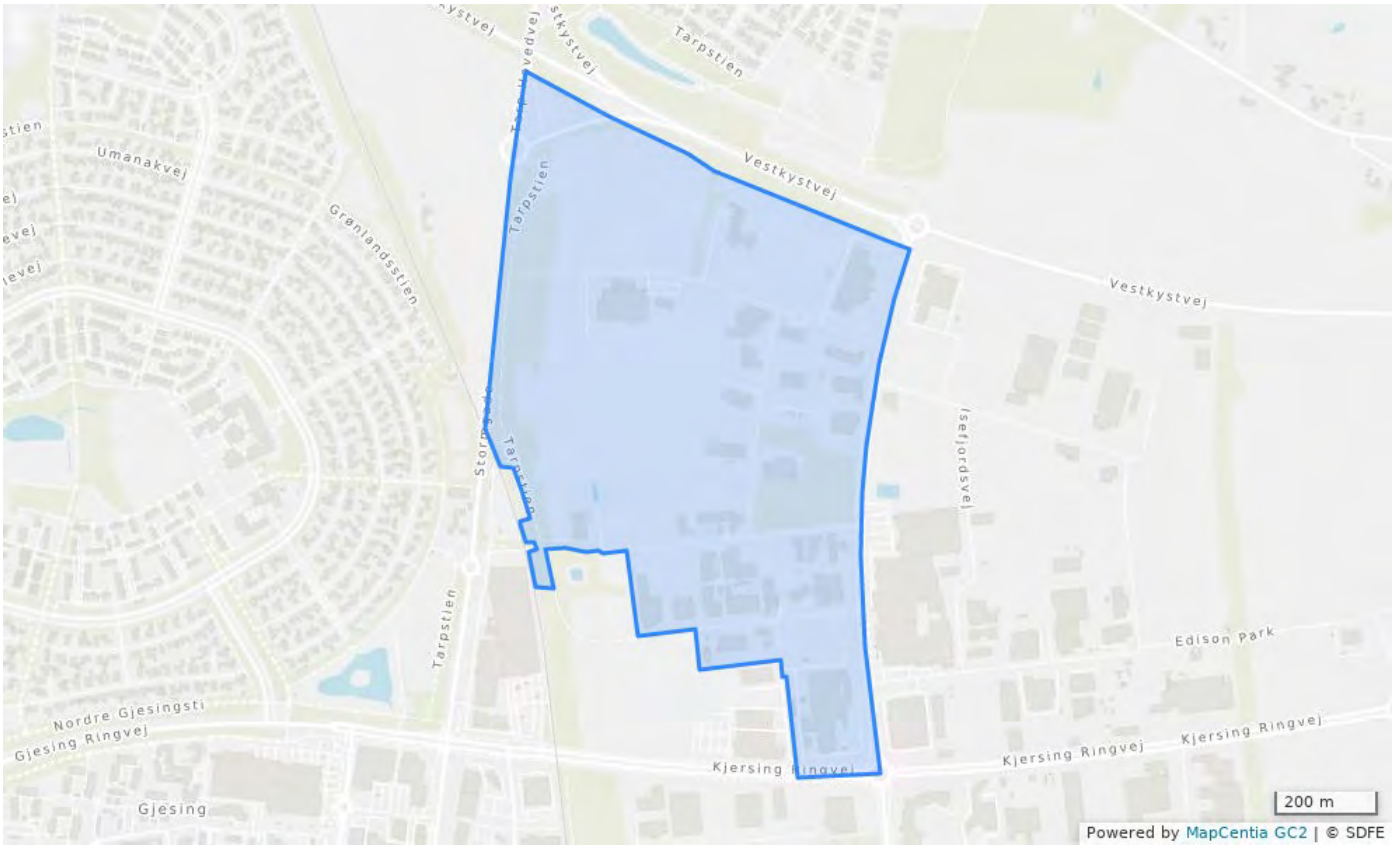
Bestemmelser

Rammenummer	08-030-011
Rammenavn	Område nord for Grønlandstien og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-020 - Industri omkring Sallingsundvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-020
Rammenavn	Industri omkring Sallingsundvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-030 - Industri ved Vestkystvejen

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-030
Rammenavn	Industri ved Vestkystvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

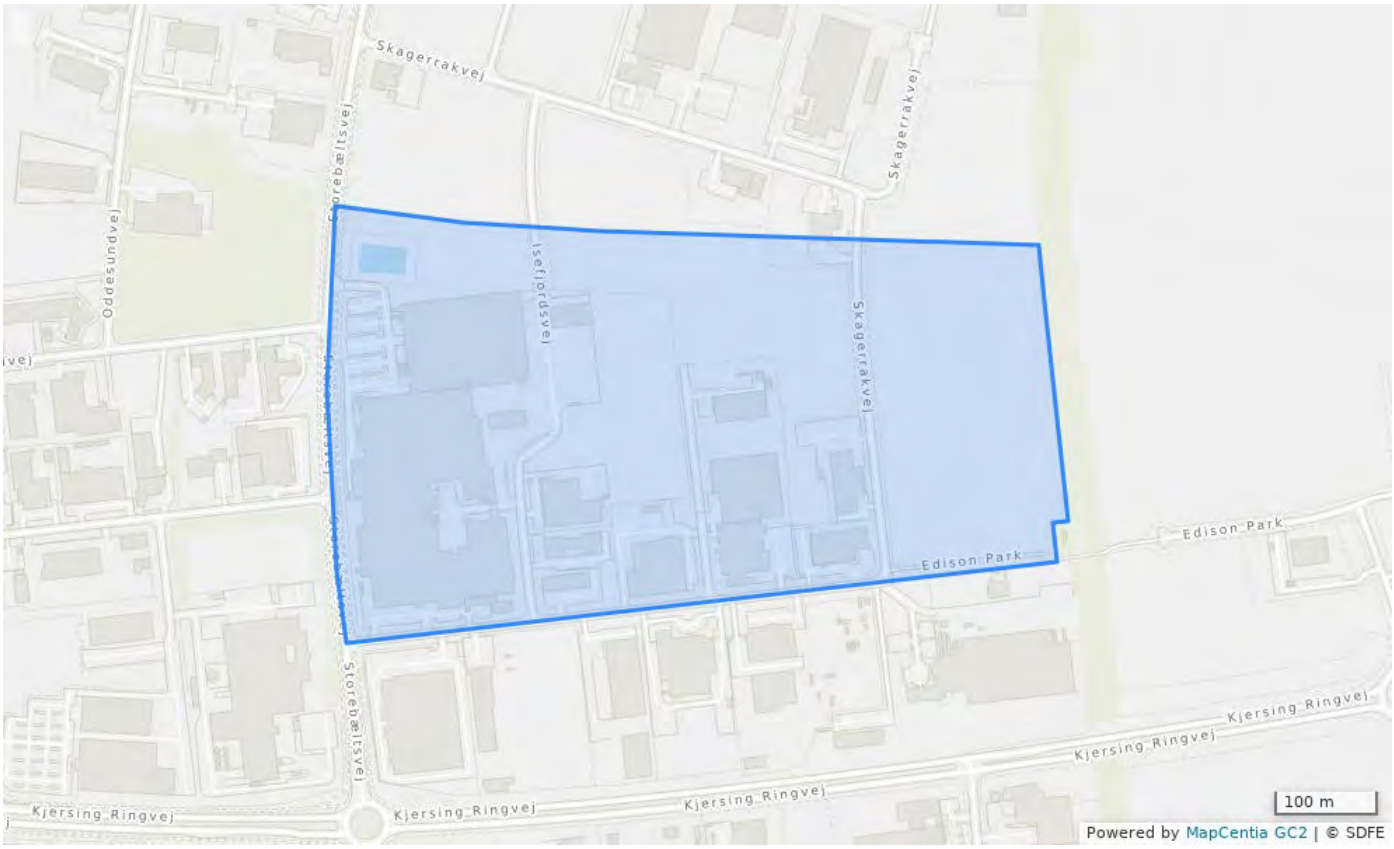
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-040 - Industri ved Øresundsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-040
Rammenavn	Industri ved Øresundsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

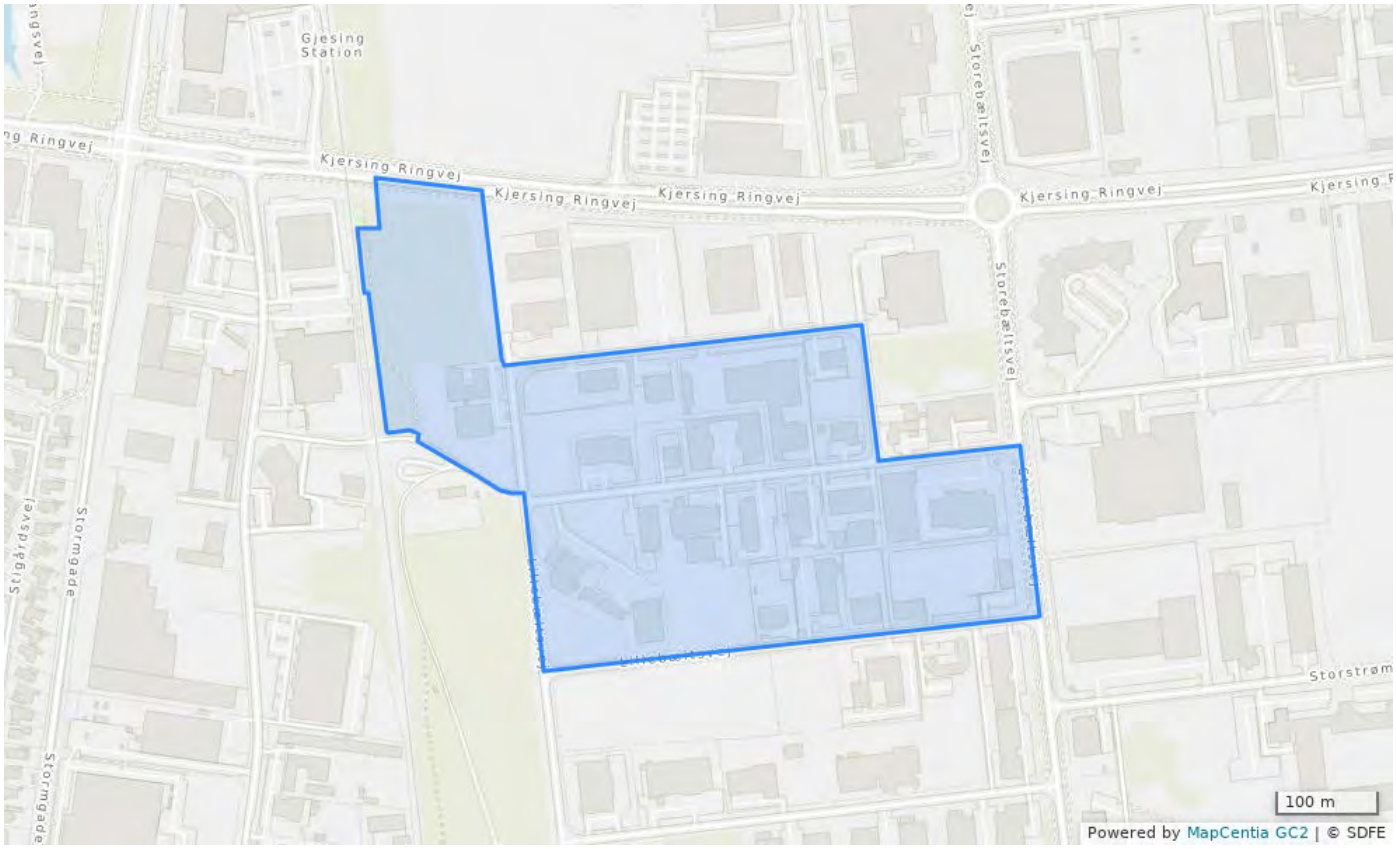
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-050 - Erhverv ved Lillebæltsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-050
Rammenavn	Erhverv ved Lillebæltsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

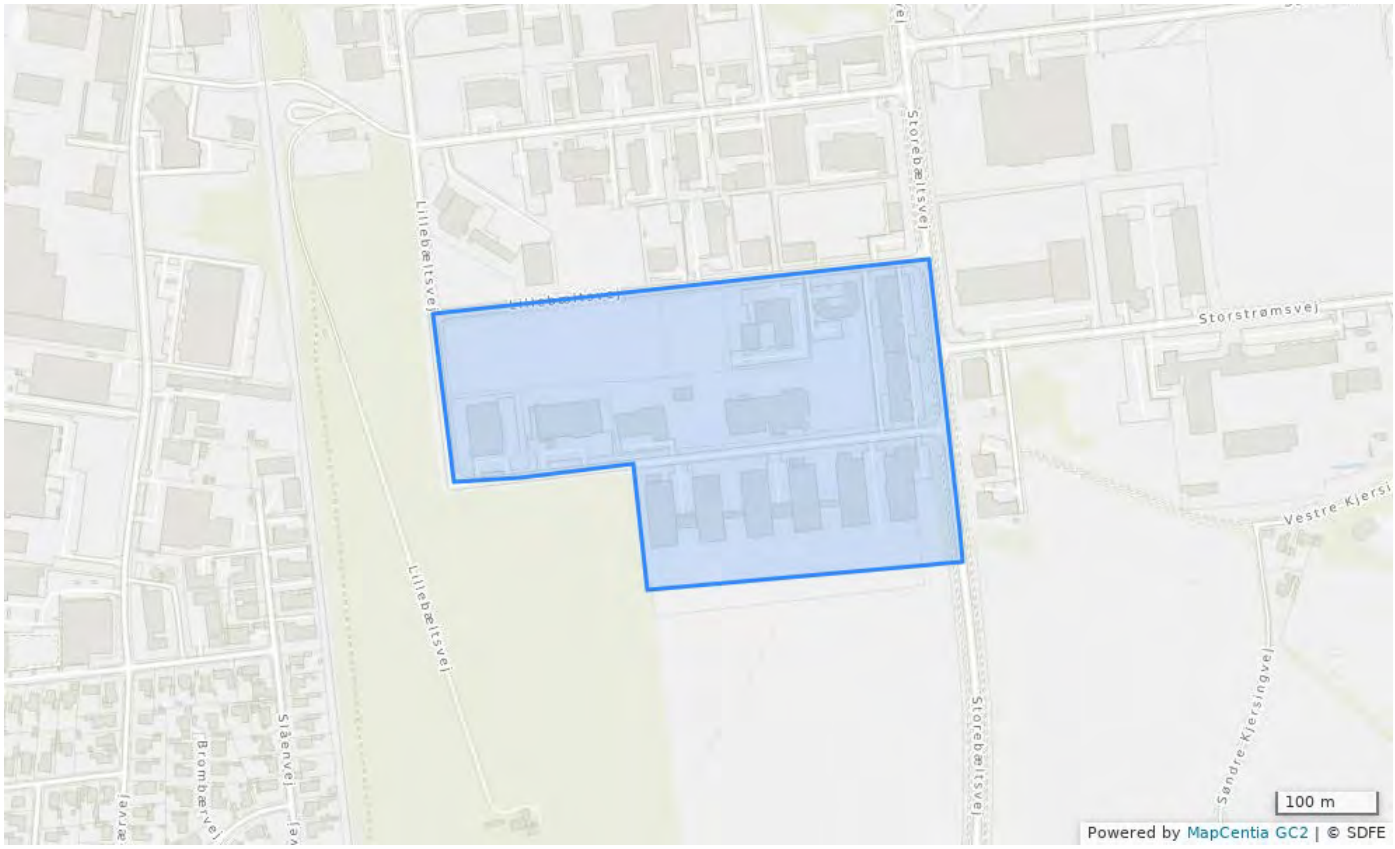
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-060 - Industri ved Lillebæltsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-060
Rammenavn	Industri ved Lillebæltsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

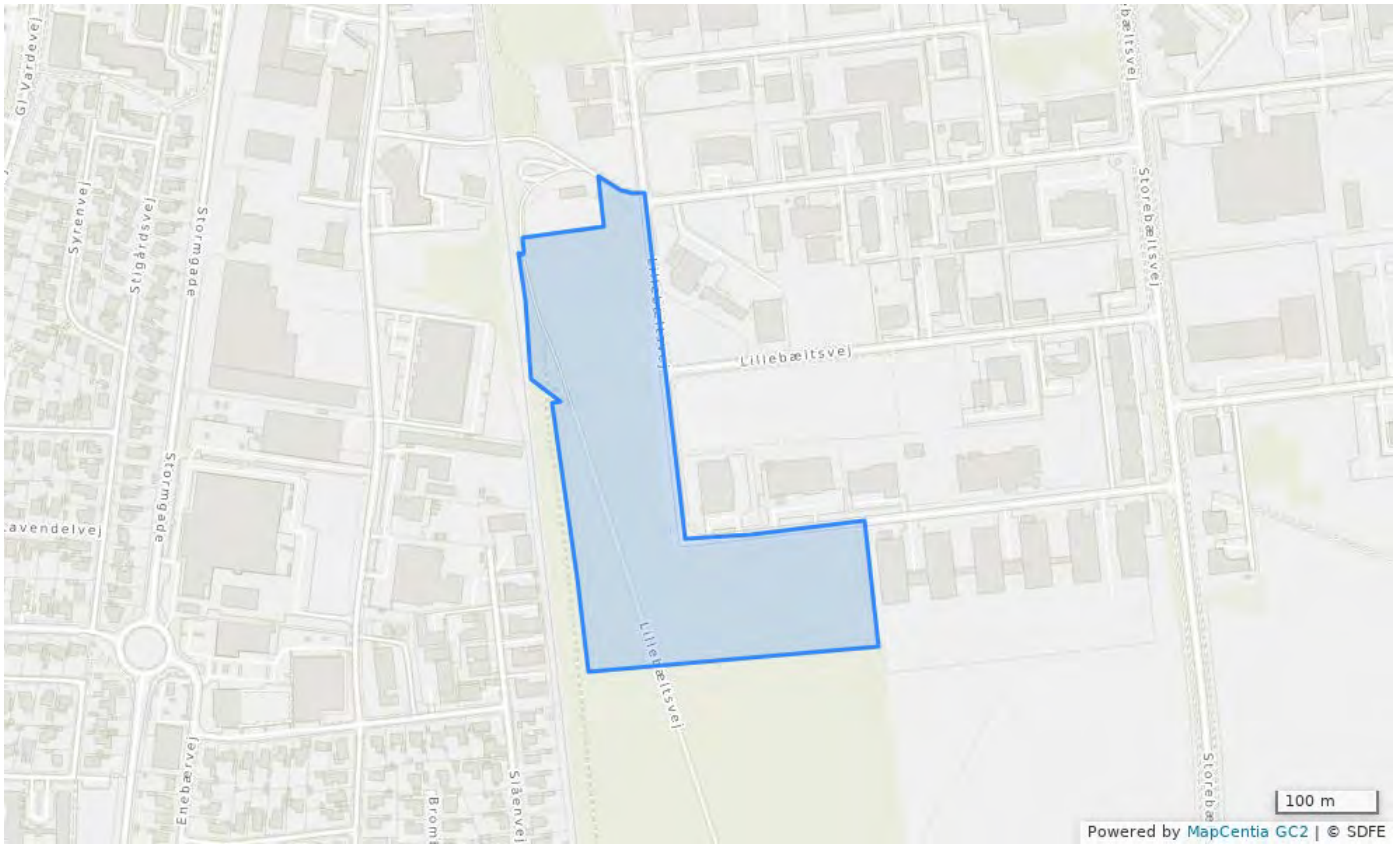
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-061 - Område mellem Østervangsvej og Lillebæltsvej



Bestemmelser

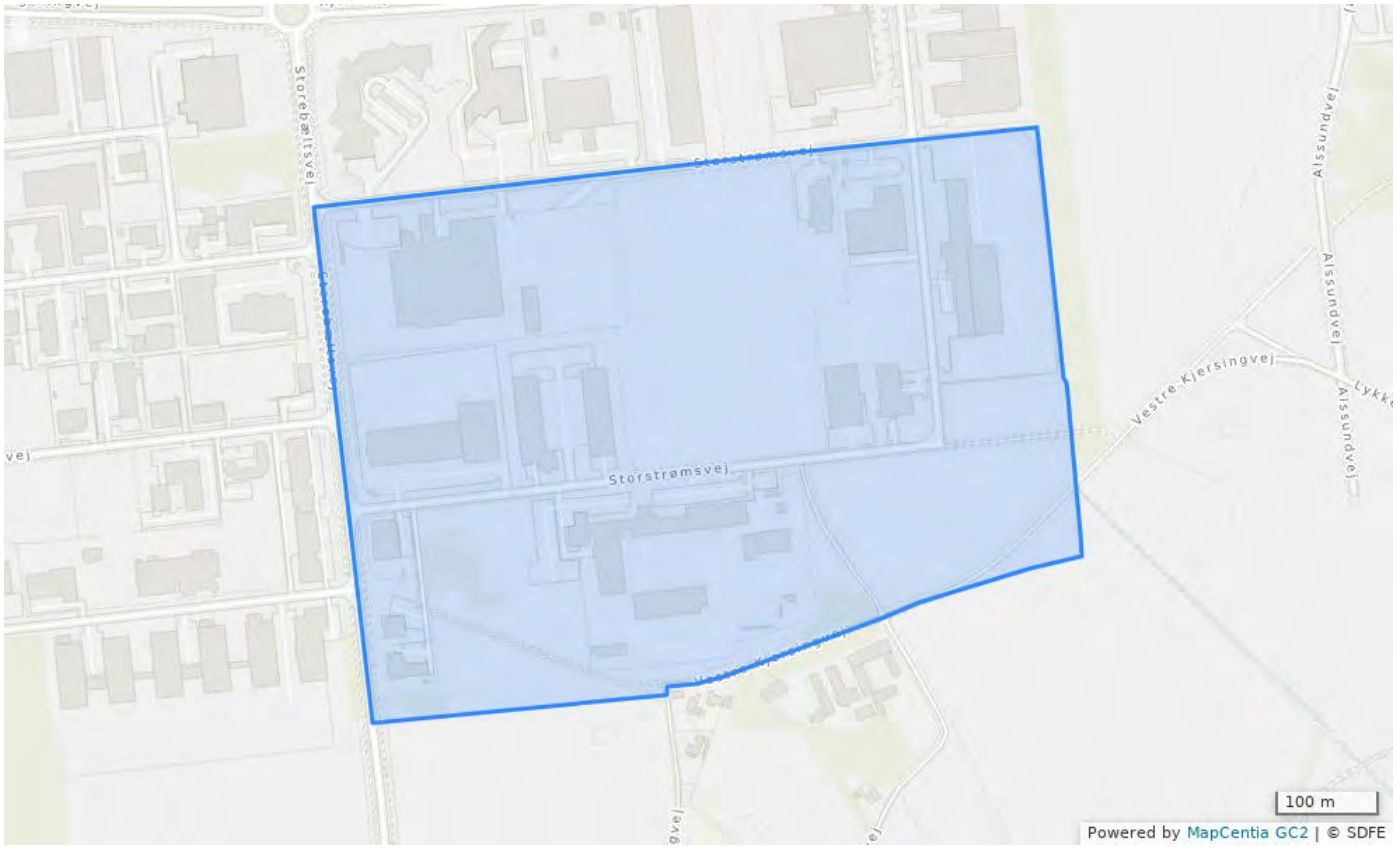
Rammenummer	08-030-061
Rammenavn	Område mellem Østervangsvej og Lillebæltsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-070 - Industri ved Storstrømsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-070
Rammenavn	Industri ved Storstrømsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-080 - Grønt område mellem banen og Storebæltsvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-080
Rammenavn	Grønt område mellem banen og Storebæltsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-090 - Skrænten mod Spangsbjerg Møllebæk

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-090
Rammenavn	Skrænten mod Spangsbjerg Møllebæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

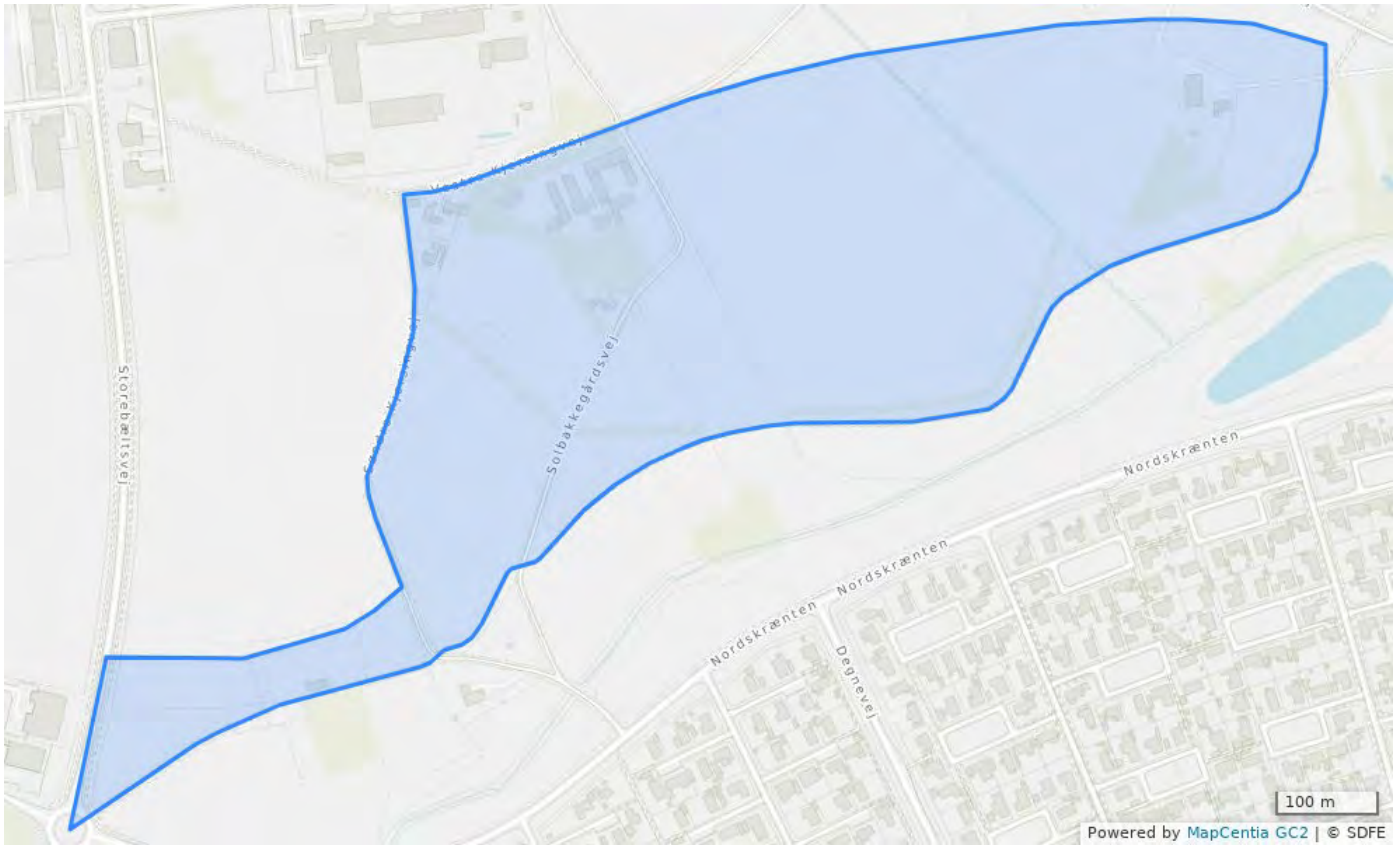
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-100 - Område omkring Solbakkegård



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-100
Rammenavn	Område omkring Solbakkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-110 - Natur ved Spangsbjerg Møllebæk

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-110
Rammenavn	Natur ved Spangsbjerg Møllebæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

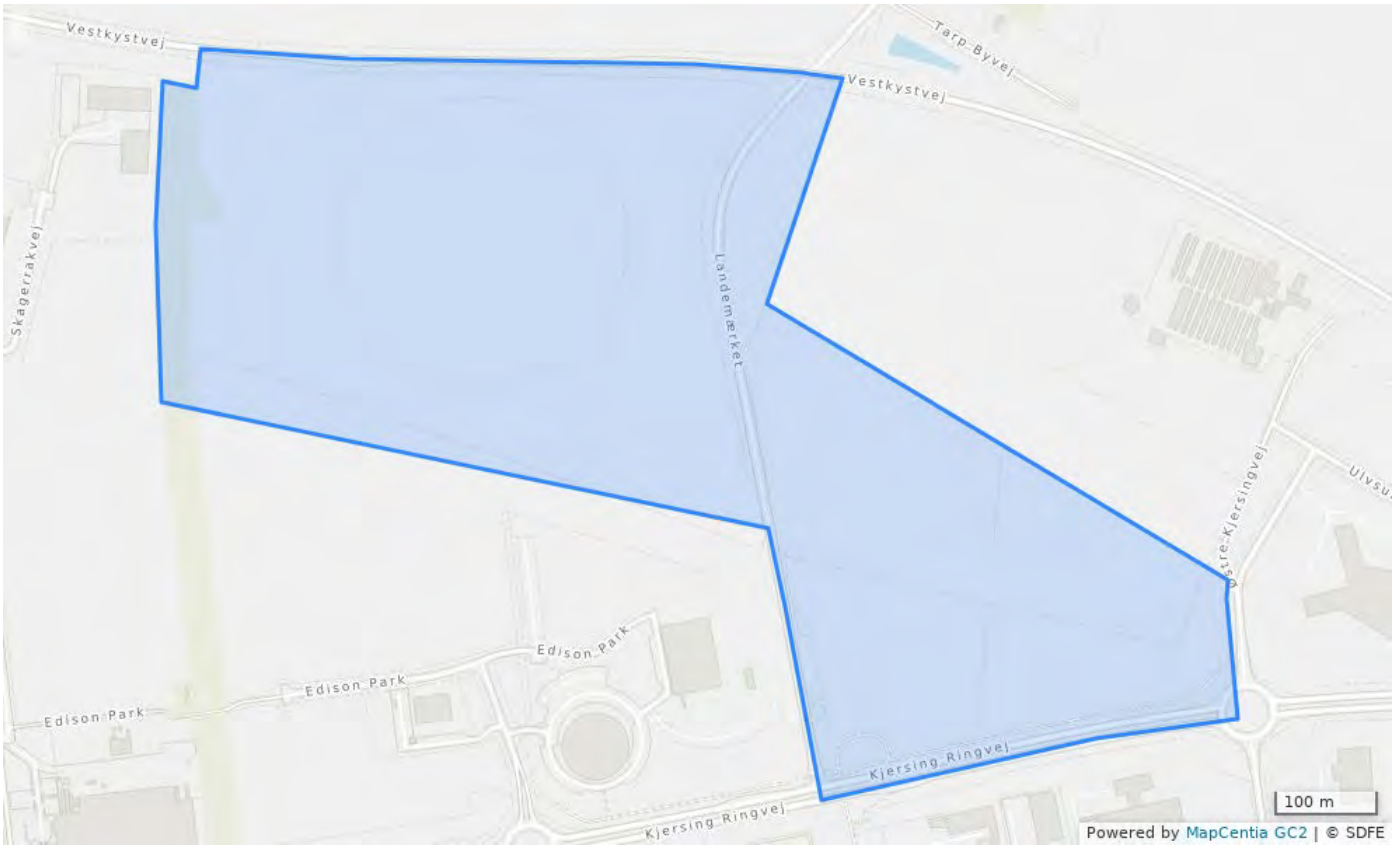
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-120 - Lyshøjen



Bestemmelser

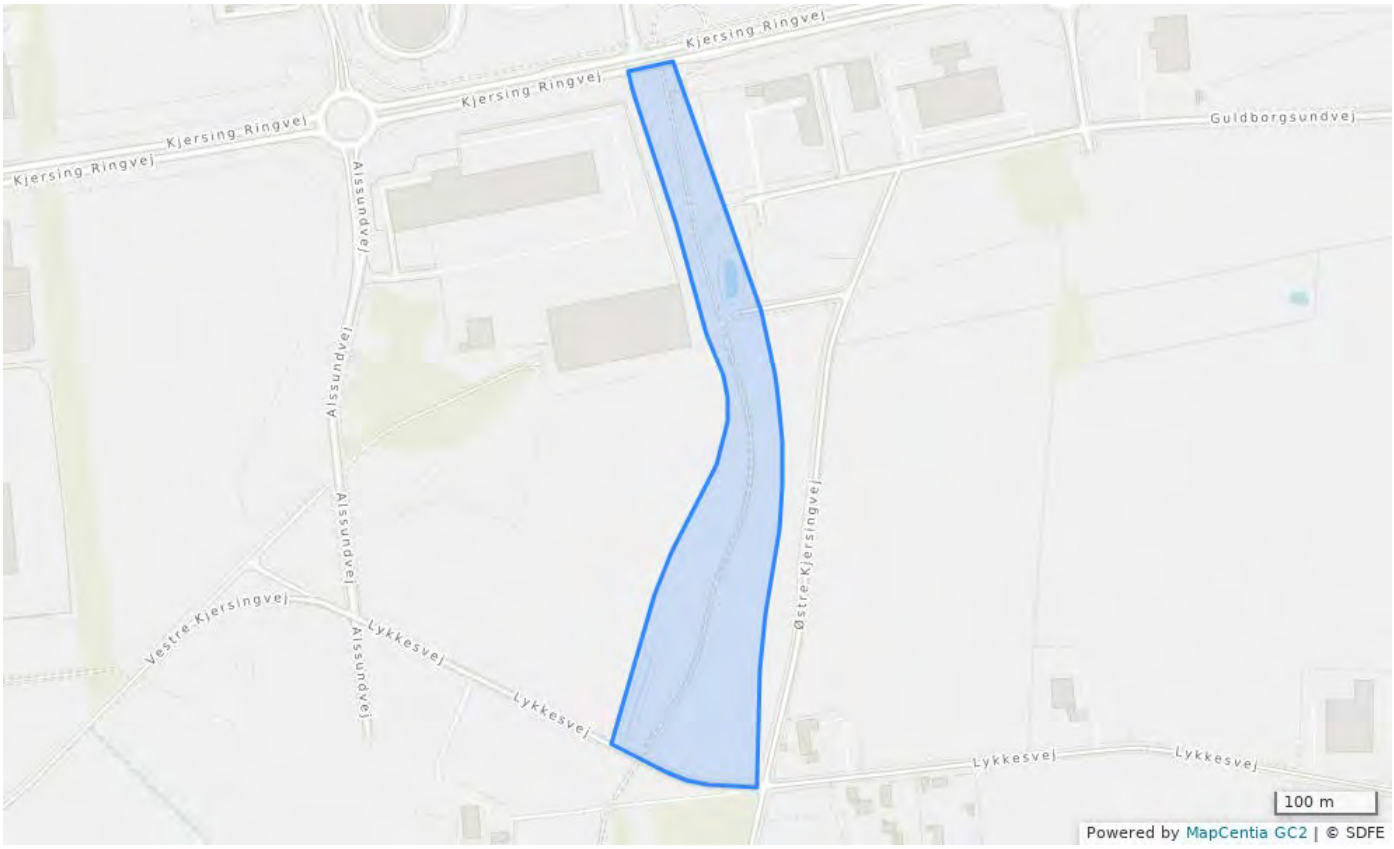
Rammenummer	08-030-120
Rammenavn	Lyshøjen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-121 - Område langs Østre Kjersingvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-121
Rammenavn	Område langs Østre Kjersingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-130 - Område ved Vestre Kjersingvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-130
Rammenavn	Område ved Vestre Kjersingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

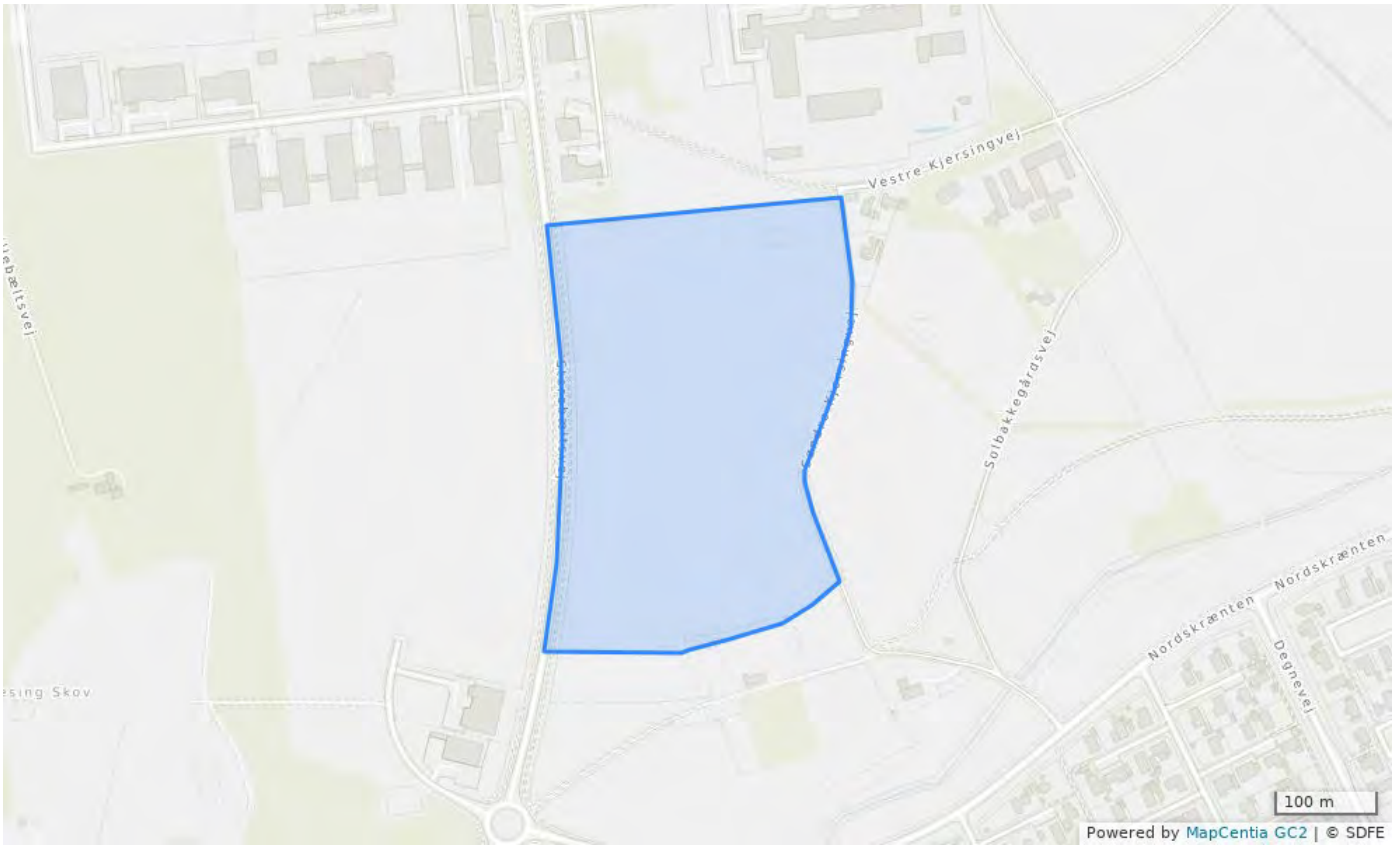
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-140 - Område ved Sdr. Kjersingvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-140
Rammenavn	Område ved Sdr. Kjersingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-150 - Erhverv ved Østre Kjersingvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-150
Rammenavn	Erhverv ved Østre Kjersingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

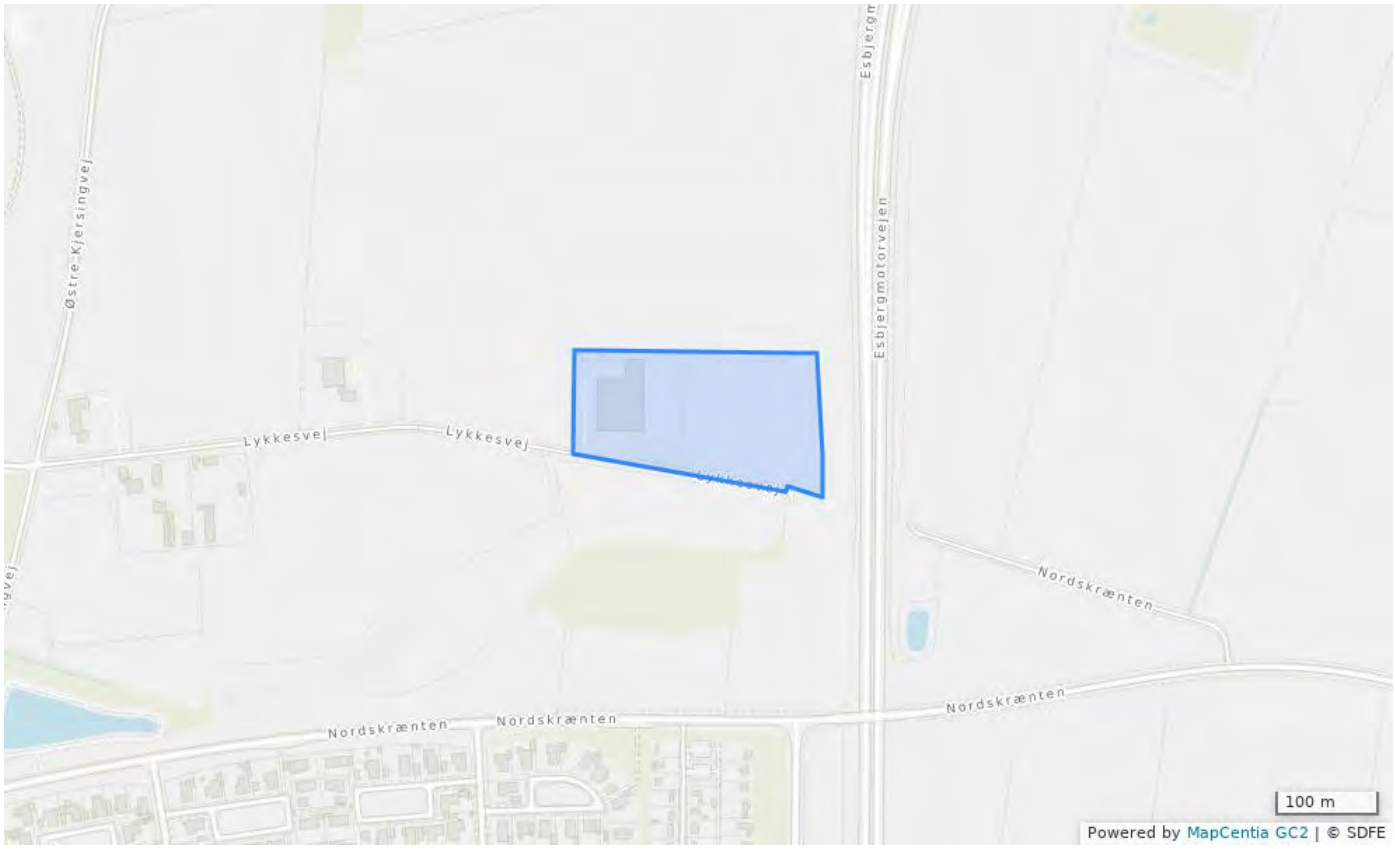
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-151 - Område ved Lykkesvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-151
Rammenavn	Område ved Lykkesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

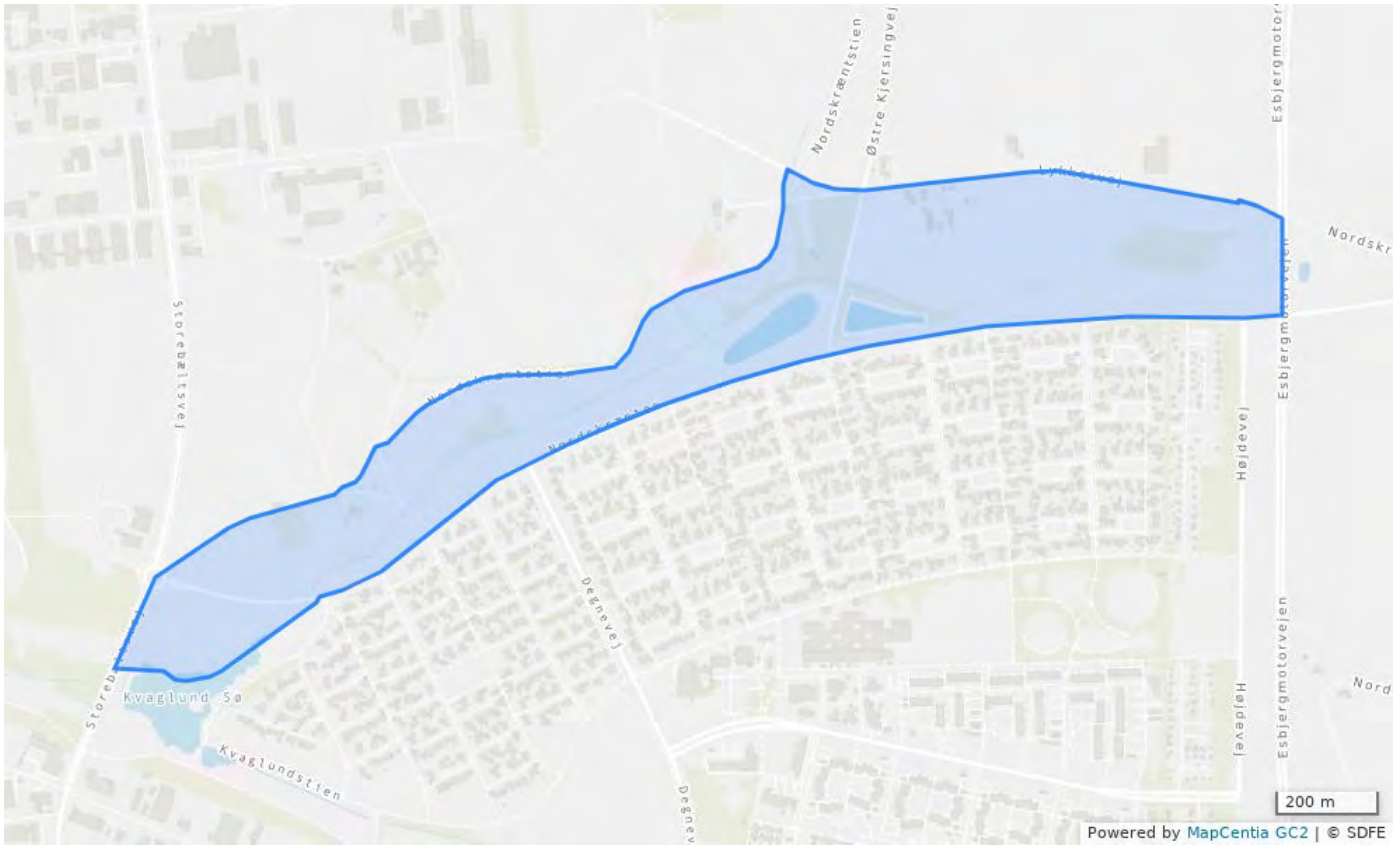
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

08-030-160 - Natur langs Nordskrænten



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-160
Rammenavn	Natur langs Nordskrænten
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

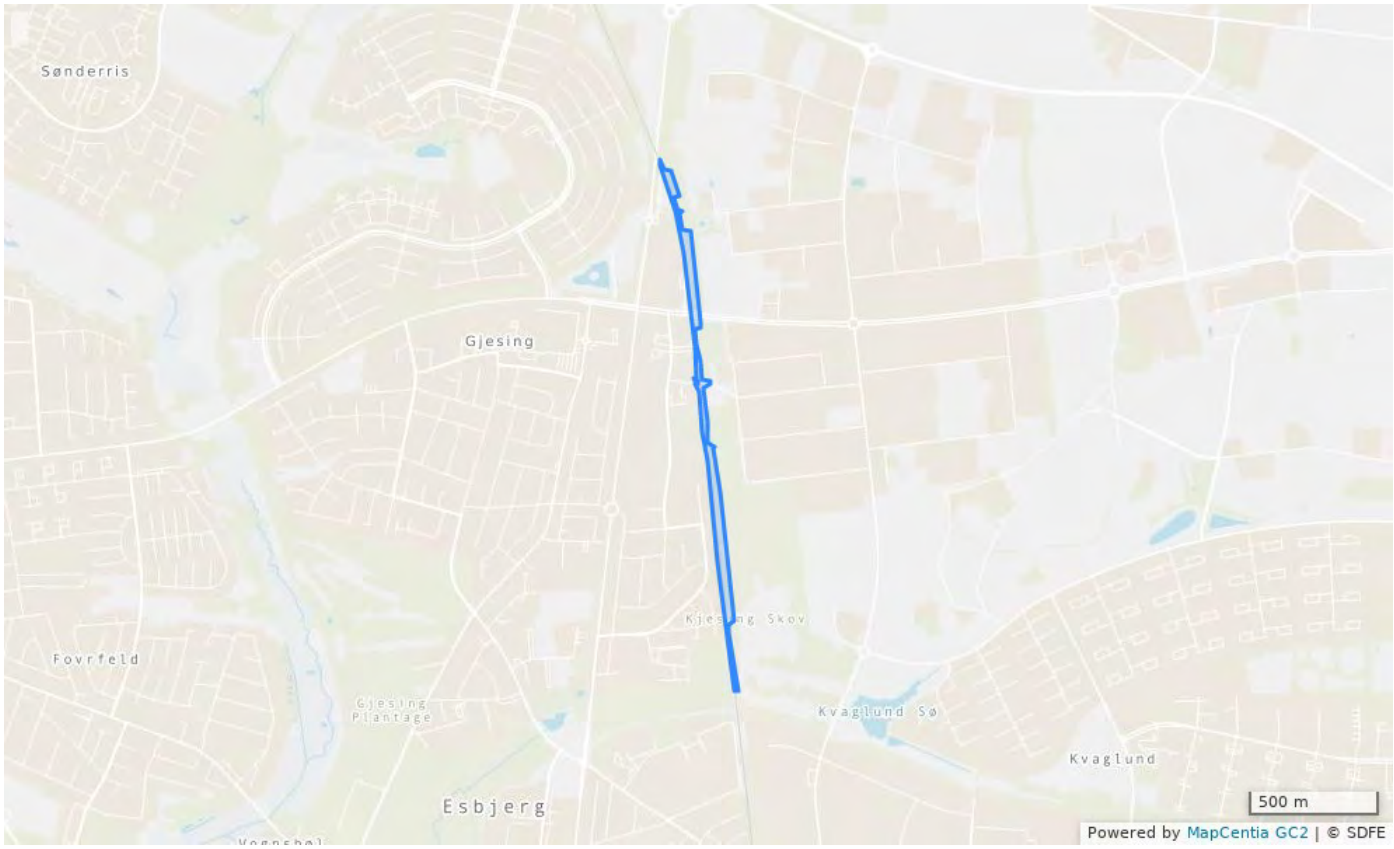
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-170 - Baneterræn Kjersing



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-170
Rammenavn	Baneterræn Kjersing
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-180 - Erhverv ved Landemærket

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-180
Rammenavn	Erhverv ved Landemærket
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

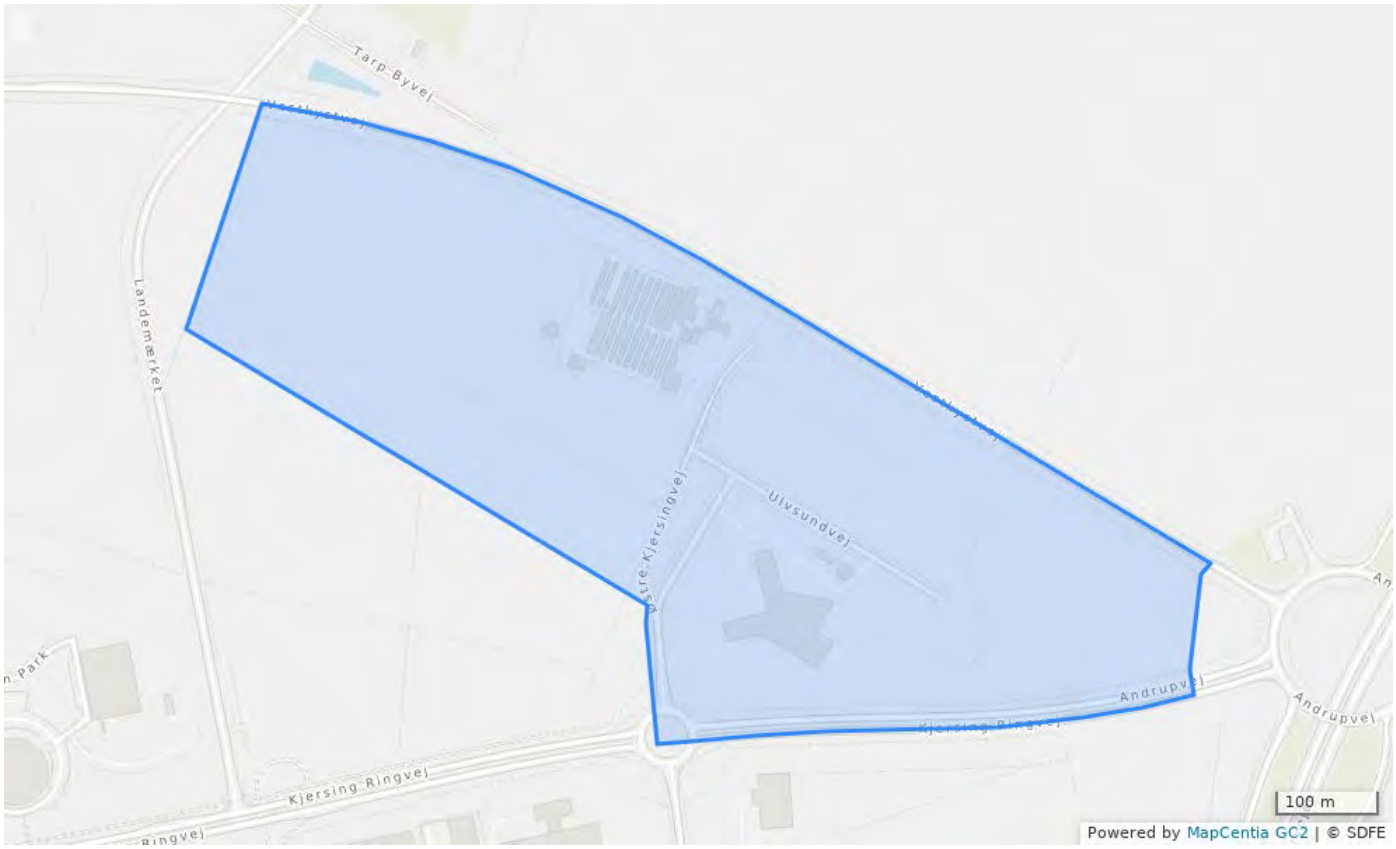
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-190 - Erhverv nord for Kjersing Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-190
Rammenavn	Erhverv nord for Kjersing Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

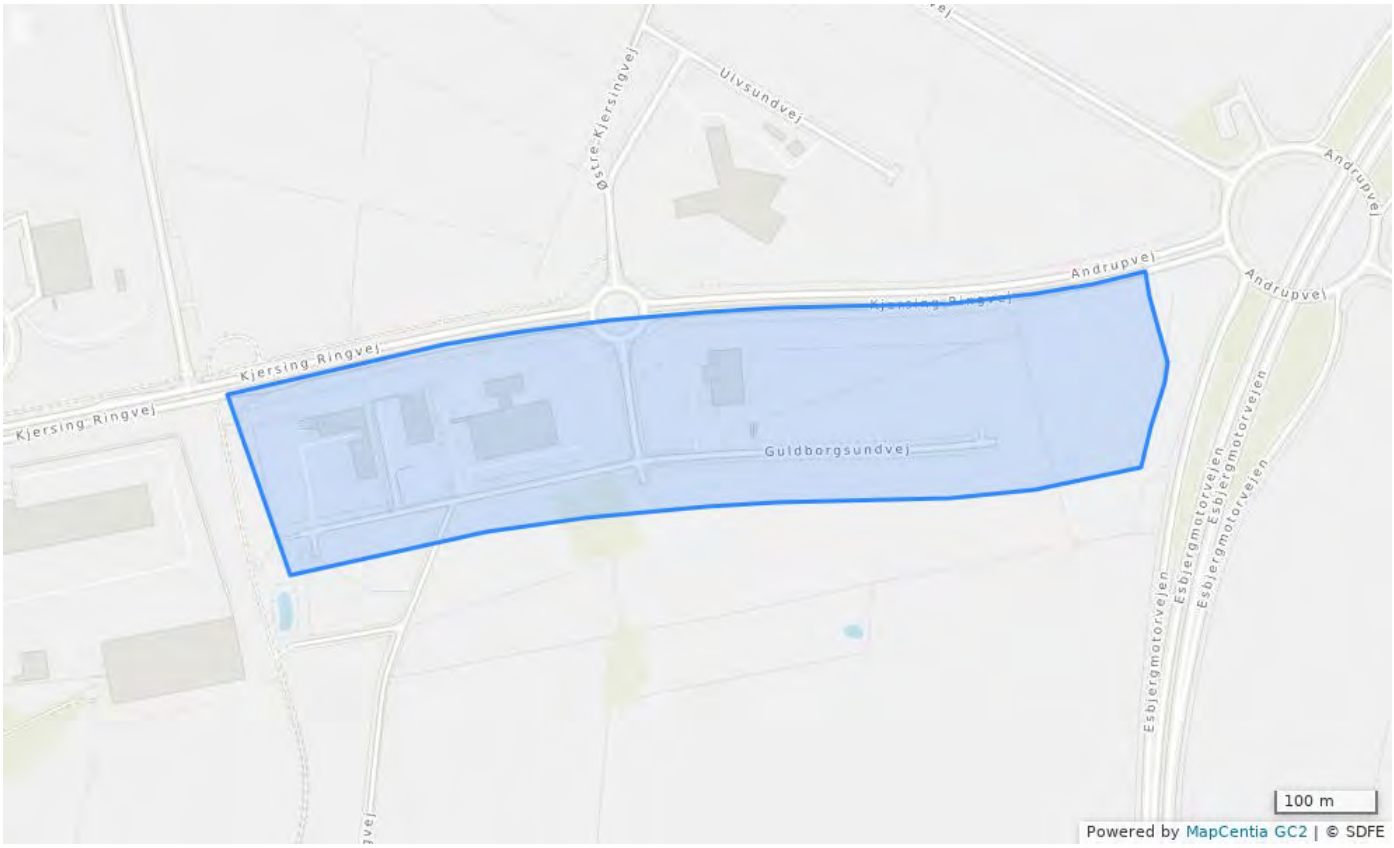
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-200 - Erhverv mellem Kjersing Ringvej og Vestre Kjersingvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-200
Rammenavn	Erhverv mellem Kjersing Ringvej og Vestre Kjersingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

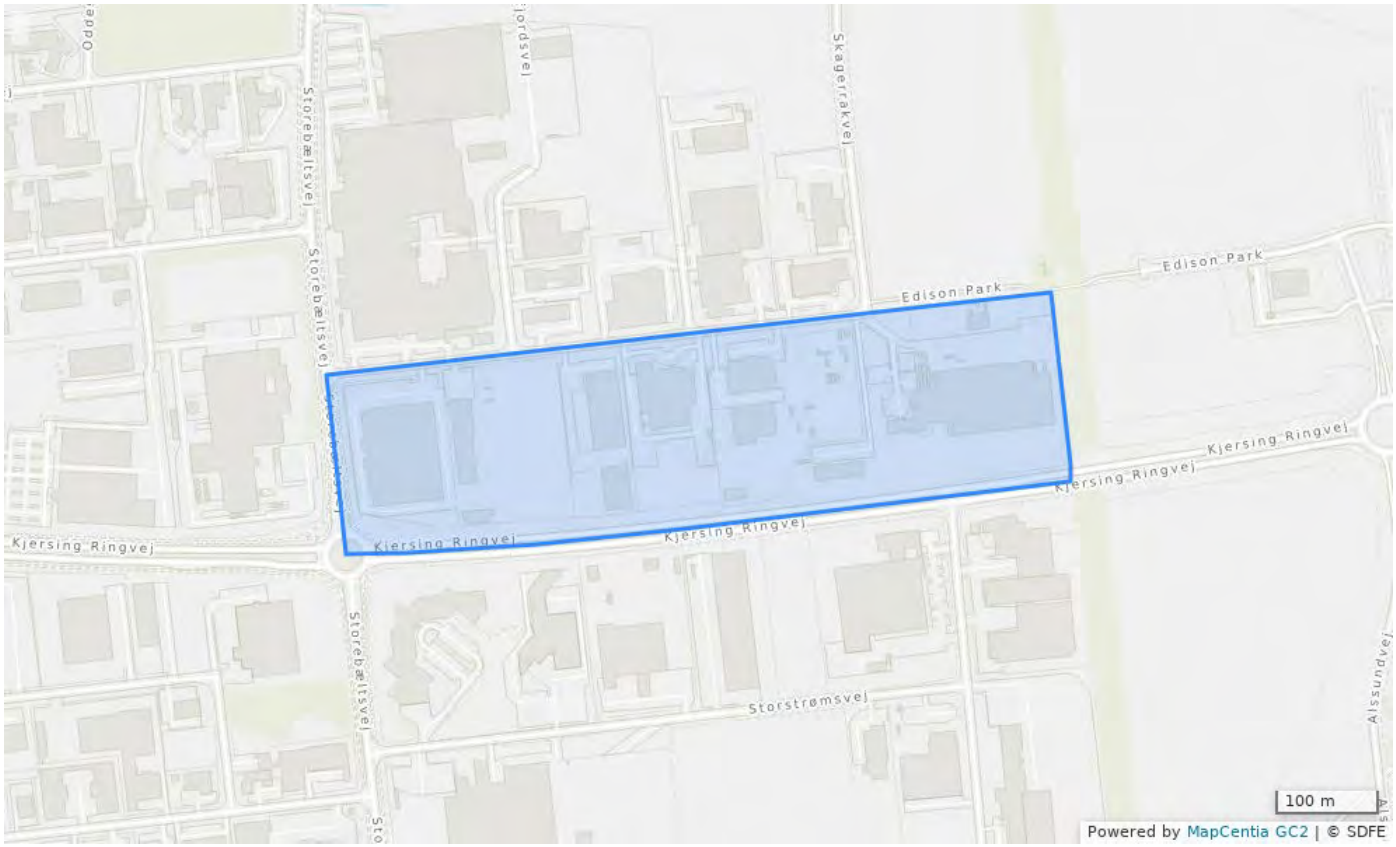
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-210 - Erhverv mellem Øresundsvej og Storstrømsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-210
Rammenavn	Erhverv mellem Øresundsvej og Storstrømsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

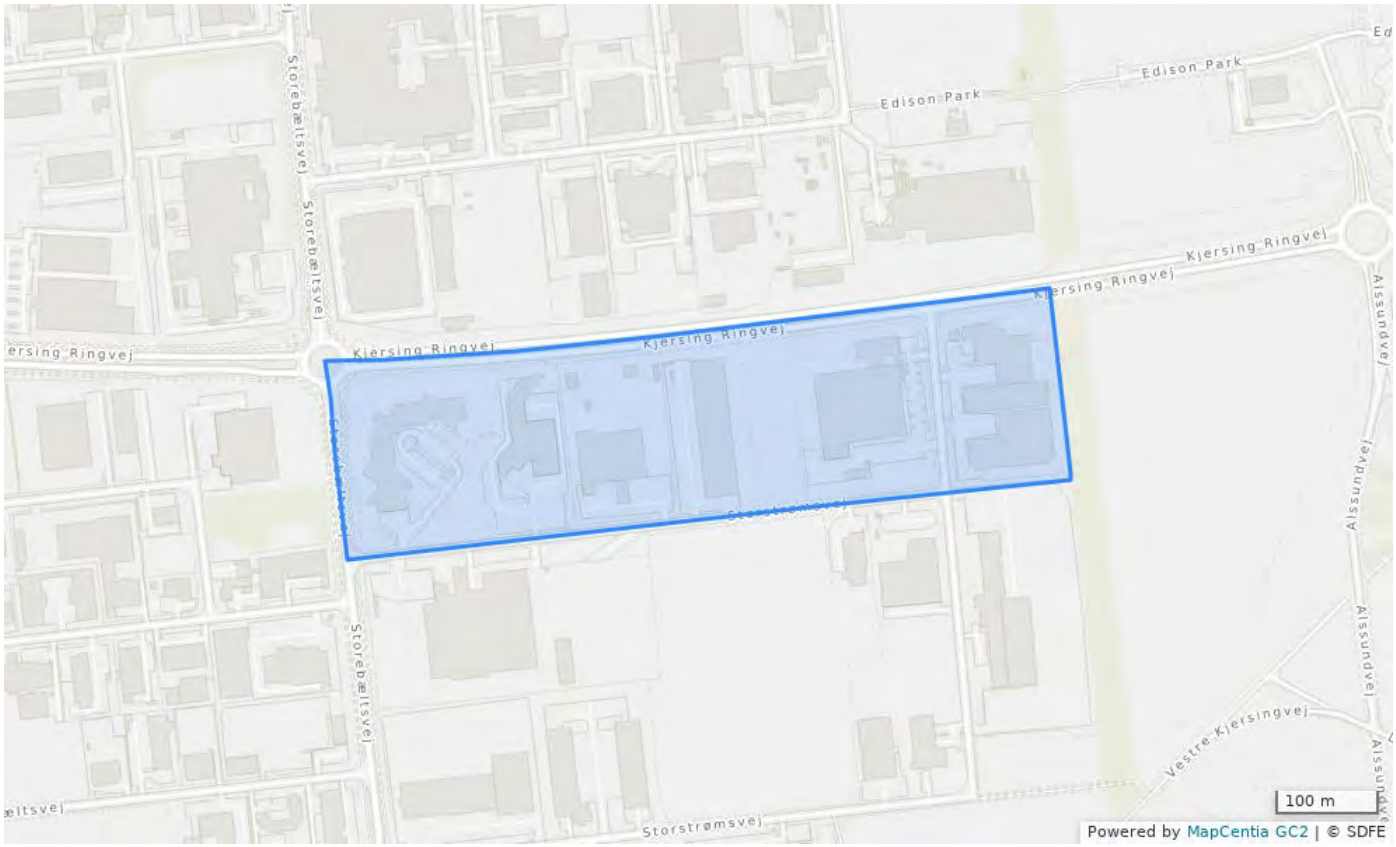
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-220 - Erhverv mellem Kjersing Ringvej og Storstrømsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-220
Rammenavn	Erhverv mellem Kjersing Ringvej og Storstrømsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-230 - Natur langs Esbjergmotorvejen

Bestemmelser

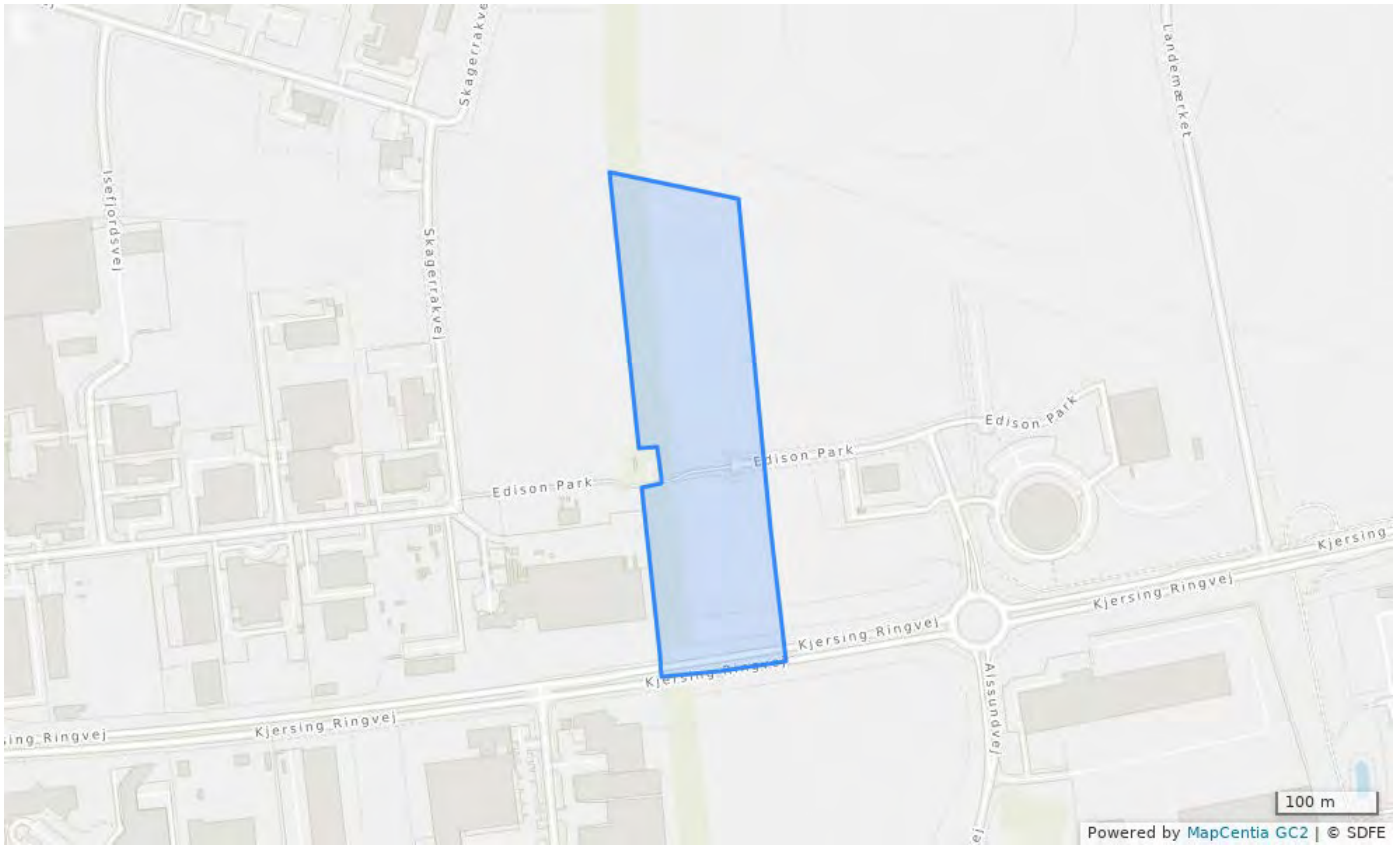
Rammenummer	08-030-230
Rammenavn	Natur langs Esbjergmotorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-240 - Erhverv langs læbælte syd for Lyshøjen



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-240
Rammenavn	Erhverv langs læbælte syd for Lyshøjen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-250 - Erhverv syd for Lyshøjen

Bestemmelser

Rammenummer	08-030-250
Rammenavn	Erhverv syd for Lyshøjen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

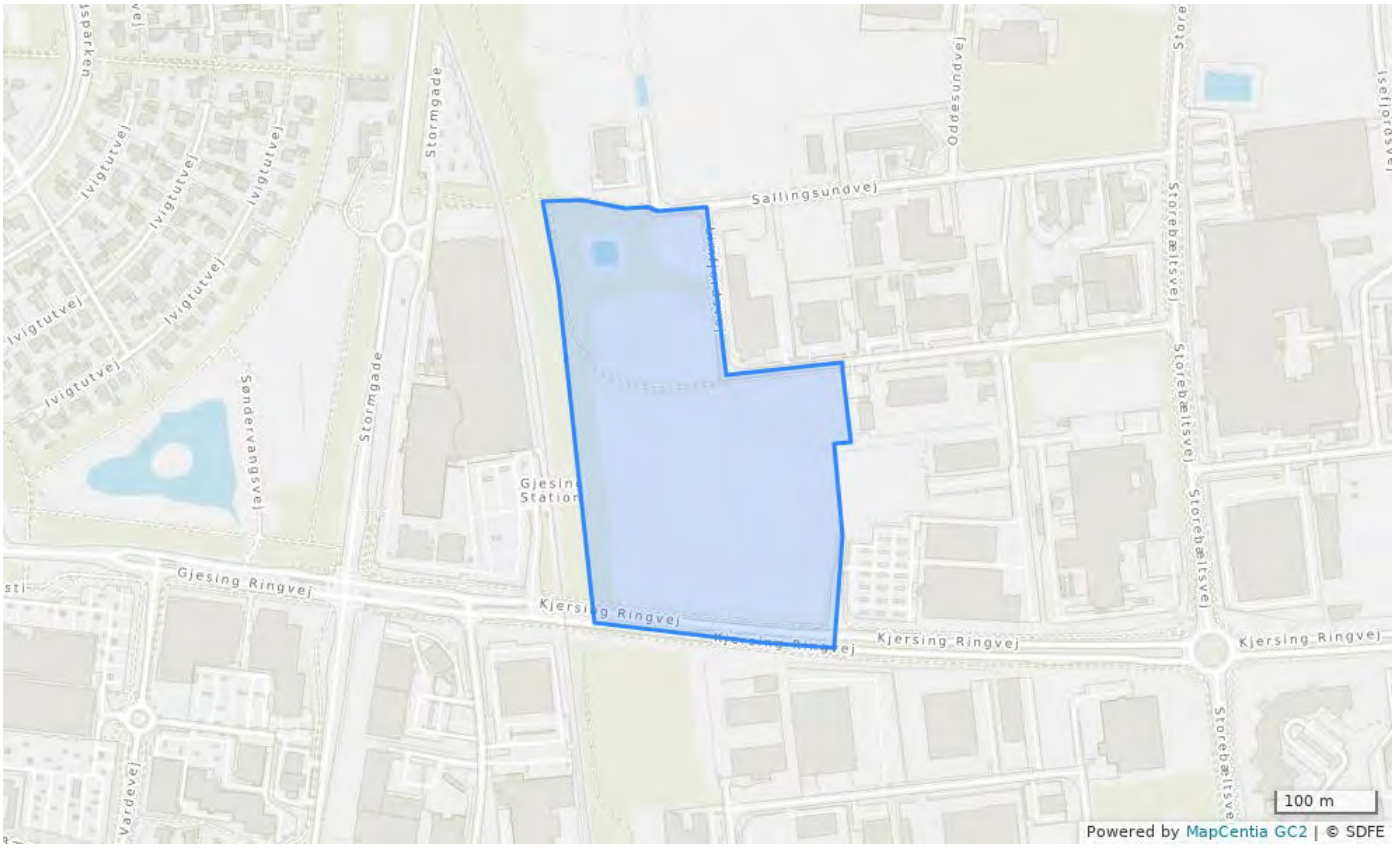
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-260 - Område langs banen mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-260
Rammenavn	Område langs banen mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter for store udvalgsvarebutikker	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter for store udvalgsvarebutikker med mulighed for at etablere store udvalgsvarebutikker, kontor og serviceerhverv. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m².
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 25 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 25 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

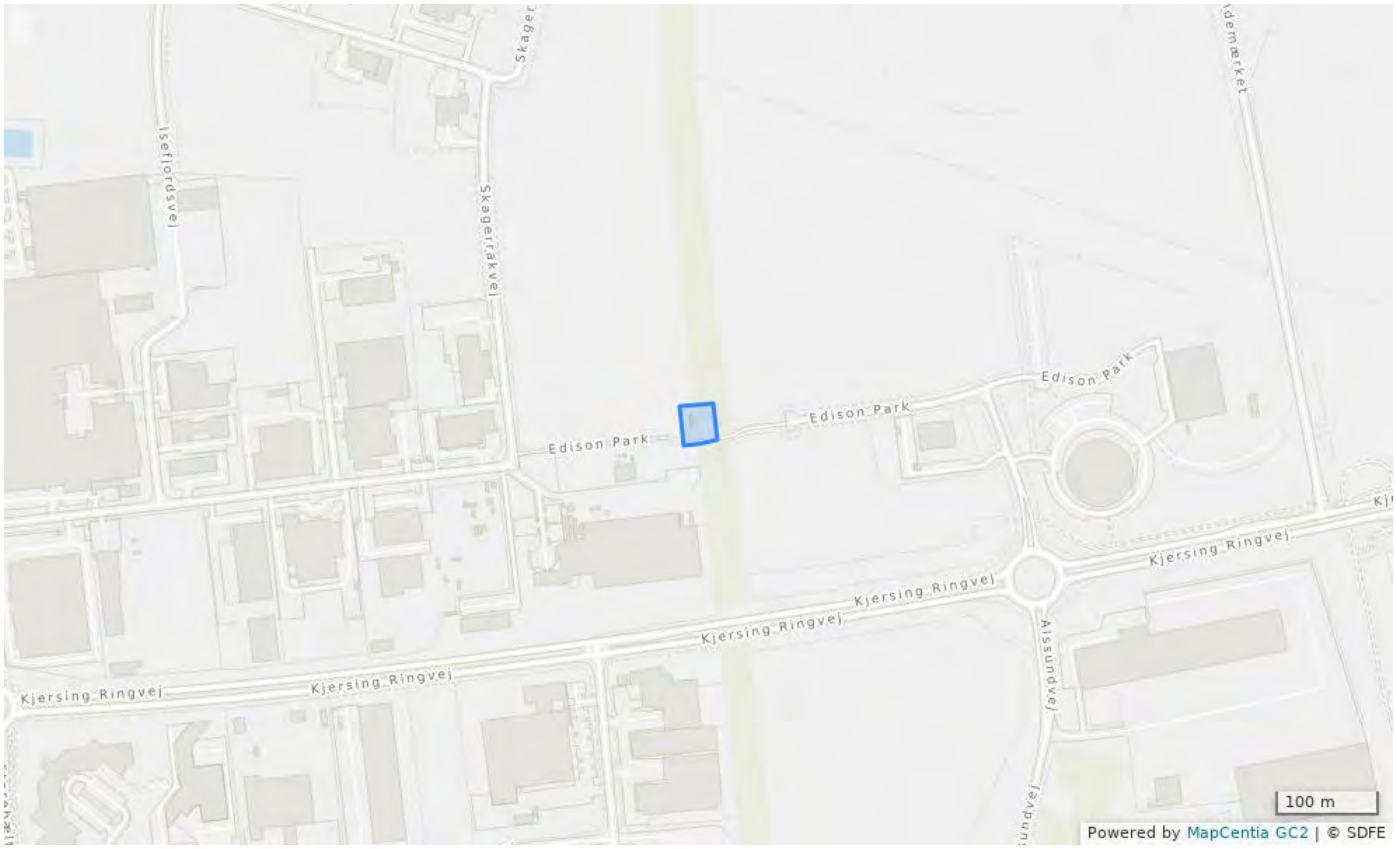
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m²	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for en stor udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m².
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-270 - Område vest for Edison Park



Bestemmelser

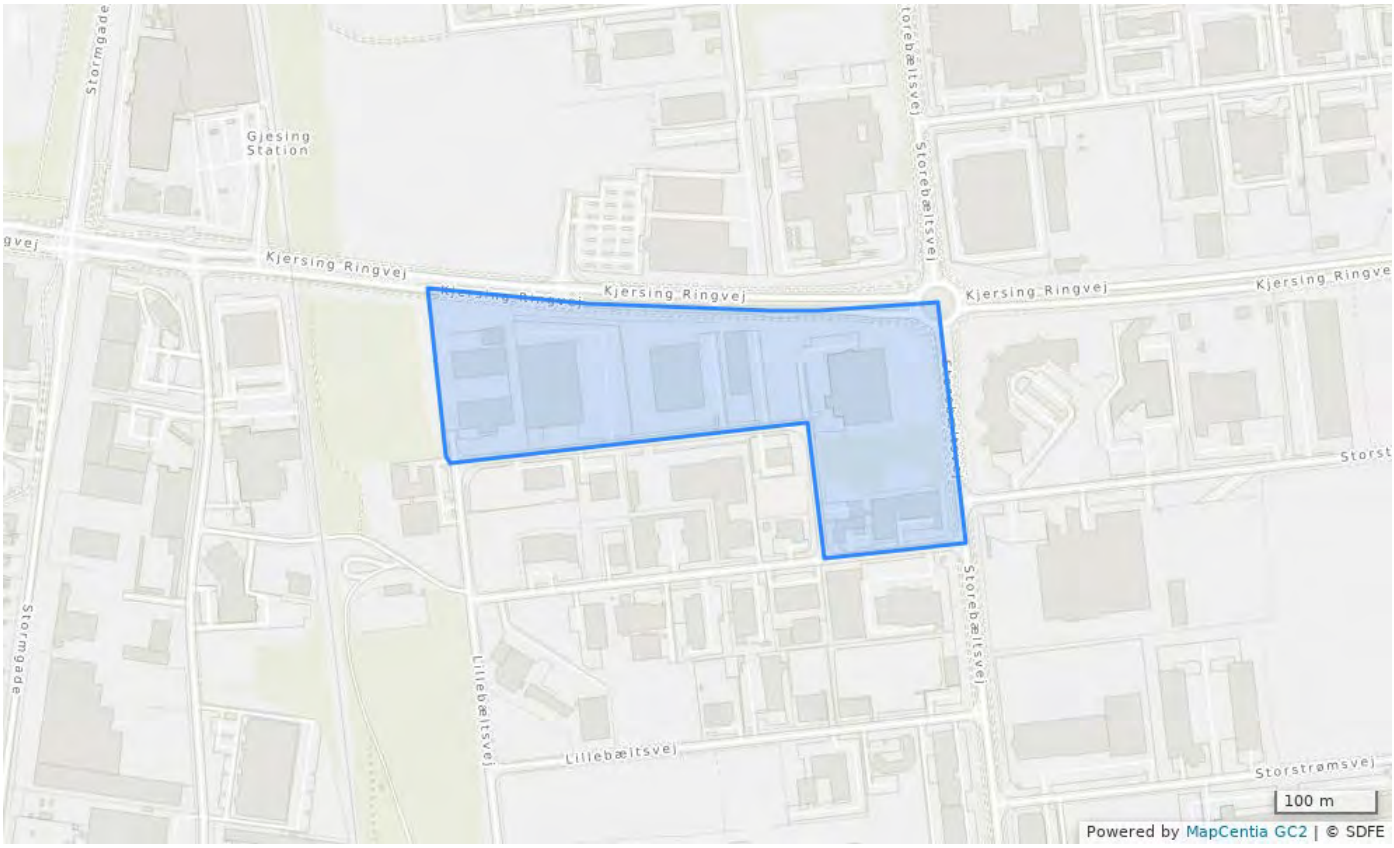
Rammenummer	08-030-270
Rammenavn	Område vest for Edison Park
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-280 - Erhverv ved Lillebæltsvej og Kjersing Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-280
Rammenavn	Erhverv ved Lillebæltsvej og Kjersing Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

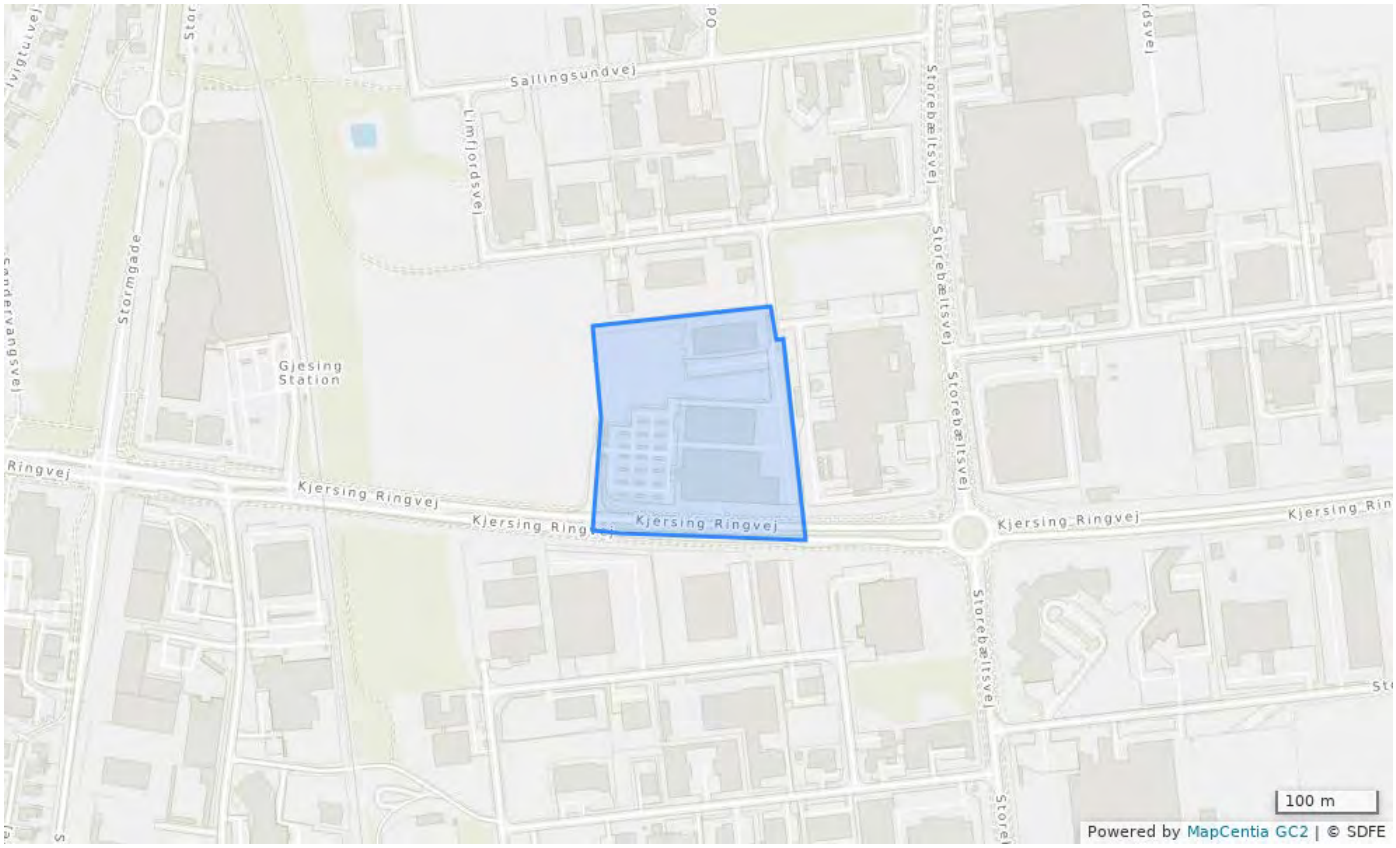
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-290 - Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-290
Rammenavn	Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter for store udvalgsvarebutikker	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter for store udvalgsvarebutikker med mulighed for at etablere store udvalgsvarebutikker, kontor og serviceerhverv. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m².
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 4 etager/20 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager og max 20 meter.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

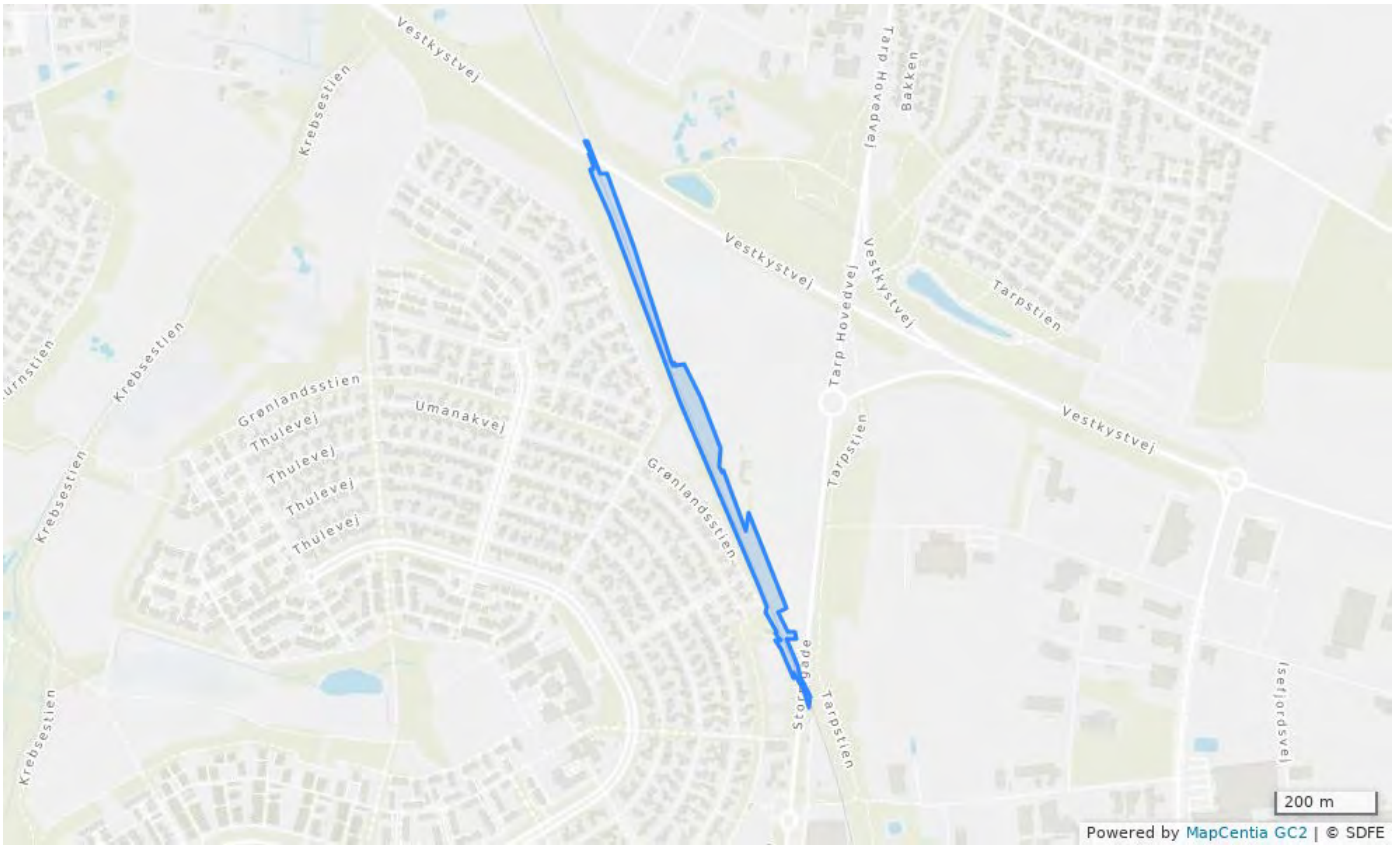
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Udvalgsvarebutikker på mindst 2.200 m²	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for store udvalgsvarebutikker på mindst 2.200 m². Det samlede bruttoetageareal for området må ikke overstige 15.000 m².
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-300 - Baneterræn Gjesing Nord



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-300
Rammenavn	Baneterræn Gjesing Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

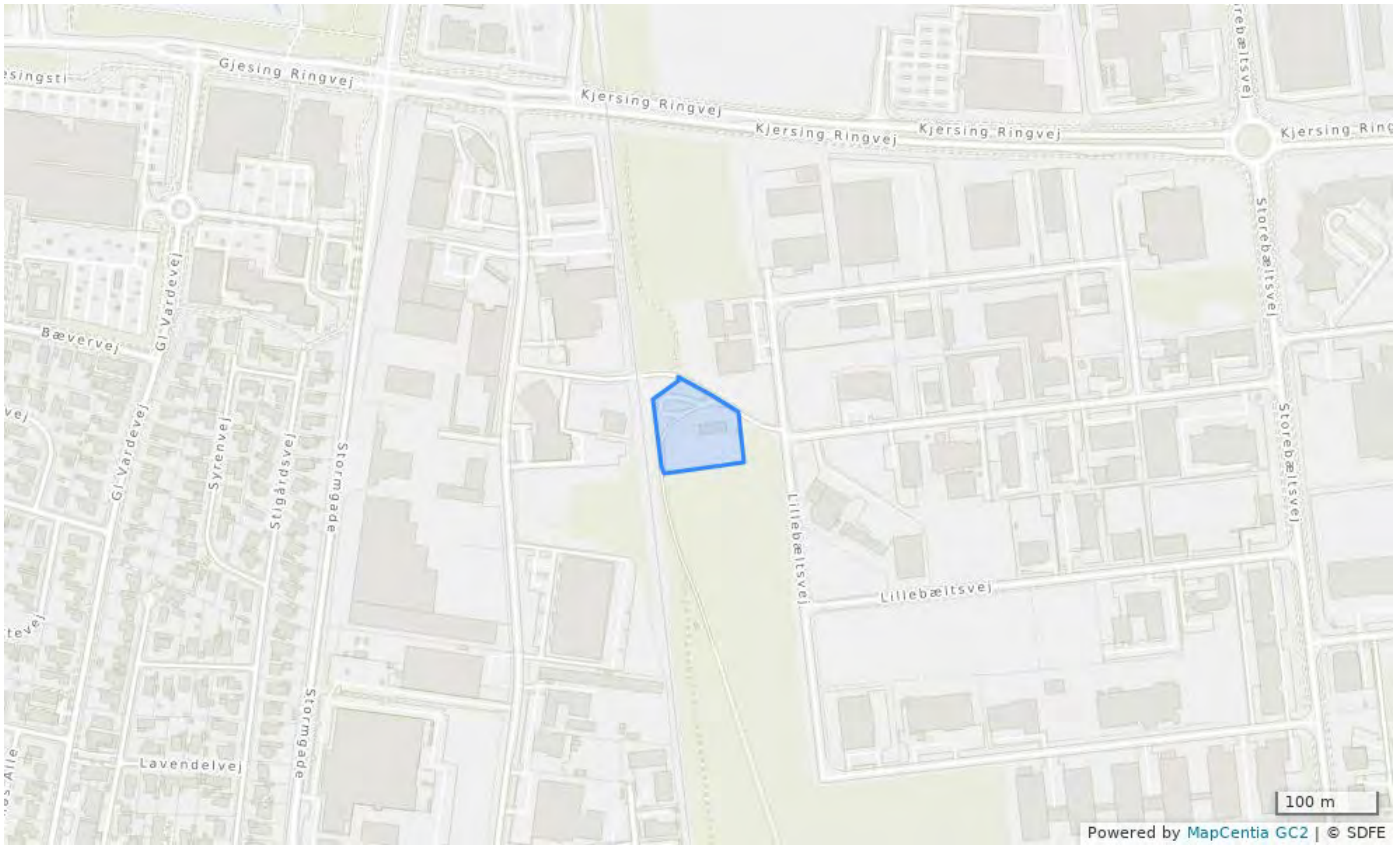
	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-030-310 - Område mellem Lillebæltsvej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	08-030-310
Rammenavn	Område mellem Lillebæltsvej og Banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Bryndum Landområde

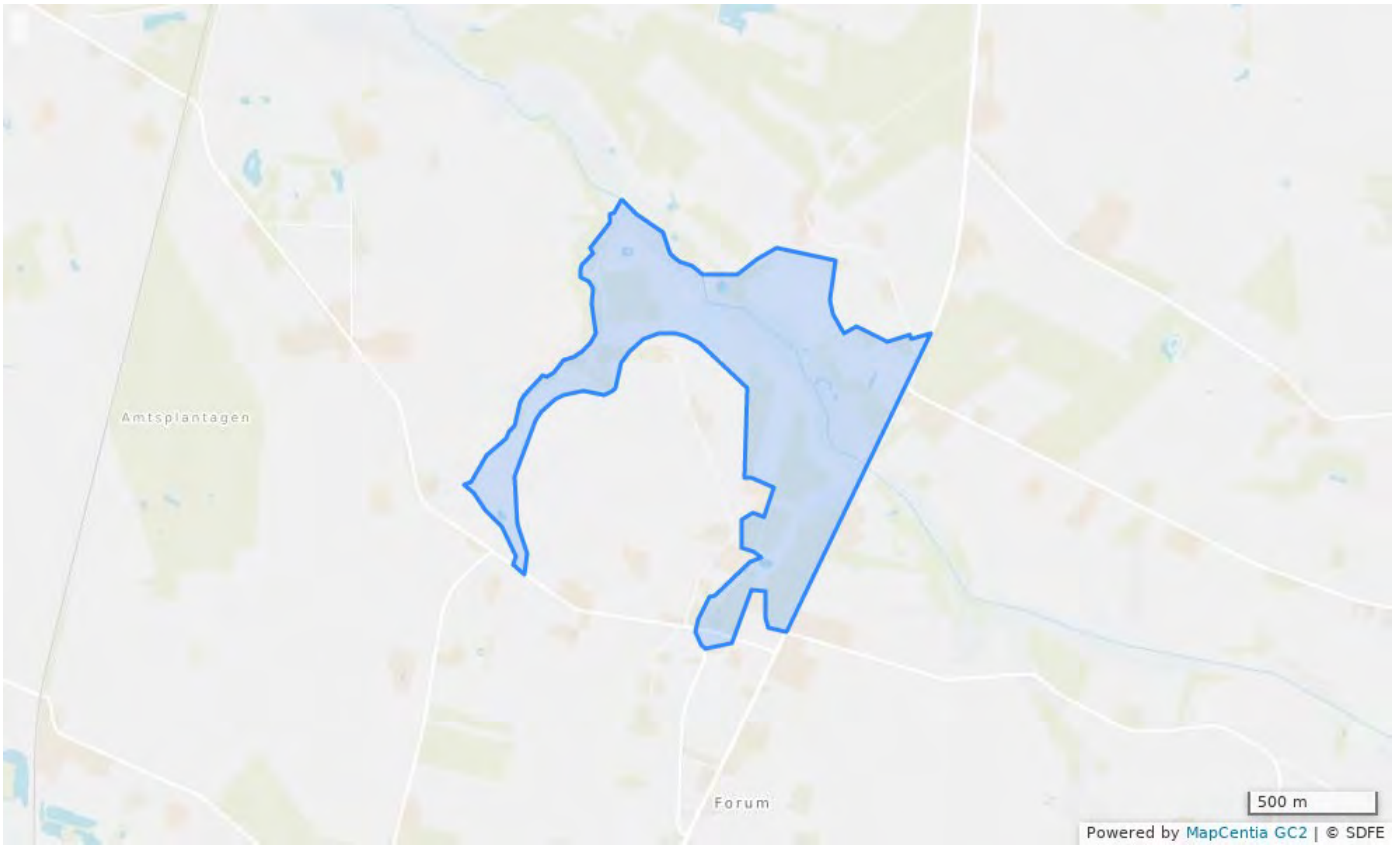
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

08-040-010 - Natur langs Alslev Å



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-010
Rammenavn	Natur langs Alslev Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

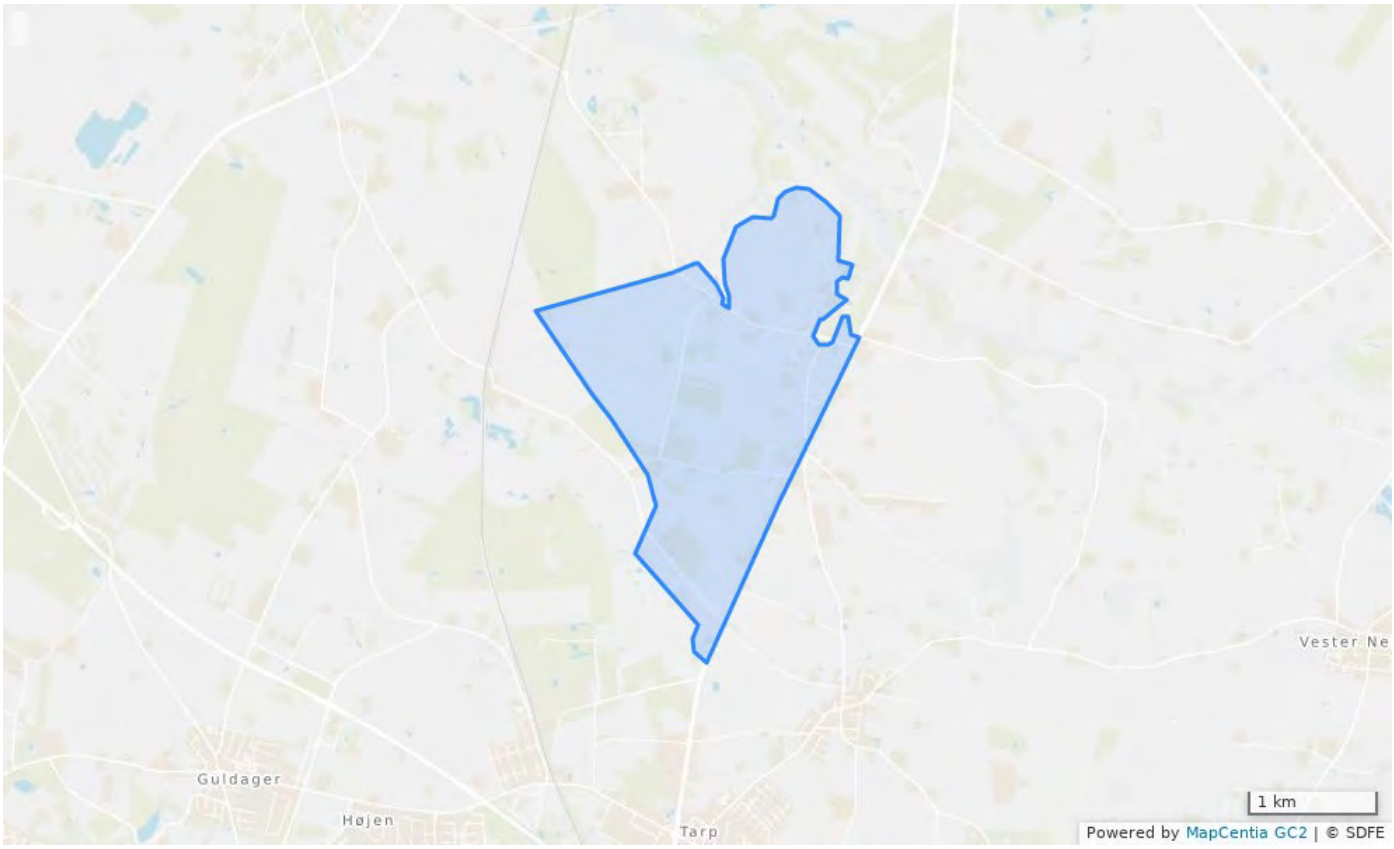
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-020 - Jordbrug ved Forum Hedevej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-020
Rammenavn	Jordbrug ved Forum Hedevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

08-040-030 - Babaras Hule

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-030
Rammenavn	Babaras Hule
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for forsvaret	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne medf.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

08-040-031 - Område ved Babaras Hule

Bestemmelser

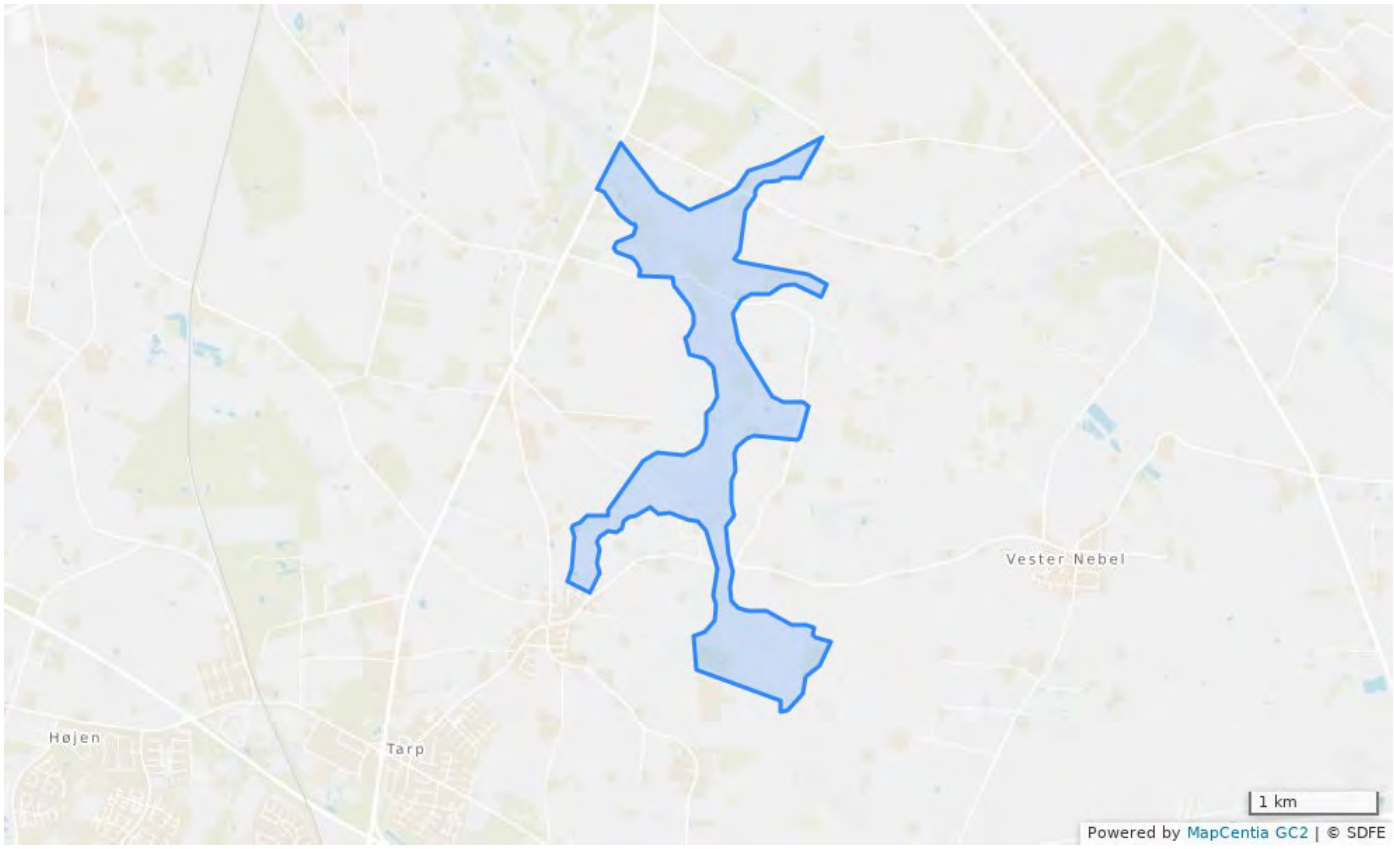
Rammenummer	08-040-031
Rammenavn	Område ved Babaras Hule
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for forsvaret	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne medf.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

08-040-040 - Fuglbæk



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-040
Rammenavn	Fuglbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-041 - Område mellem Forum Hovedvej og Astrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-041
Rammenavn	Område mellem Forum Hovedvej og Astrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

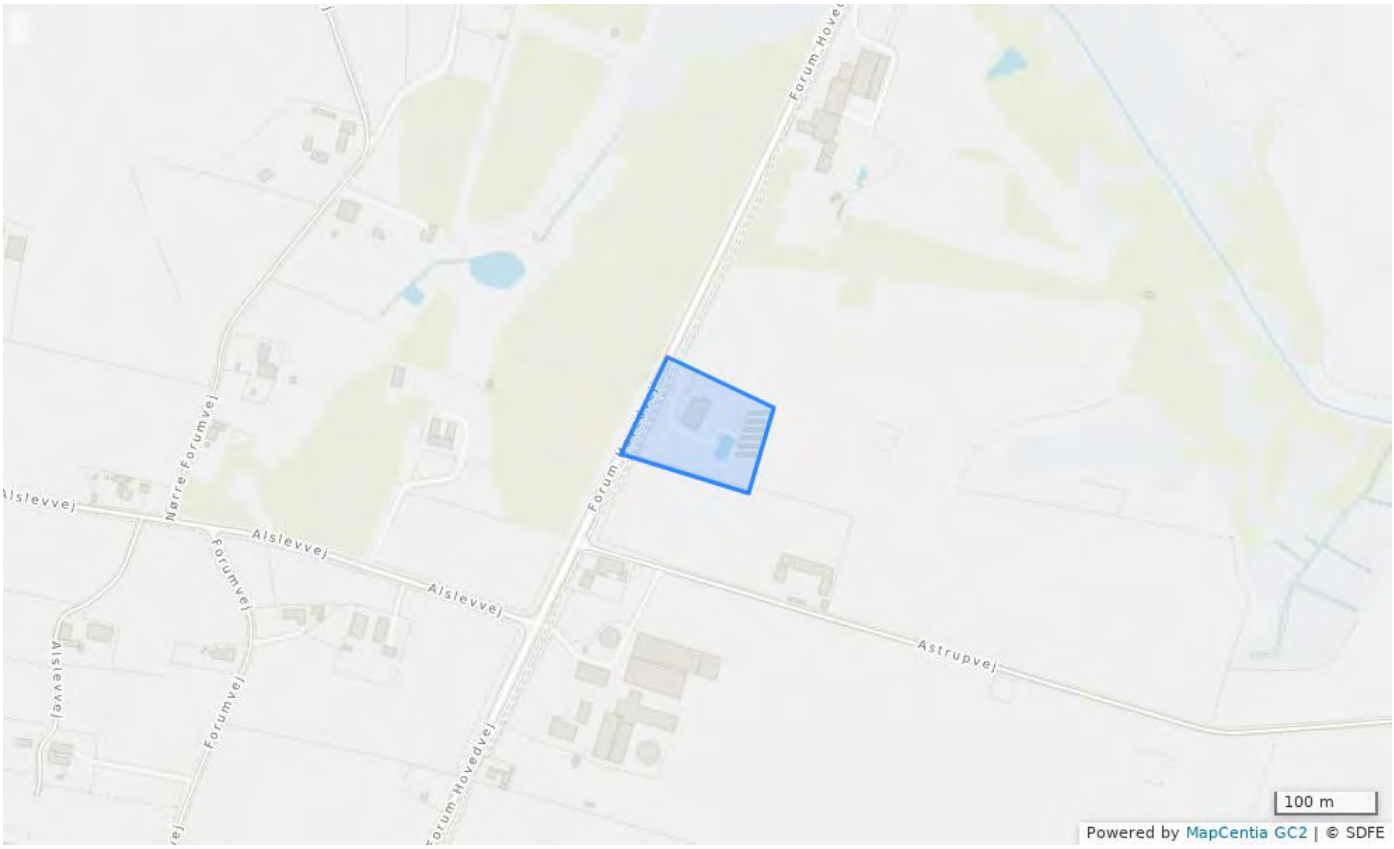
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-042 - Område nord for Forum Fritidscenter



Bestemmelser

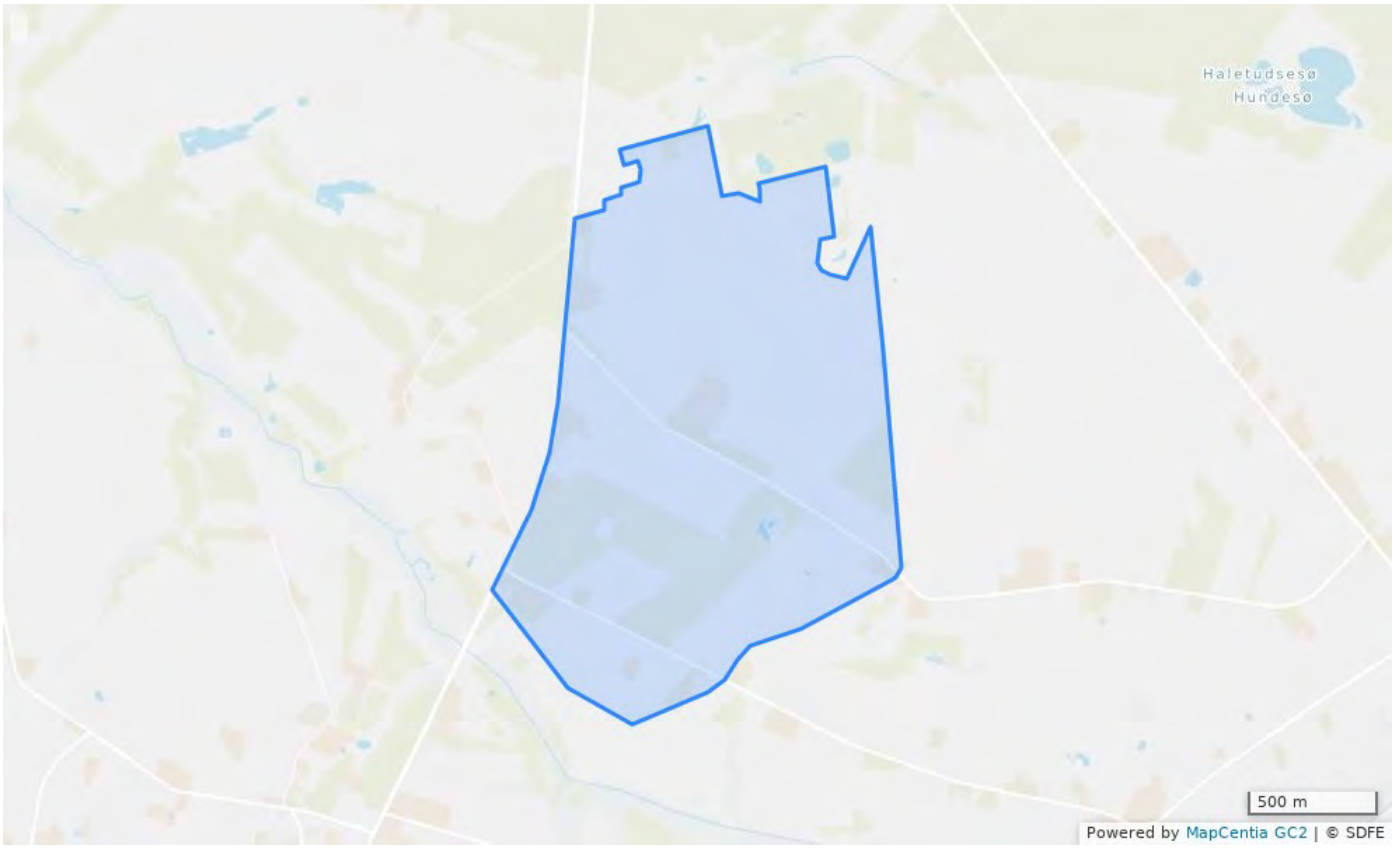
Rammenummer	08-040-042
Rammenavn	Område nord for Forum Fritidscenter
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-040-050 - Område ved Ny Lifstrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-050
Rammenavn	Område ved Ny Lifstrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

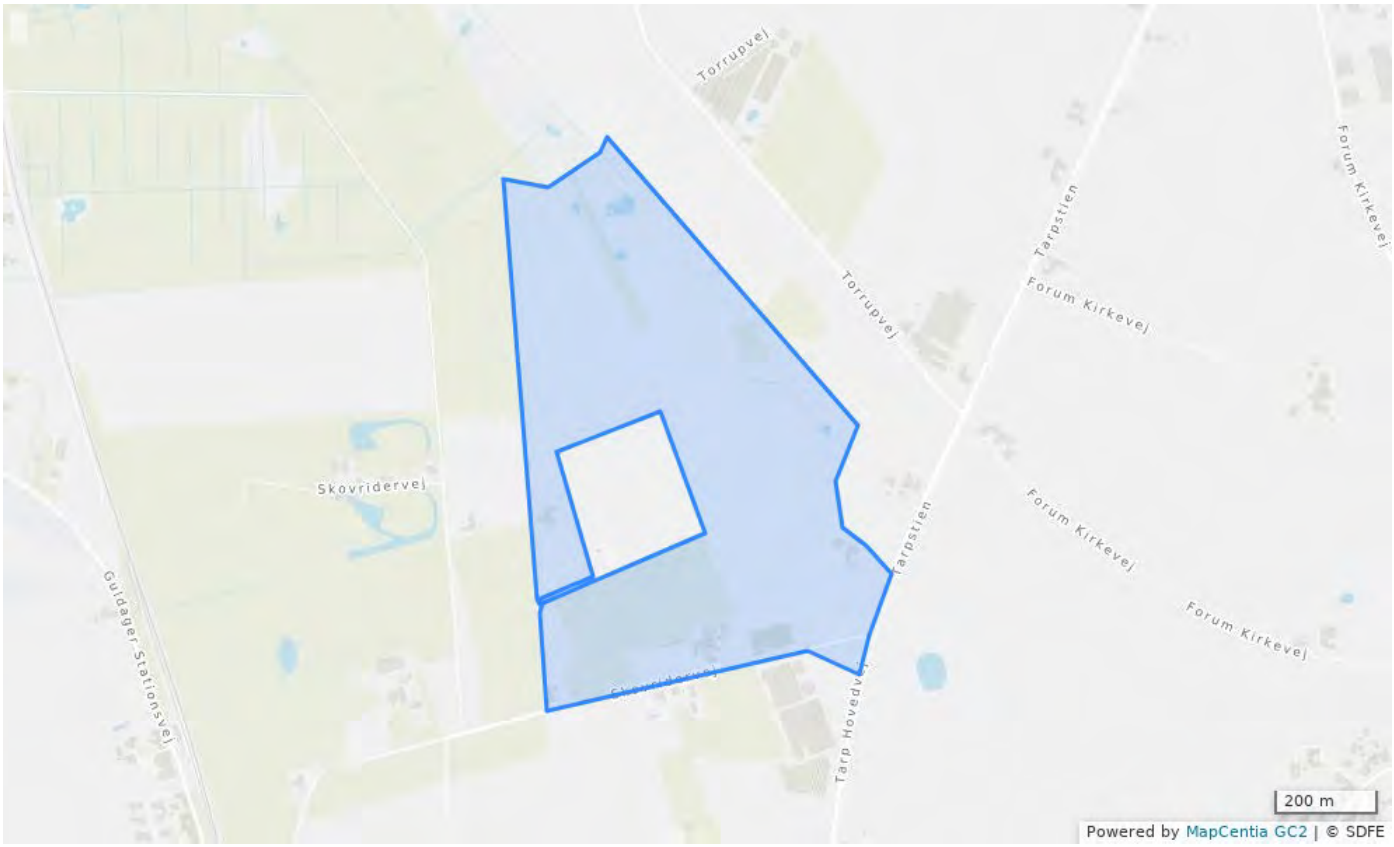
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for forsvaret	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne medf.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

08-040-060 - Område mellem Jegsmark og Tarp Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-060
Rammenavn	Område mellem Jegsmark og Tarp Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-061 - Område vest for Bryndum Vestergård

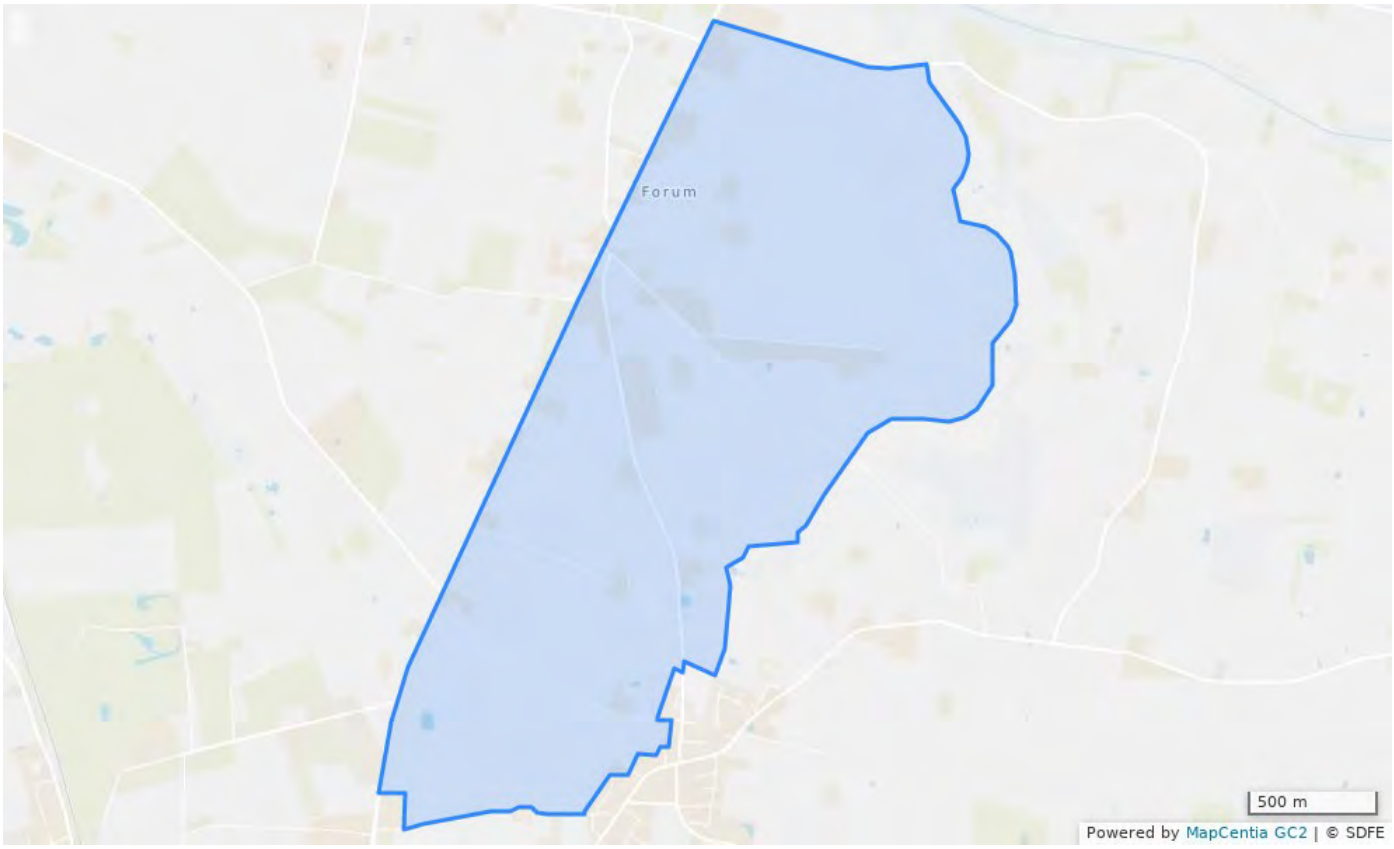
Bestemmelser

Rammenummer	08-040-061
Rammenavn	Område vest for Bryndum Vestergård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-040-070 - Forum



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-070
Rammenavn	Forum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

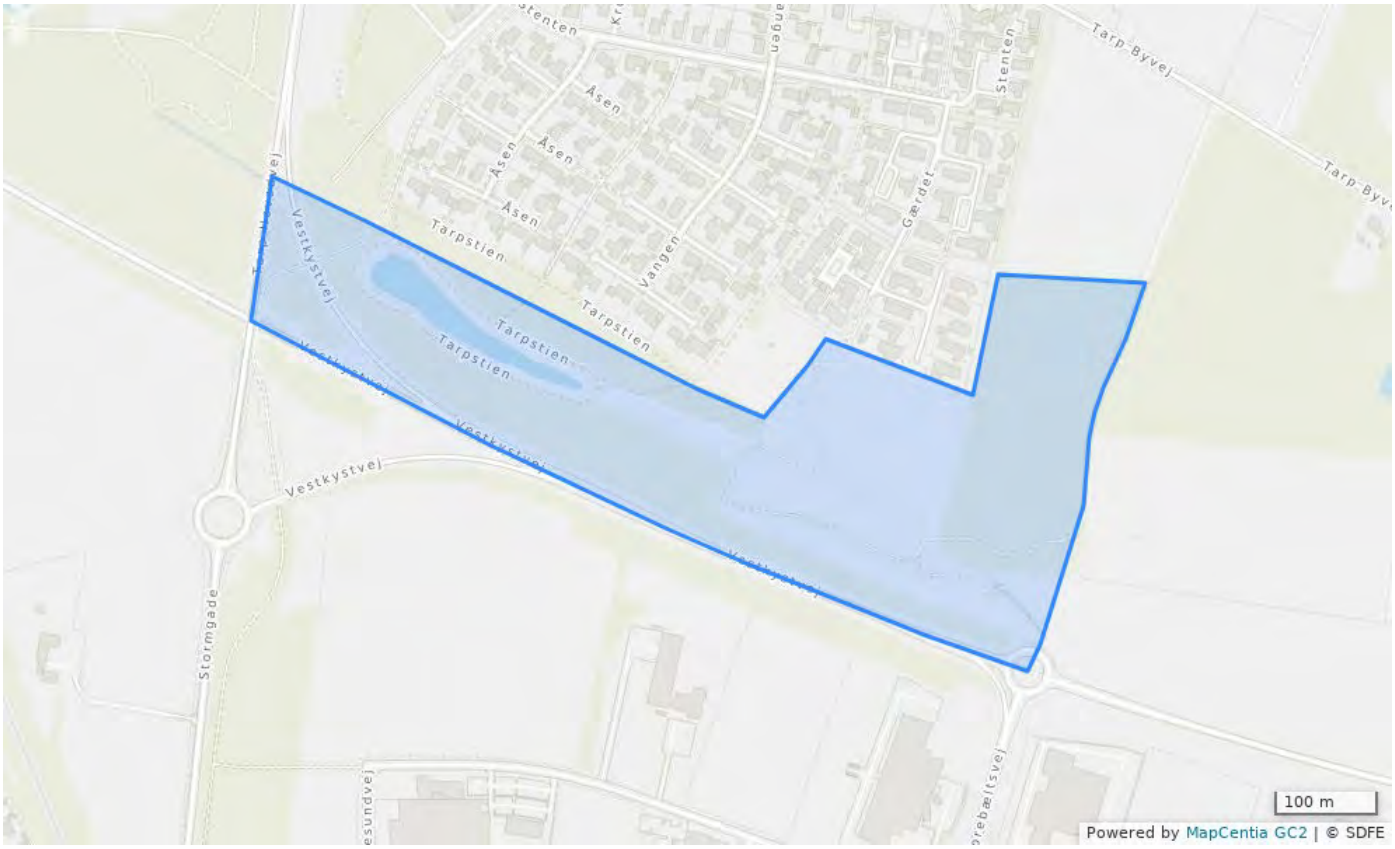
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-071 - Område mellem Kjersing og Tarp



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-071
Rammenavn	Område mellem Kjersing og Tarp
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-090 - Område øst for Landemærket

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-090
Rammenavn	Område øst for Landemærket
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Transporttungt serviceerhverv	Anvendelsen fastlægges til transporttungt serviceerhverv uden boliger med tilknyttede kontorfaciliteter. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5 til klasse 7. Klasse 5-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra ret belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-100 - Astrup og Bryndumdam

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-100
Rammenavn	Astrup og Bryndumdam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

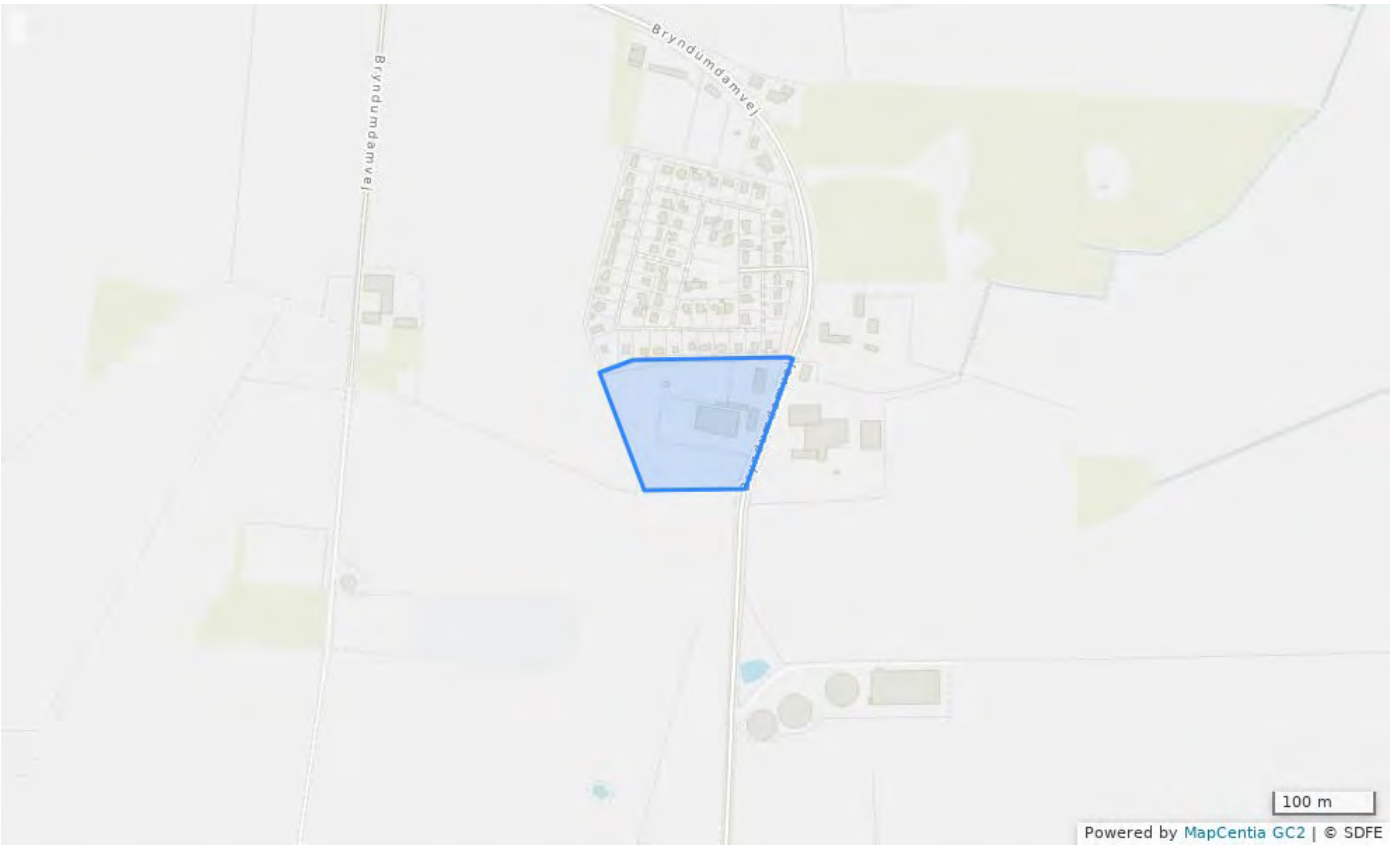
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-101 - Område vest for Dalgård



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-101
Rammenavn	Område vest for Dalgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-040-110 - Kolonihaver i Bryndumdam

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-110
Rammenavn	Kolonihaver i Bryndumdam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-040-120 - Område mellem Kibsgård og Vestkystvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-120
Rammenavn	Område mellem Kibsgård og Vestkystvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

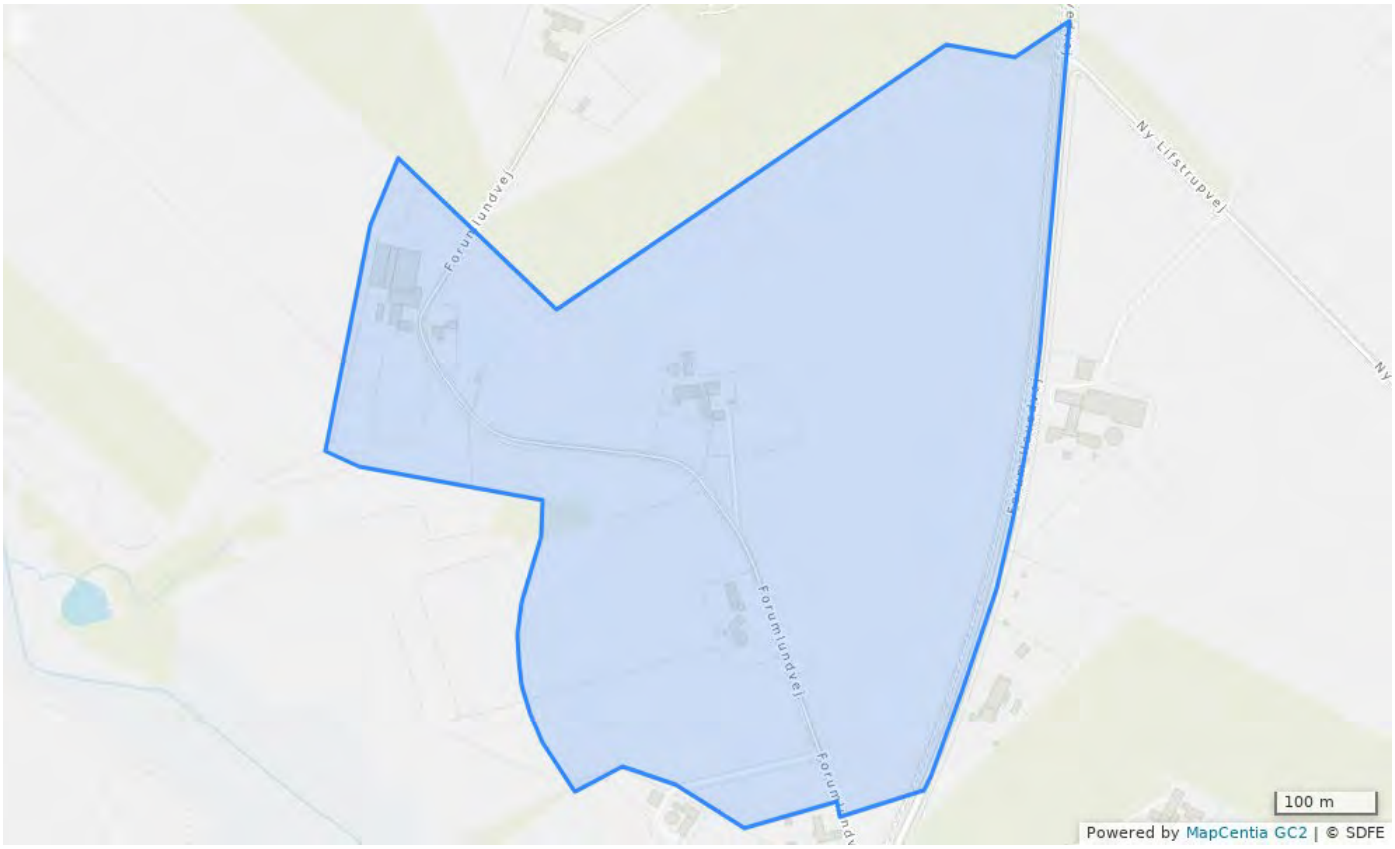
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-130 - Landområde vest for Højvanggård



Bestemmelser

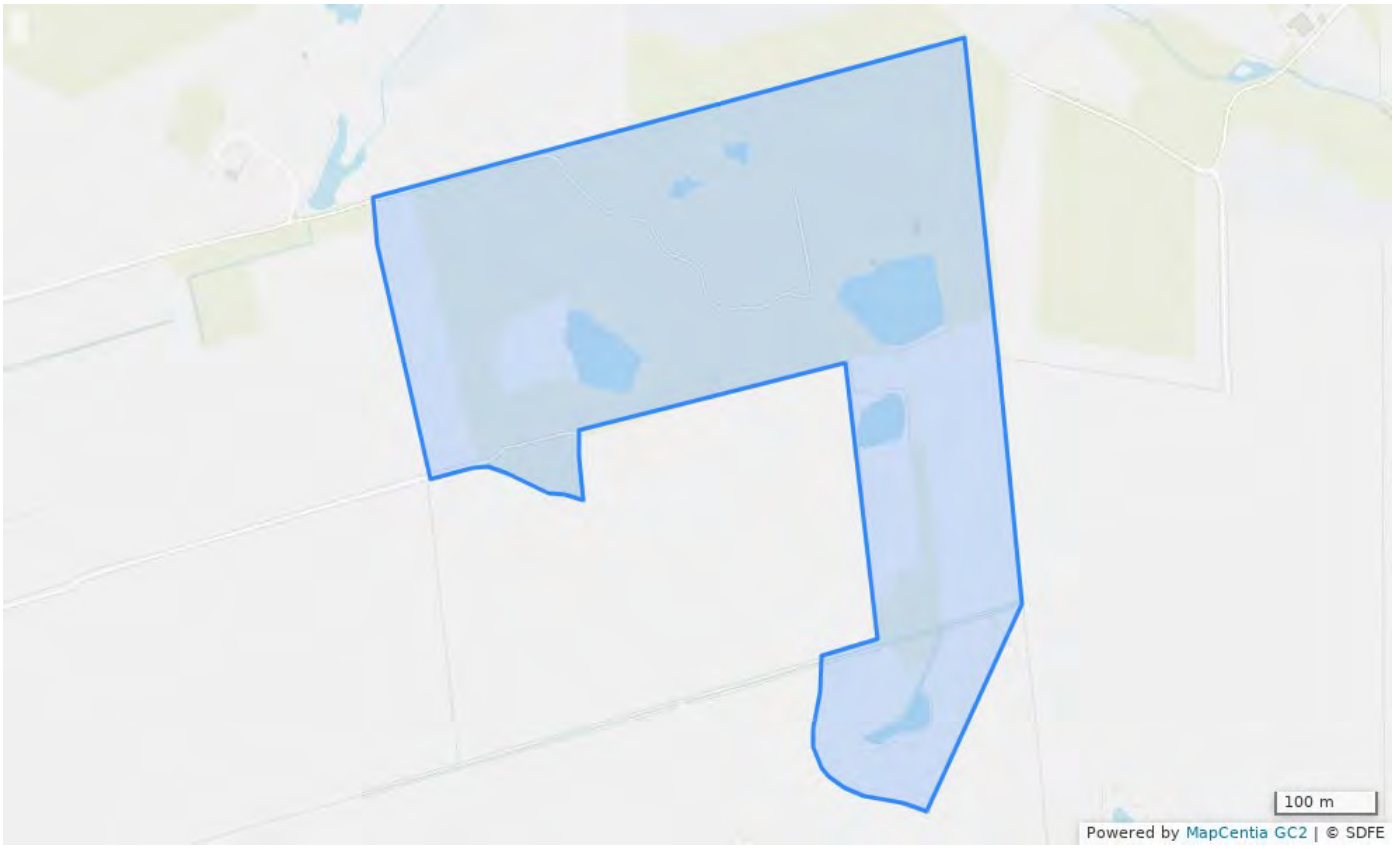
Rammenummer	08-040-130
Rammenavn	Landområde vest for Højvanggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

08-040-140 - Område vest for Bredmose



Bestemmelser

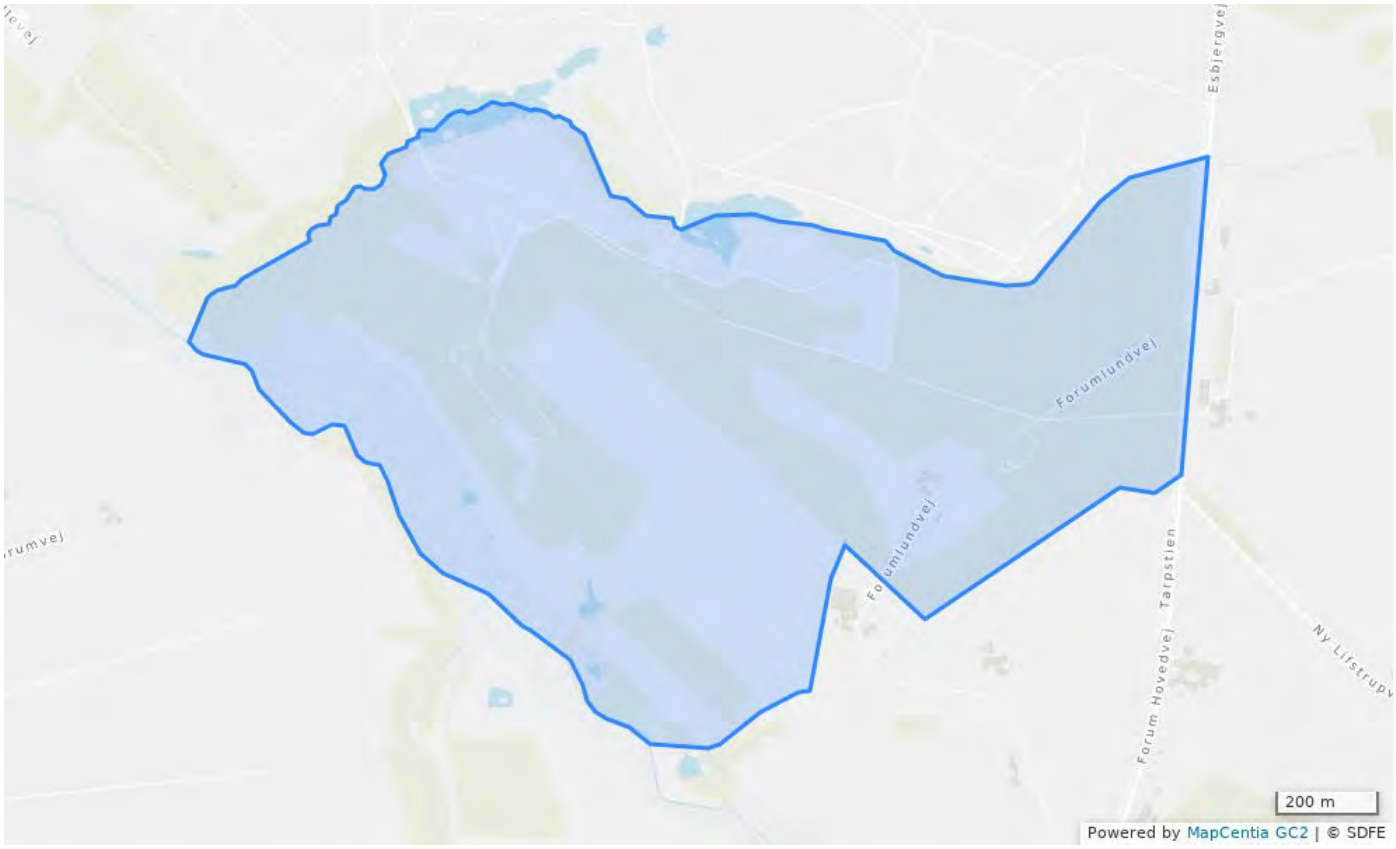
Rammenummer	08-040-140
Rammenavn	Område vest for Bredmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

08-040-150 - Område ved Forumlund



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-150
Rammenavn	Område ved Forumlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for forsvaret	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne medf.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Forsvarets areal	Der kan ikke vedtages lokalplaner, der begrænser anvendelsen eller udøvelsen af de militære aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-160 - Jordbrugsområde ved Bryndum

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-160
Rammenavn	Jordbrugsområde ved Bryndum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

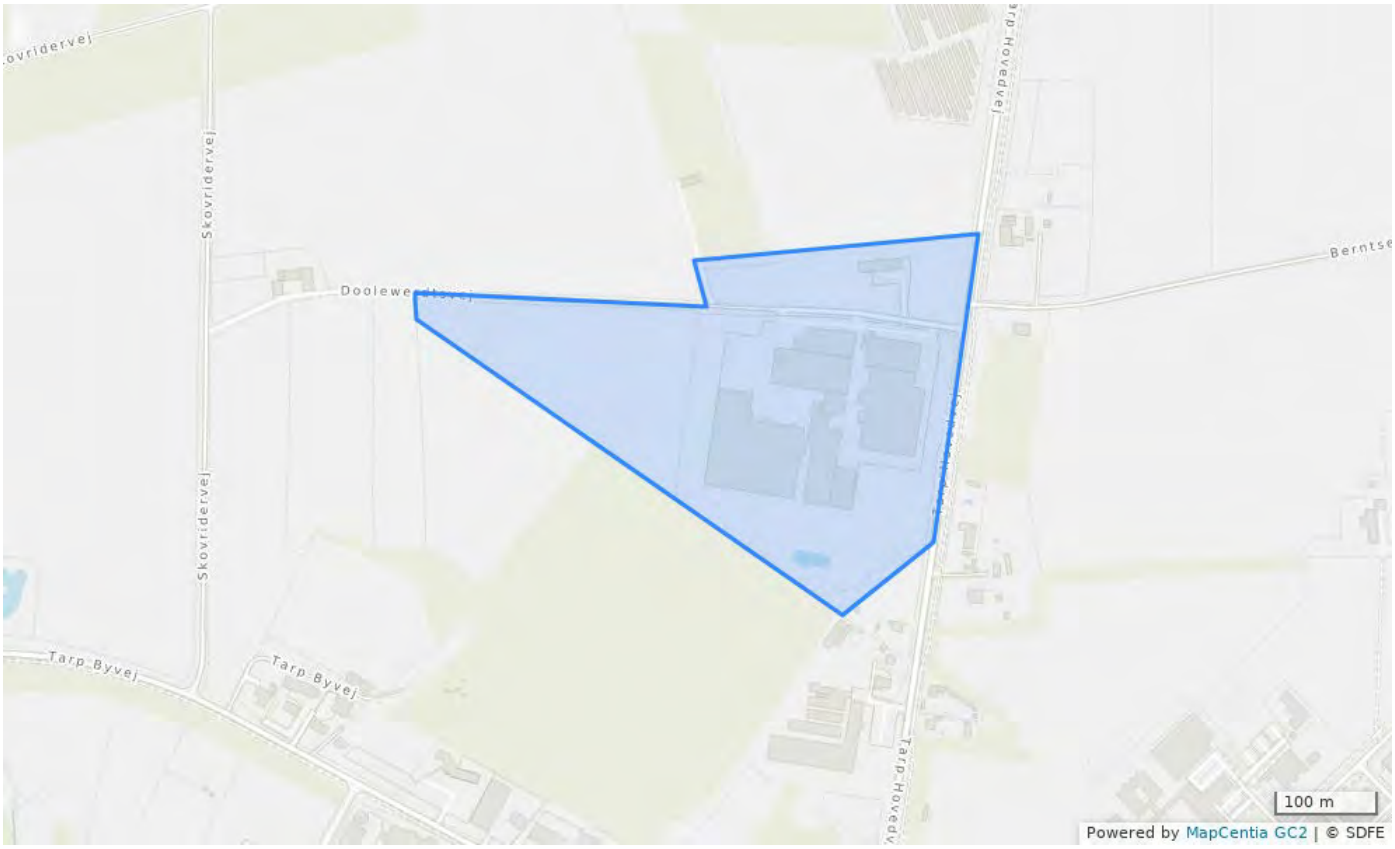
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

08-040-170 - Område syd for Doolewerdtsvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-170
Rammenavn	Område syd for Doolewerdtsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-180 - Skovområde ved Bryndumdam

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-180
Rammenavn	Skovområde ved Bryndumdam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

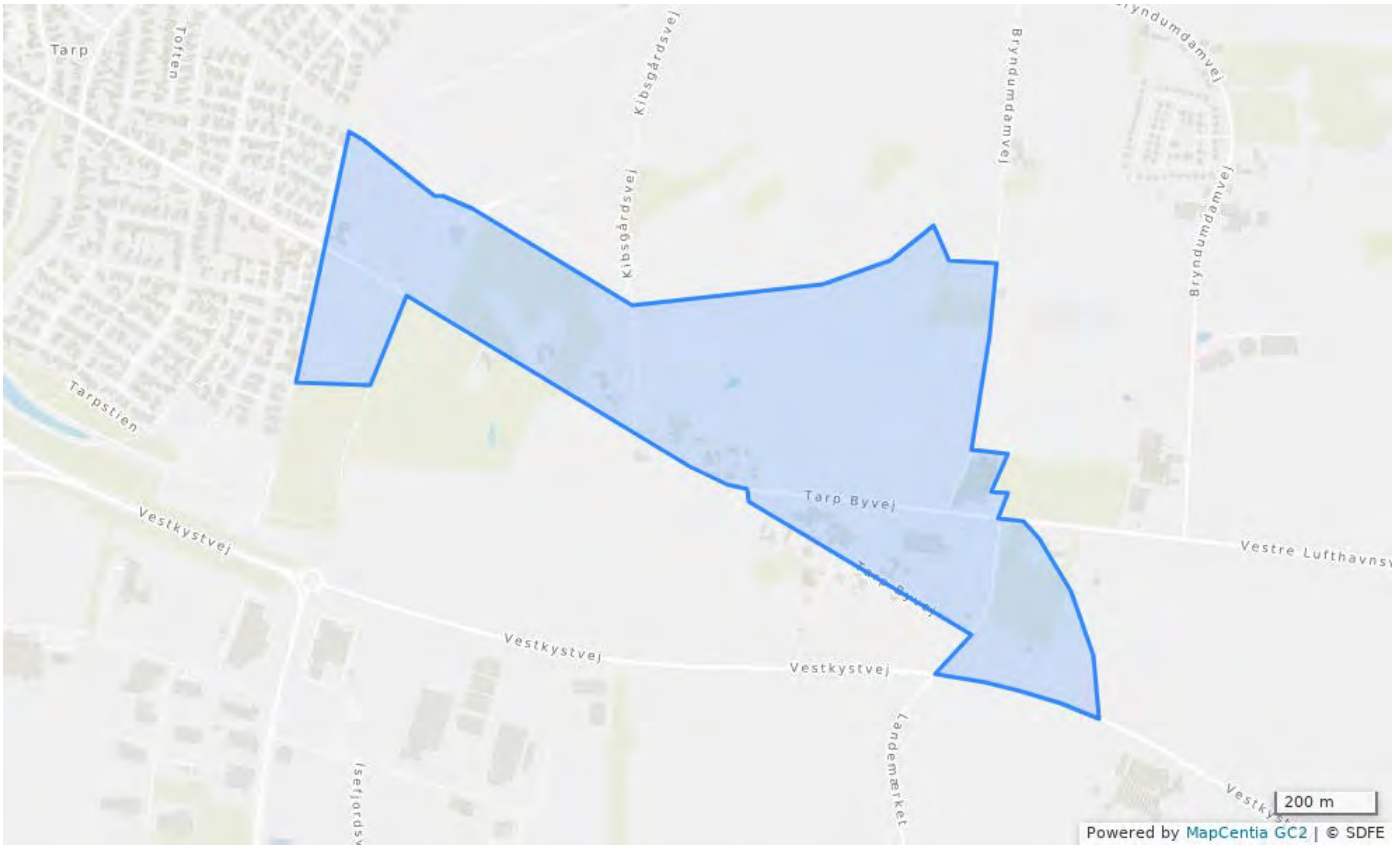
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

08-040-190 - Område omkring Kibsgård



Bestemmelser

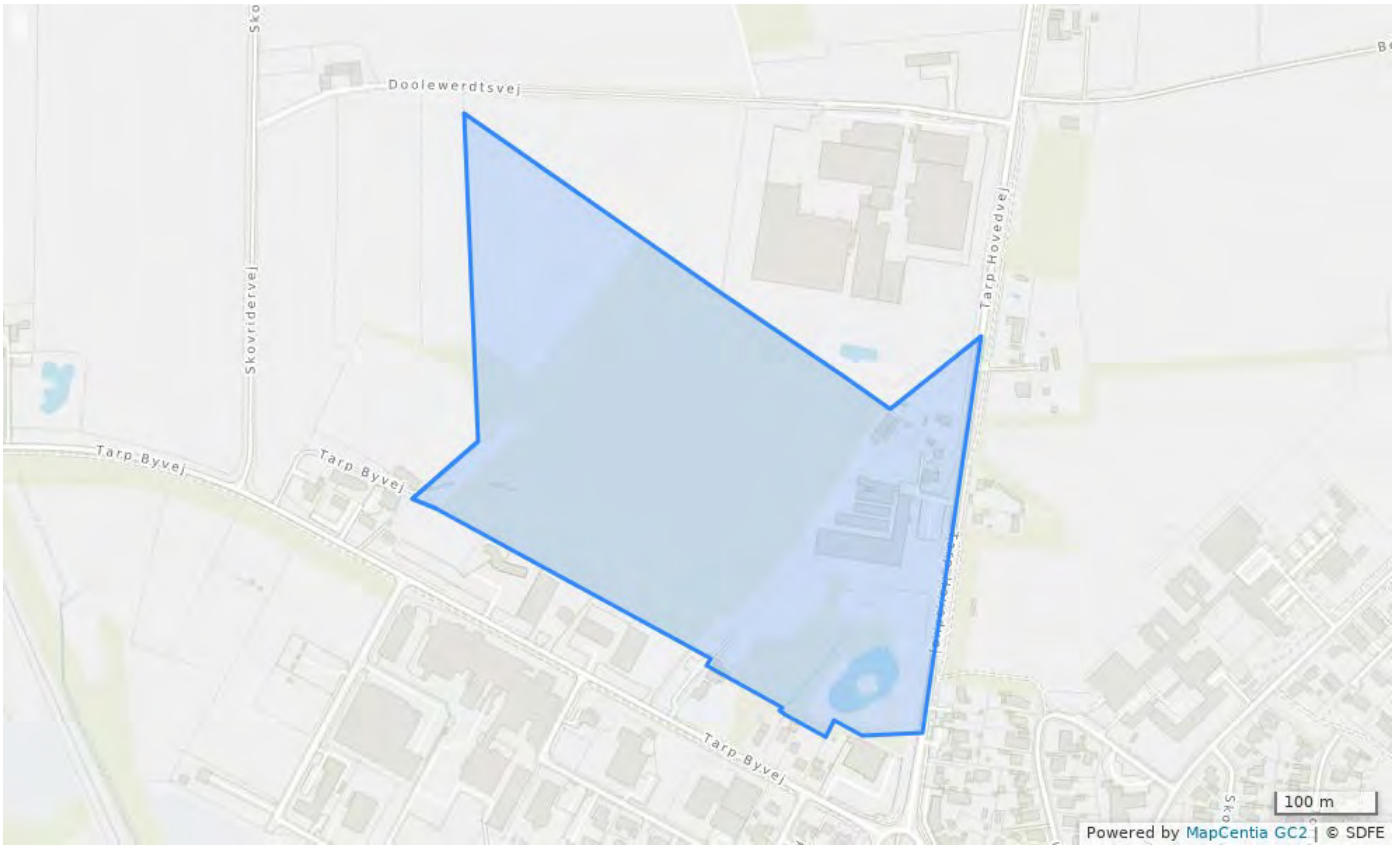
Rammenummer	08-040-190
Rammenavn	Område omkring Kibsgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-200 - Område ved Tarp Hovedvej og Tarp Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-200
Rammenavn	Område ved Tarp Hovedvej og Tarp Byvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

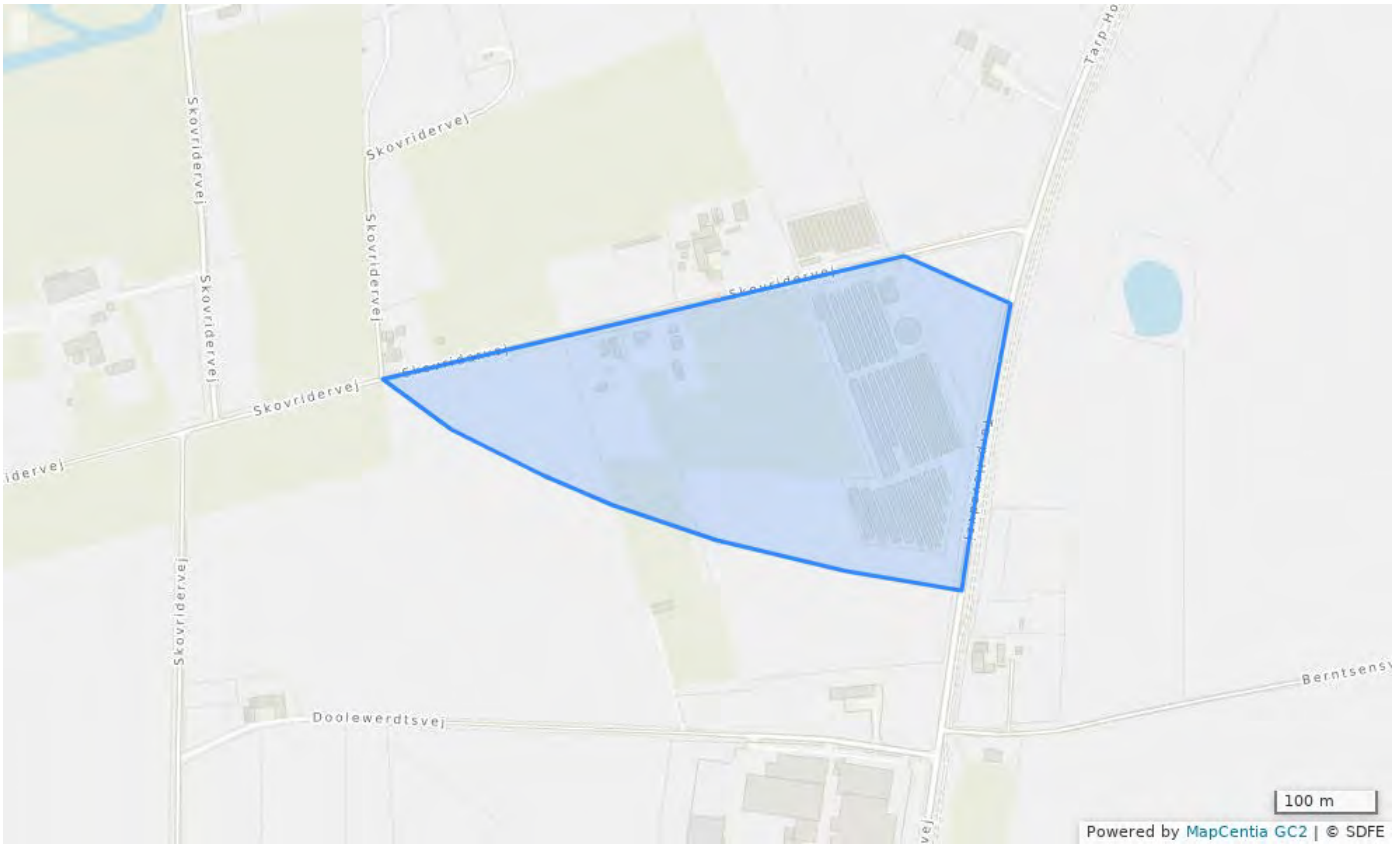
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-201 - Område ved Skovridervej og Tarp Hovedvej



Bestemmelser

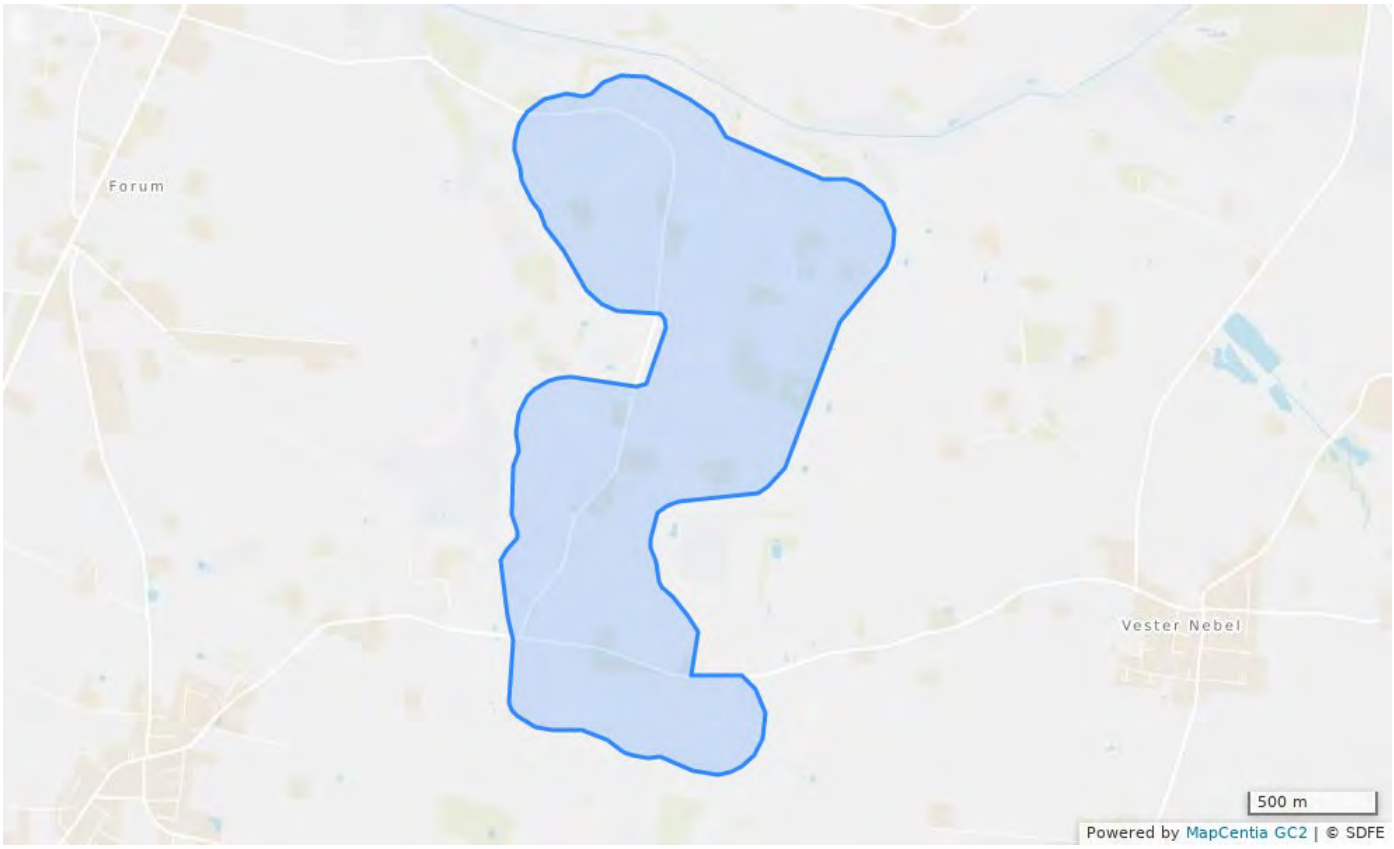
Rammenummer	08-040-201
Rammenavn	Område ved Skovridervej og Tarp Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-210 - Område ved Astrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-210
Rammenavn	Område ved Astrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

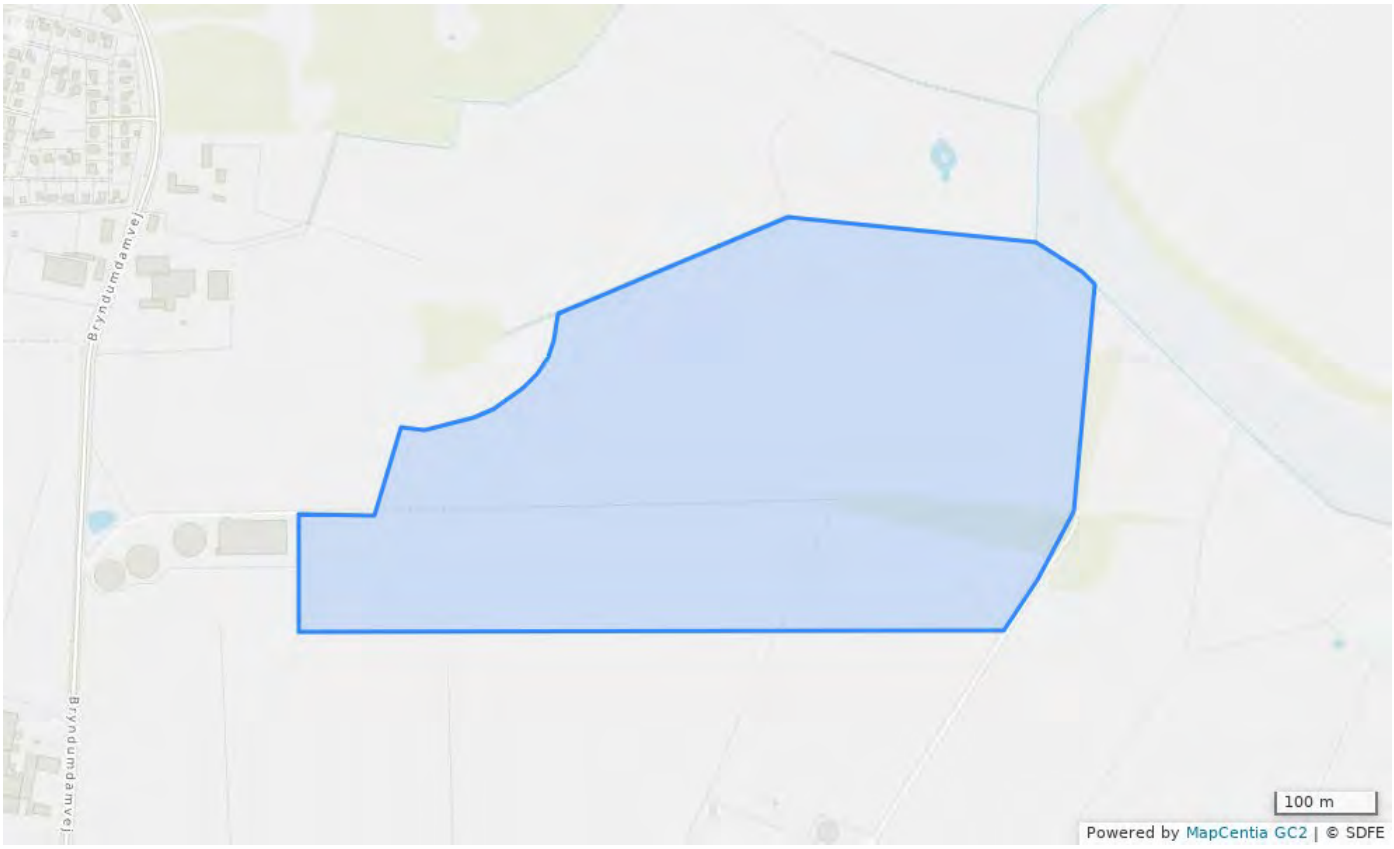
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

08-040-220 - Natur ved Bryndumdam



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-220
Rammenavn	Natur ved Bryndumdam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-230 - Område nord for Oksvanggård

Bestemmelser

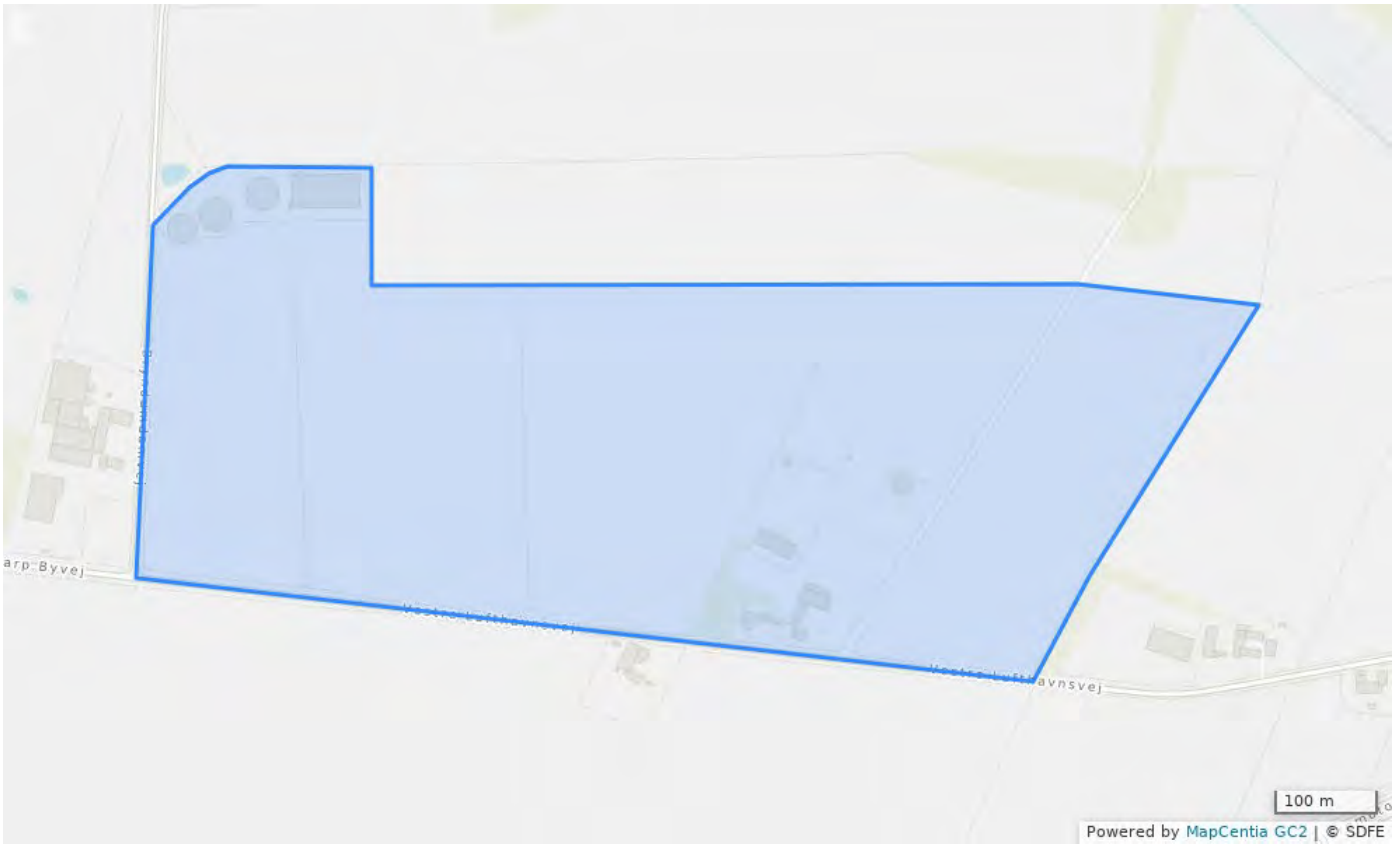
Rammenummer	08-040-230
Rammenavn	Område nord for Oksvanggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-240 - Område ved Bryndumdamvej og Vestre Lufthavnsvej



Bestemmelser

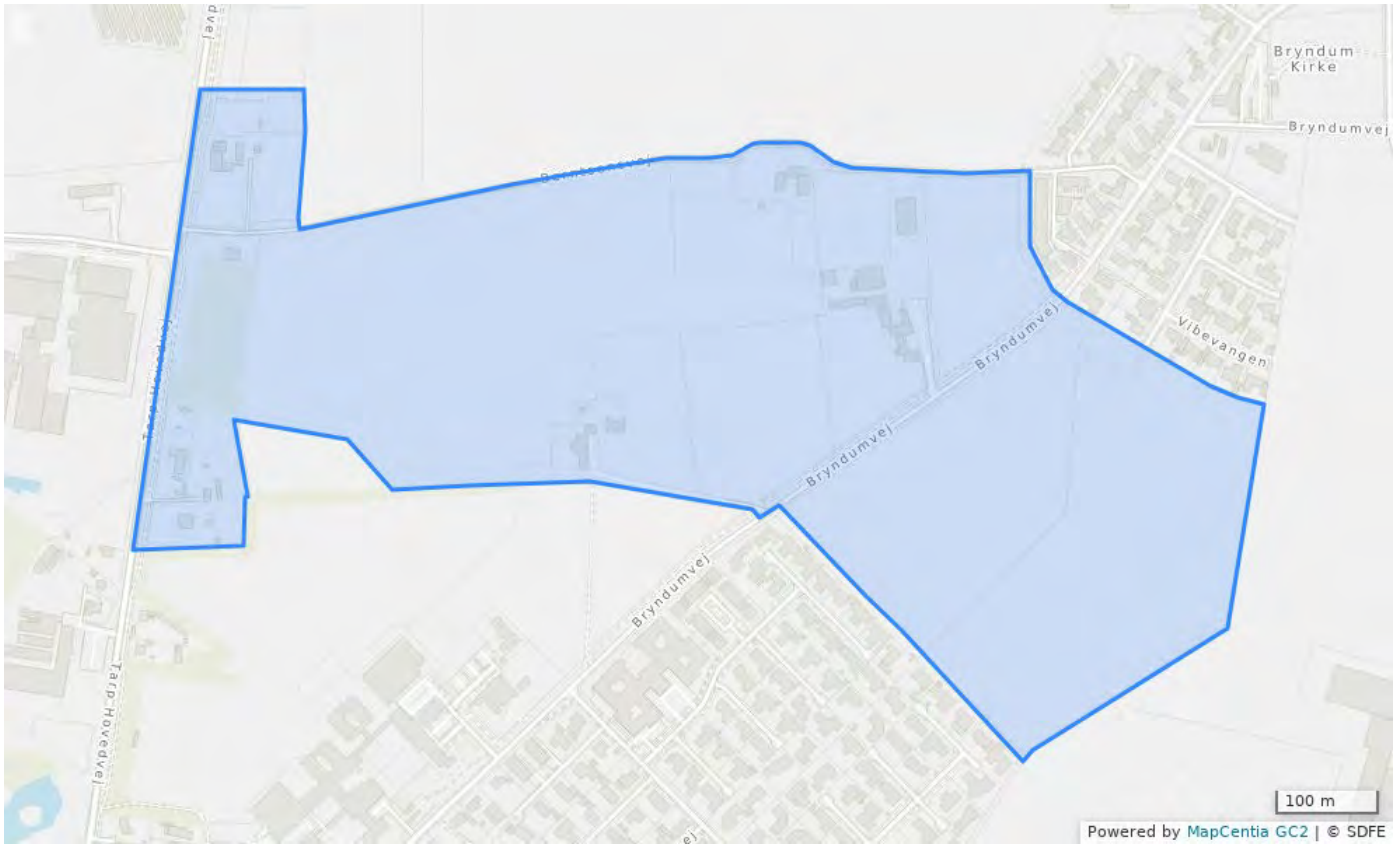
Rammenummer	08-040-240
Rammenavn	Område ved Bryndumdamvej og Vestre Lufthavnsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-250 - Område ved Bernstofvej og Bryndumdamvej



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-250
Rammenavn	Område ved Bernstofvej og Bryndumdamvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-251 - Område mellem Tarpstien og Bryndumstien

Bestemmelser

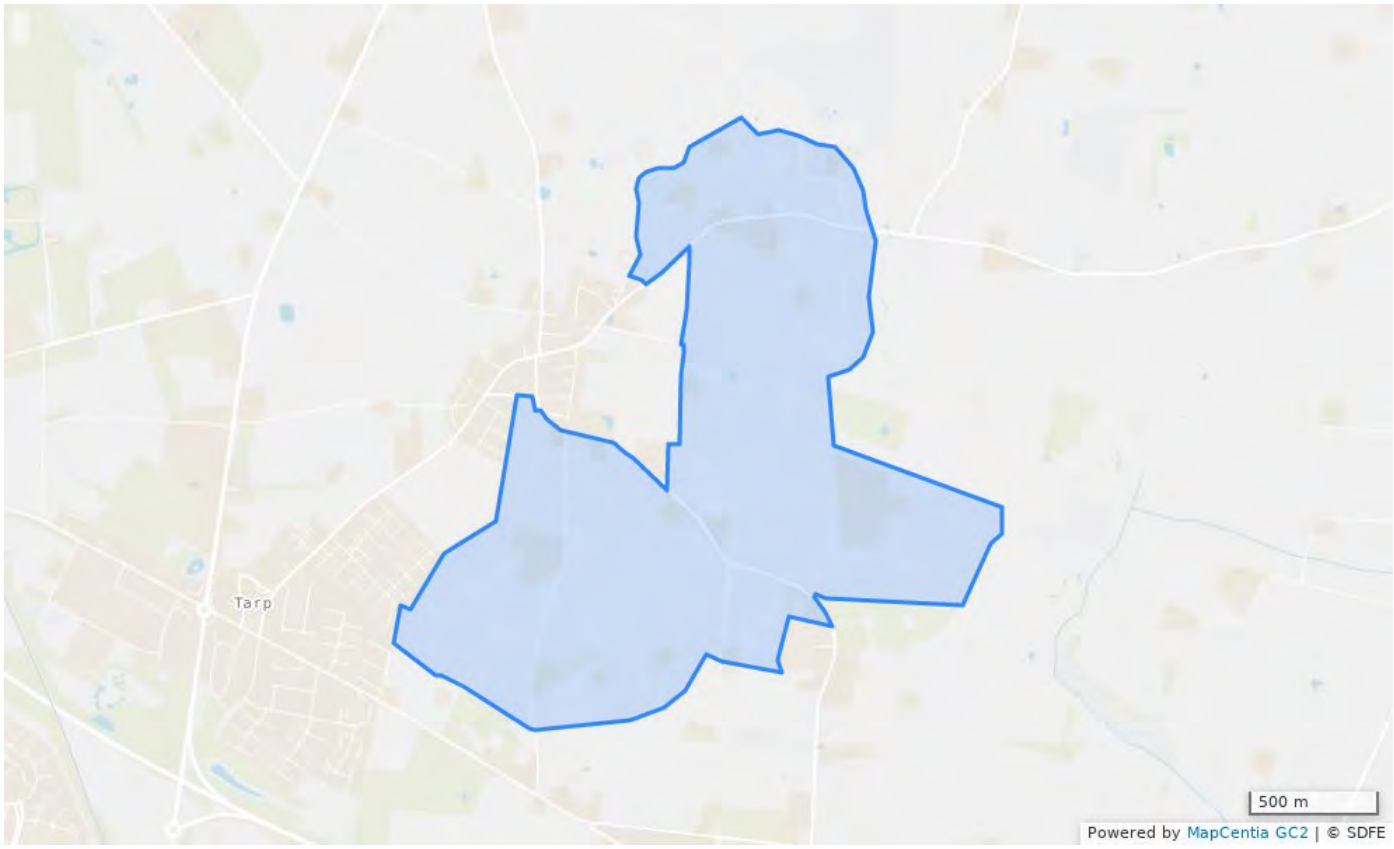
Rammenummer	08-040-251
Rammenavn	Område mellem Tarpstien og Bryndumstien
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-260 - Bryndumdam



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-260
Rammenavn	Bryndumdam
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

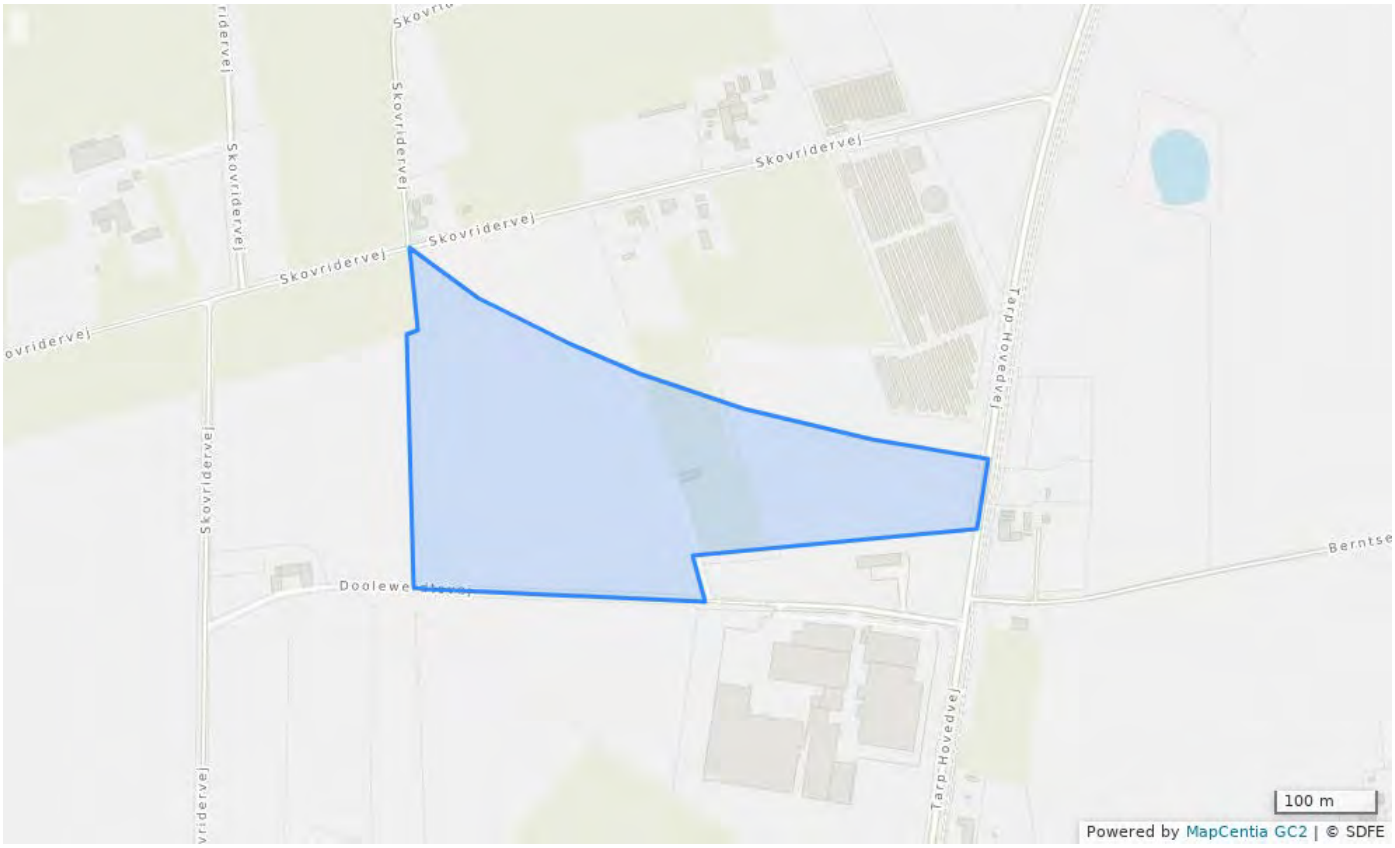
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

08-040-270 - Område ved Tarp Hovedvej og Doolewerdtsvej



Bestemmelser

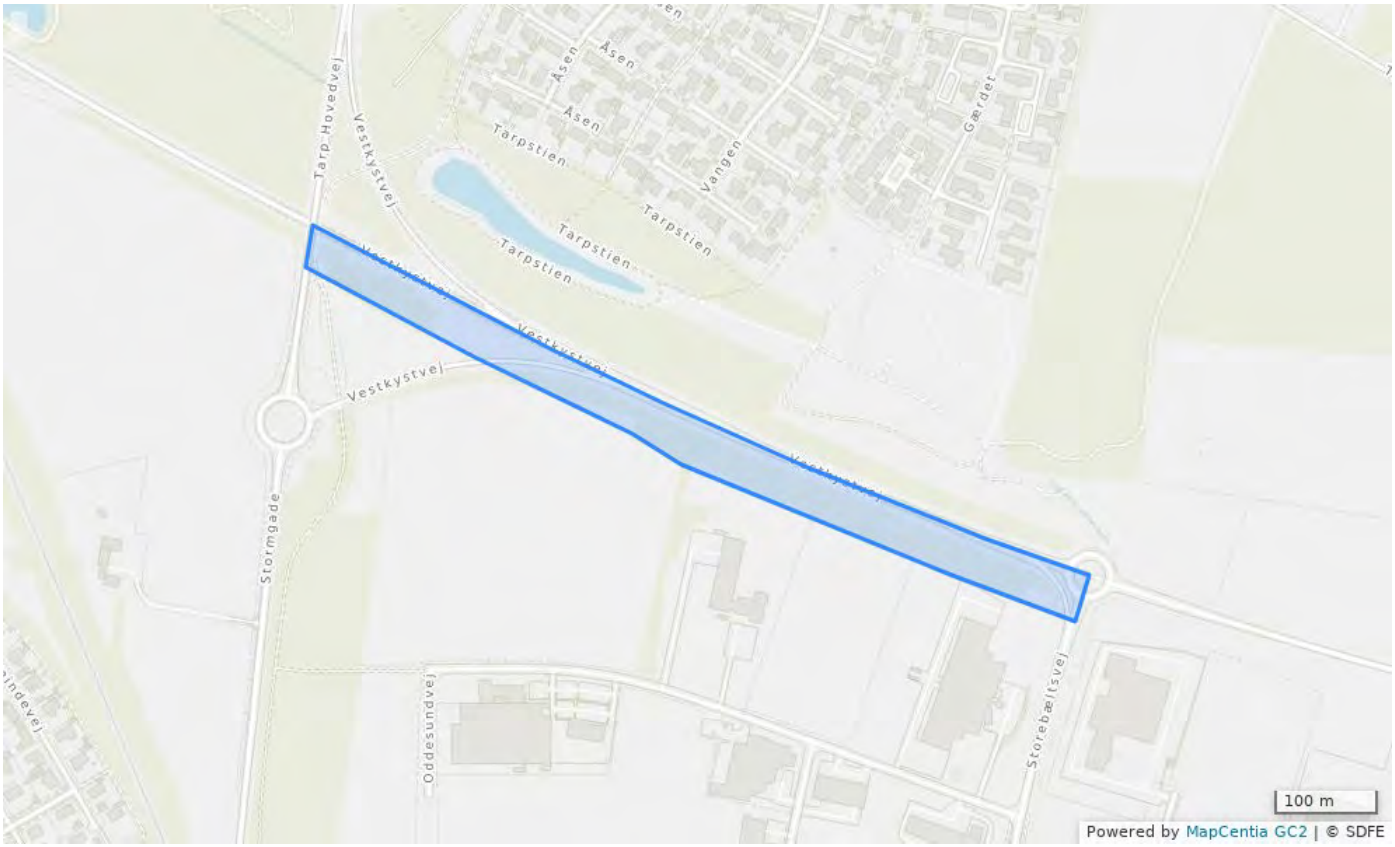
Rammenummer	08-040-270
Rammenavn	Område ved Tarp Hovedvej og Doolewerdtsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-280 - Område mellem Oddesundvej og Vestkystvejen



Bestemmelser

Rammenummer	08-040-280
Rammenavn	Område mellem Oddesundvej og Vestkystvejen
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

08-040-300 - Forum Fritidscenter

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-300
Rammenavn	Forum Fritidscenter
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

08-040-310 - Område ved Bryndum og Bryndumdamvej

Bestemmelser

Rammenummer	08-040-310
Rammenavn	Område ved Bryndum og Bryndumdamvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

	hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Vester Nebel Sogn

static-map

Vester Nebel By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

09-010-010 - Vester Nebel skole

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-010
Rammenavn	Vester Nebel skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

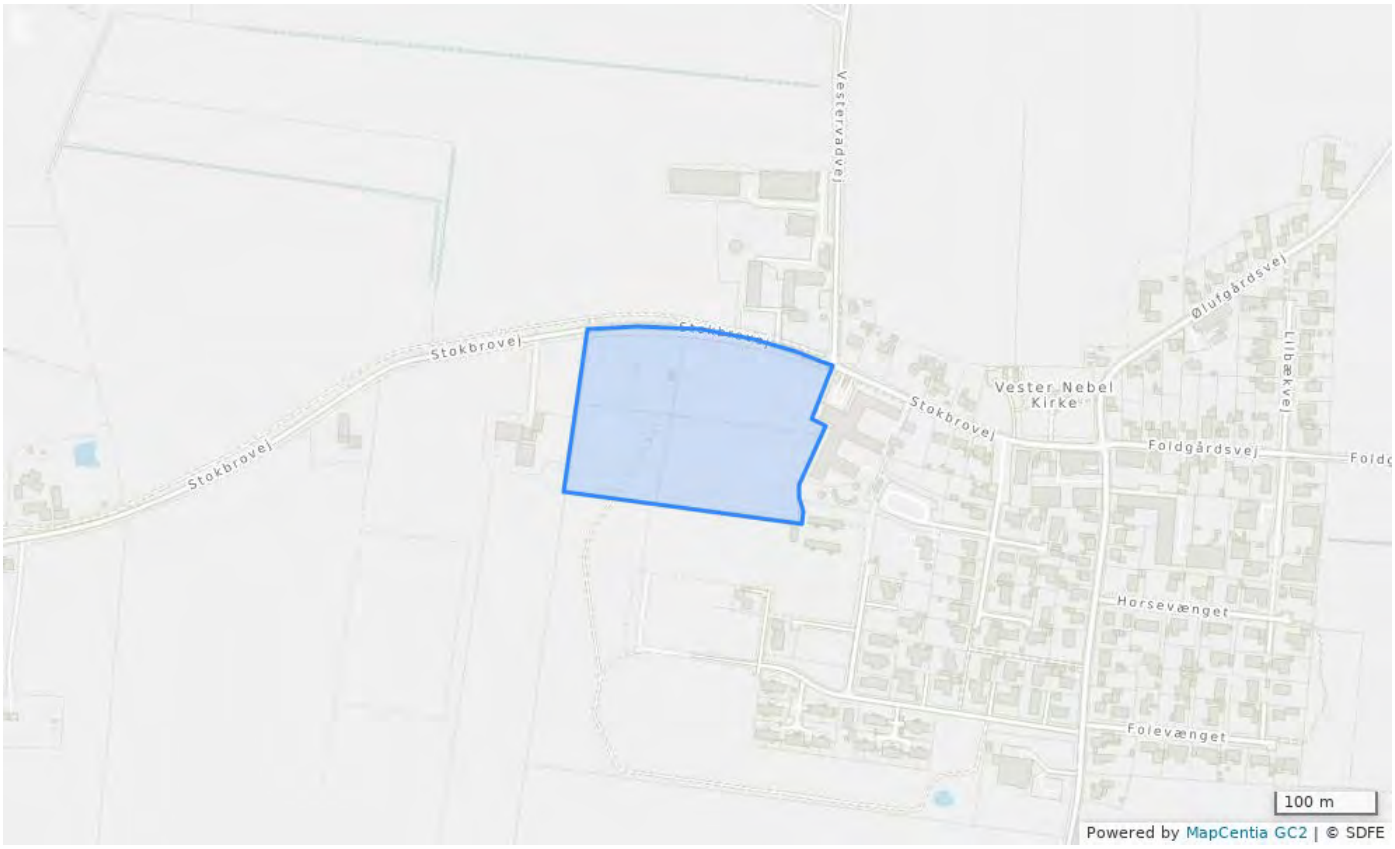
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Jobcentertilbud	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jobcentertilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-011 - Boldbaner ved Vester Nebel skole



Bestemmelser

Rammenummer	09-010-011
Rammenavn	Boldbaner ved Vester Nebel skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-020 - Centerområde Vester Nebel

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-020
Rammenavn	Centerområde Vester Nebel
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

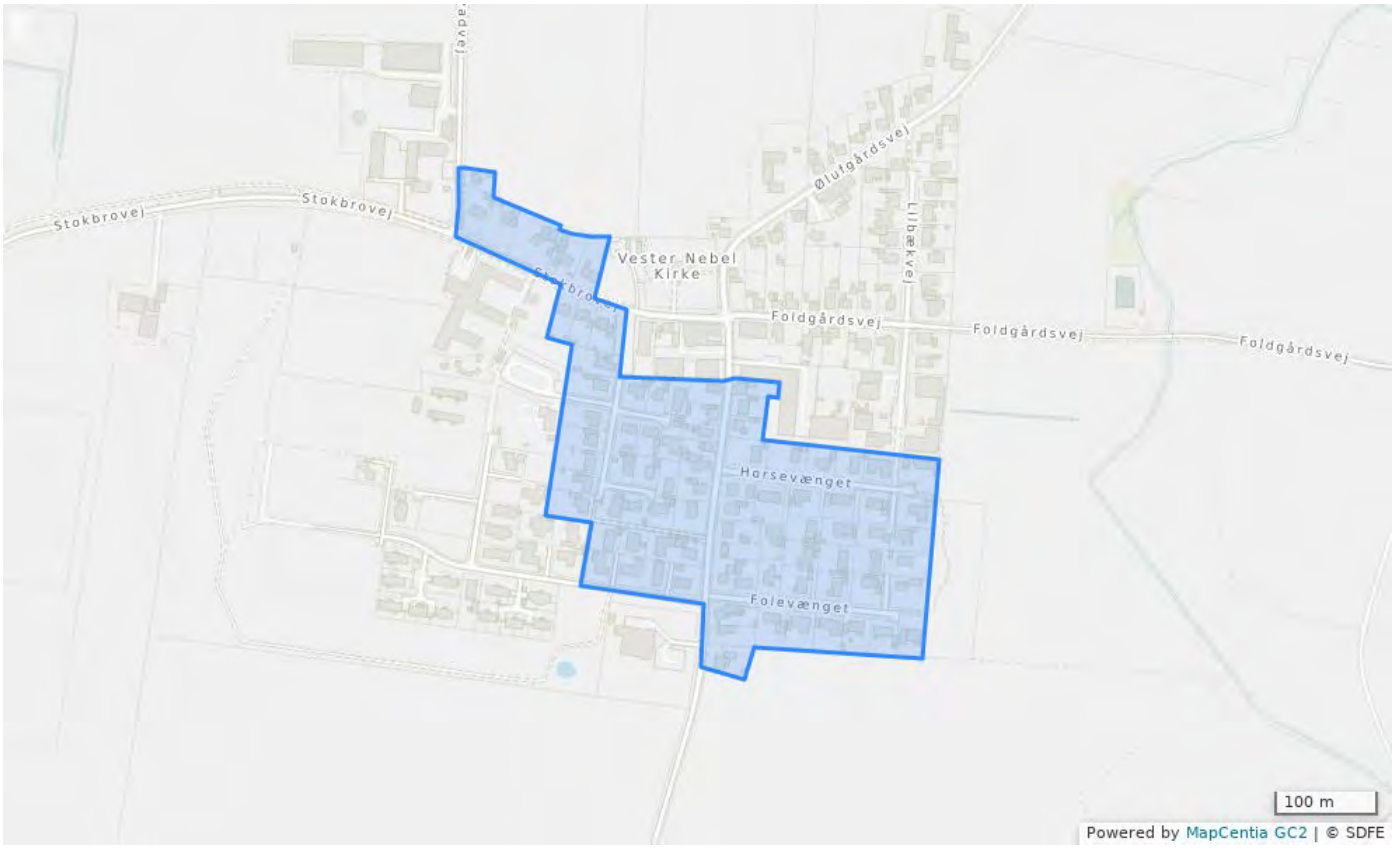
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

09-010-030 - Boliger ved Hygumvej



Bestemmelser

Rammenummer	09-010-030
Rammenavn	Boliger ved Hygumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

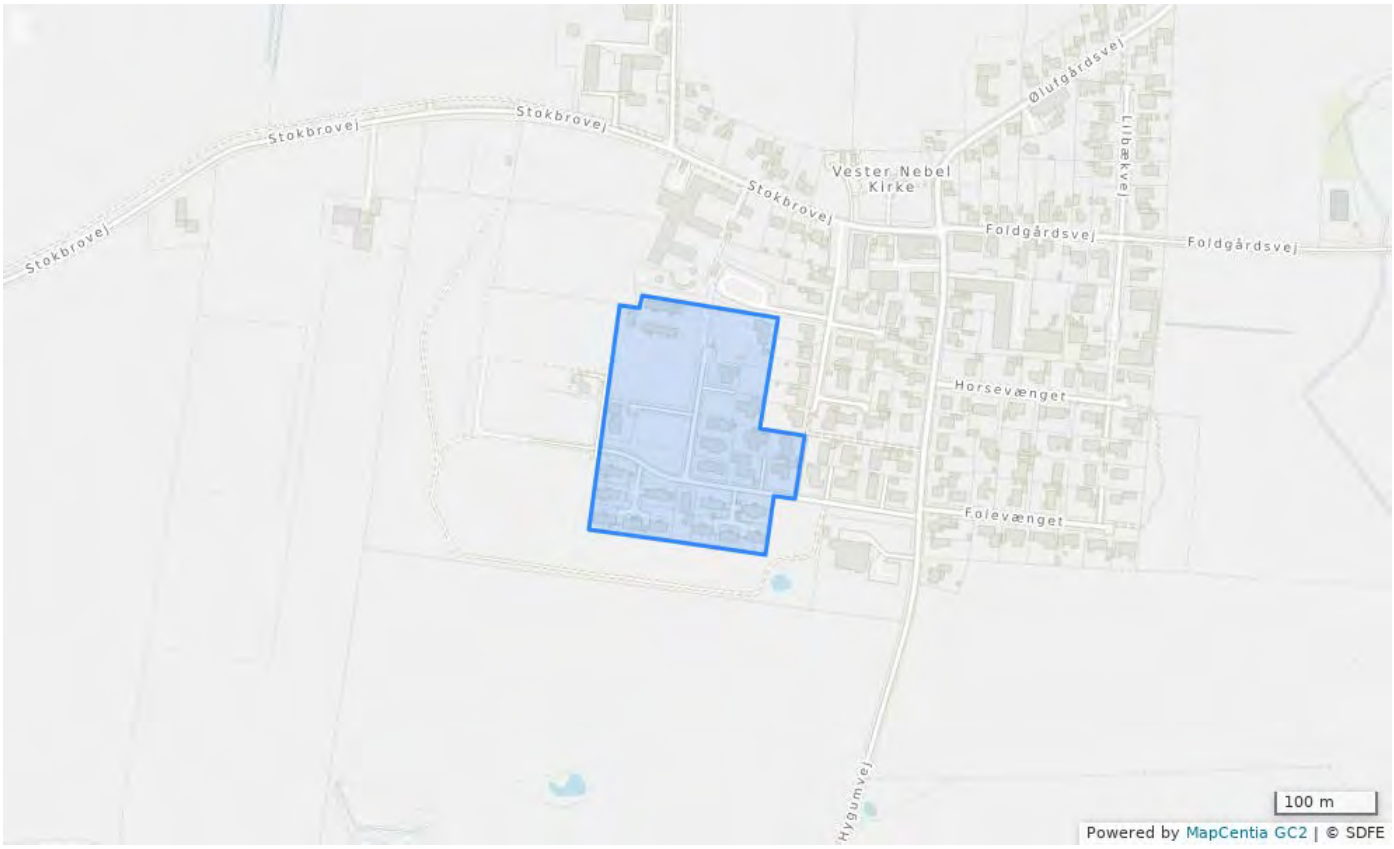
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-040 - Område omkring Oksevænget



Bestemmelser

Rammenummer	09-010-040
Rammenavn	Område omkring Oksevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-050 - Område med Vester Nebel Kirke og Kirkegård

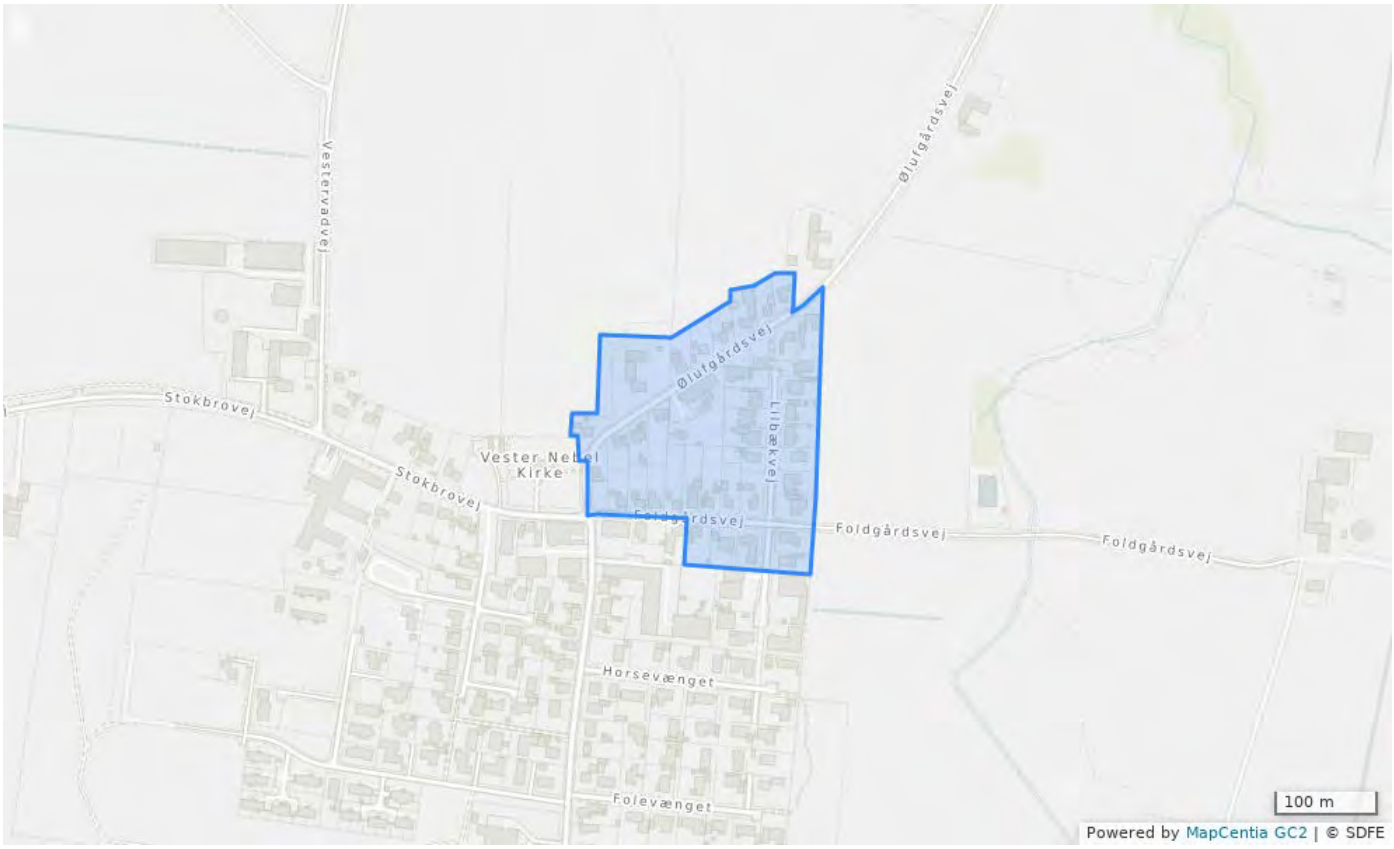
Bestemmelser

Rammenummer	09-010-050
Rammenavn	Område med Vester Nebel Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-060 - Boliger ved Ølufgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	09-010-060
Rammenavn	Boliger ved Ølufgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

09-010-070 - Område ved Stokbrovej og Landsbytoften

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-070
Rammenavn	Område ved Stokbrovej og Landsbytoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-080 - Område ved Tranbergvænget

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-080
Rammenavn	Område ved Tranbergvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-010-090 - Erhverv ved Hygumvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-090
Rammenavn	Erhverv ved Hygumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-010-100 - Område ved Vester Nebel

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-100
Rammenavn	Område ved Vester Nebel
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-010-110 - Område omkring Tranbergvænget

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-110
Rammenavn	Område omkring Tranbergvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

09-010-120 - Område øst for Horsevænget og Folevænget

Bestemmelser

Rammenummer	09-010-120
Rammenavn	Område øst for Horsevænget og Folevænget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Vester Nebel Landområde

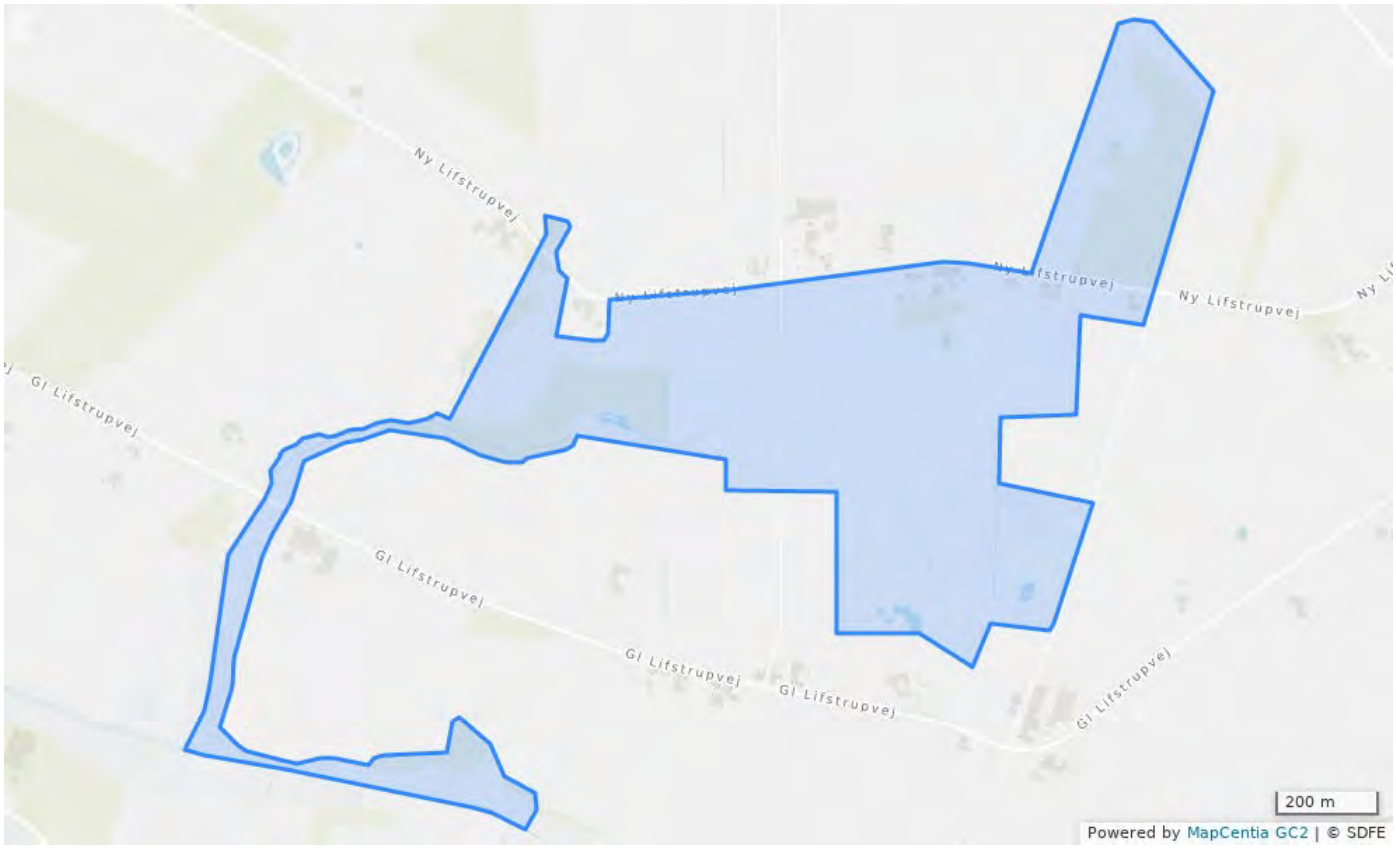
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

09-020-010 - Område mellem Bredmose og Alslev Å



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-010
Rammenavn	Område mellem Bredmose og Alslev Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

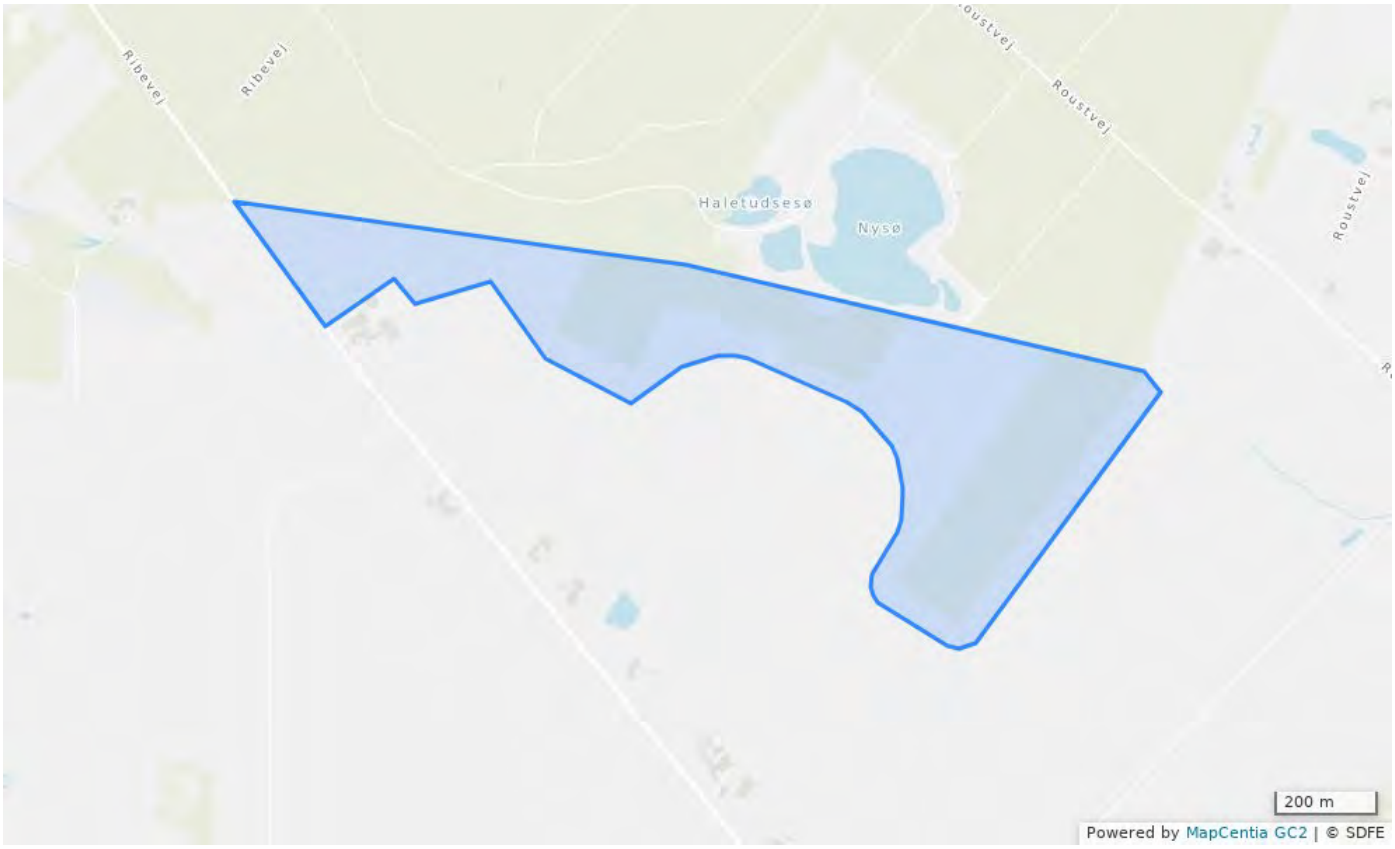
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes

	indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

09-020-020 - Område ved Lifstrup Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-020
Rammenavn	Område ved Lifstrup Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

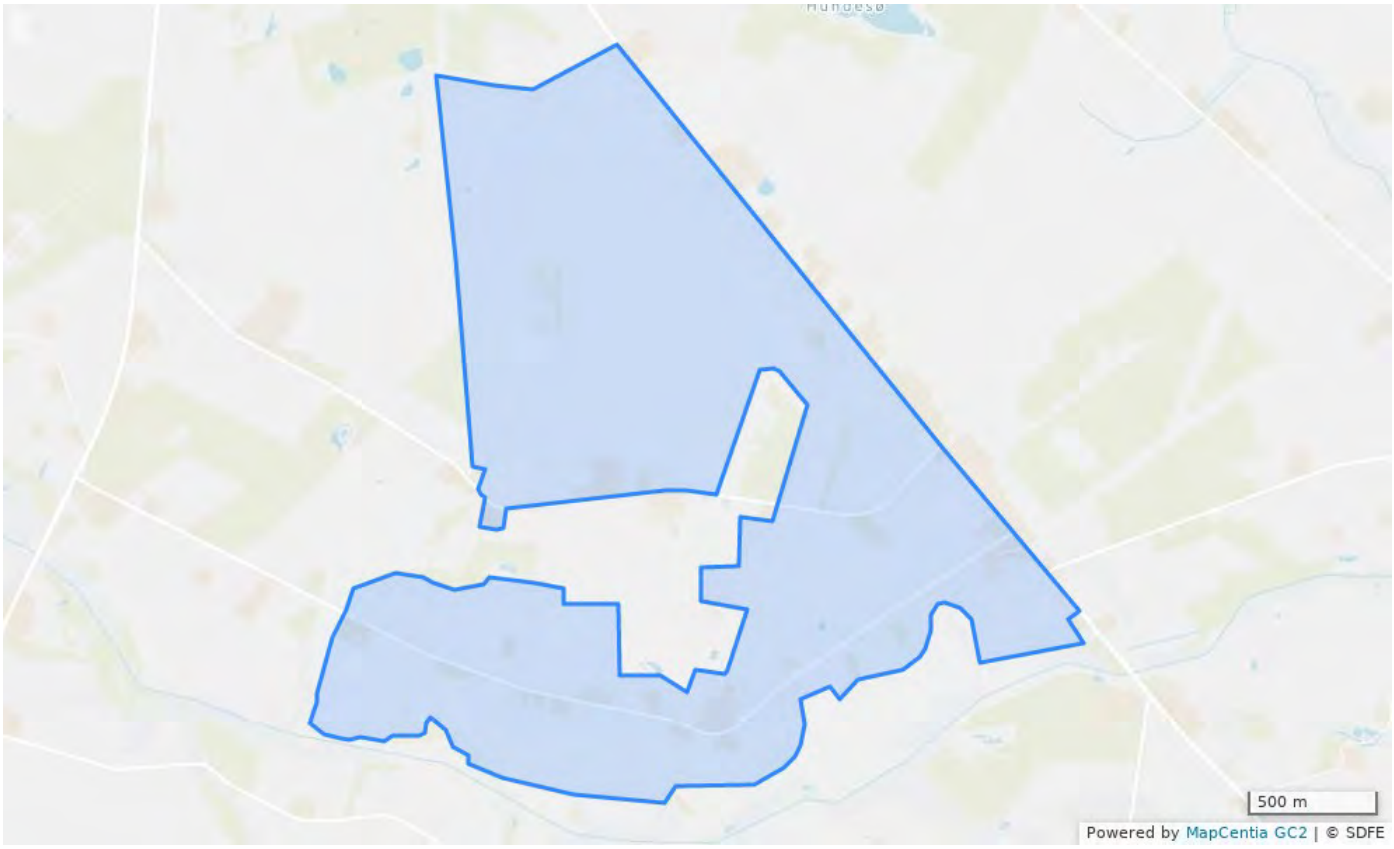
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

09-020-030 - Lifstrup



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-030
Rammenavn	Lifstrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

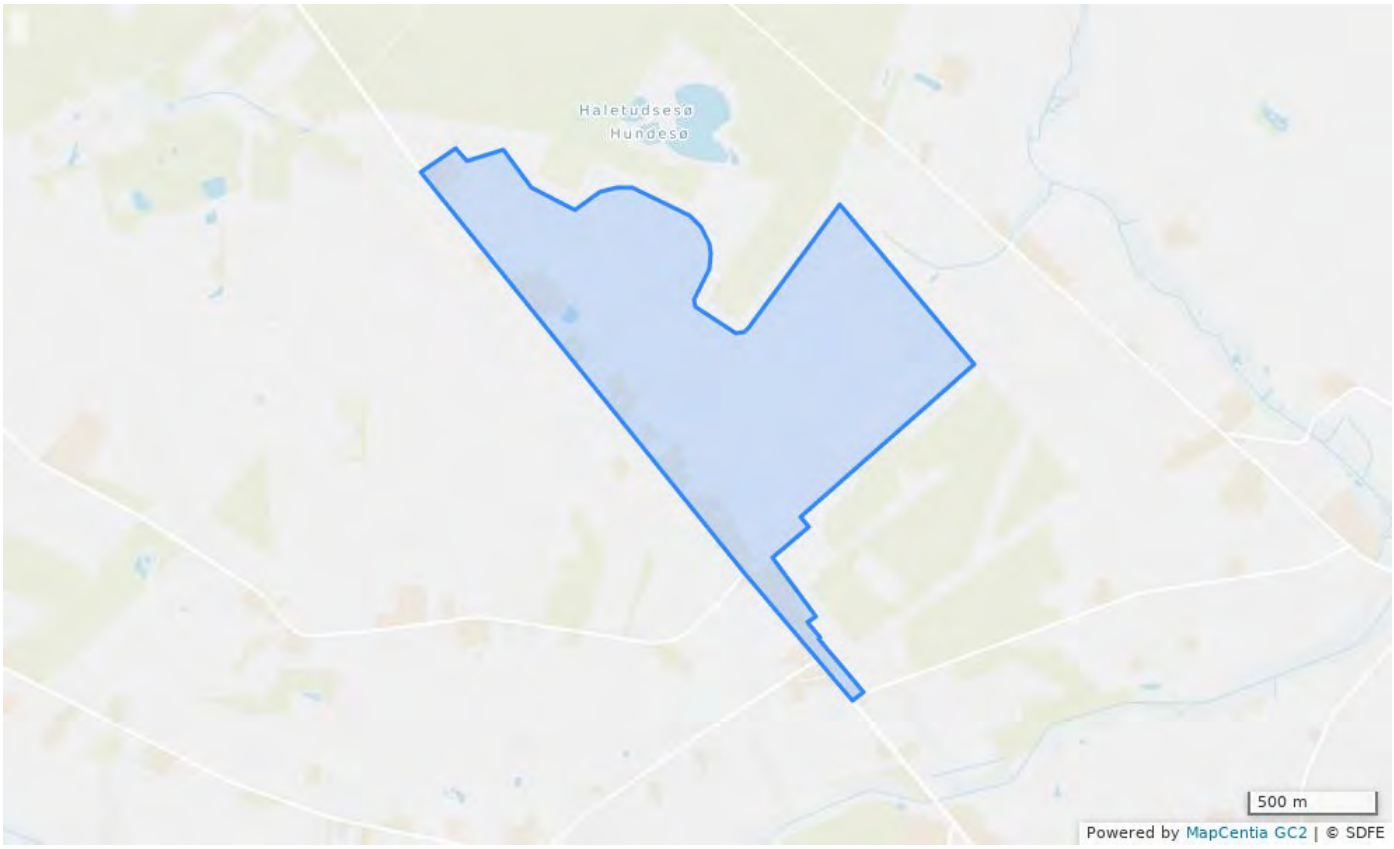
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

09-020-040 - Røverkælder



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-040
Rammenavn	Røverkælder
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

09-020-041 - Område mellem Lynghøj og Roust Møllevej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-041
Rammenavn	Område mellem Lynghøj og Roust Møllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

09-020-050 - Alslev Å

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-050
Rammenavn	Alslev Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

09-020-051 - Område ved Foldgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-051
Rammenavn	Område ved Foldgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-060 - Langs Skærbæk

Bestemmelser

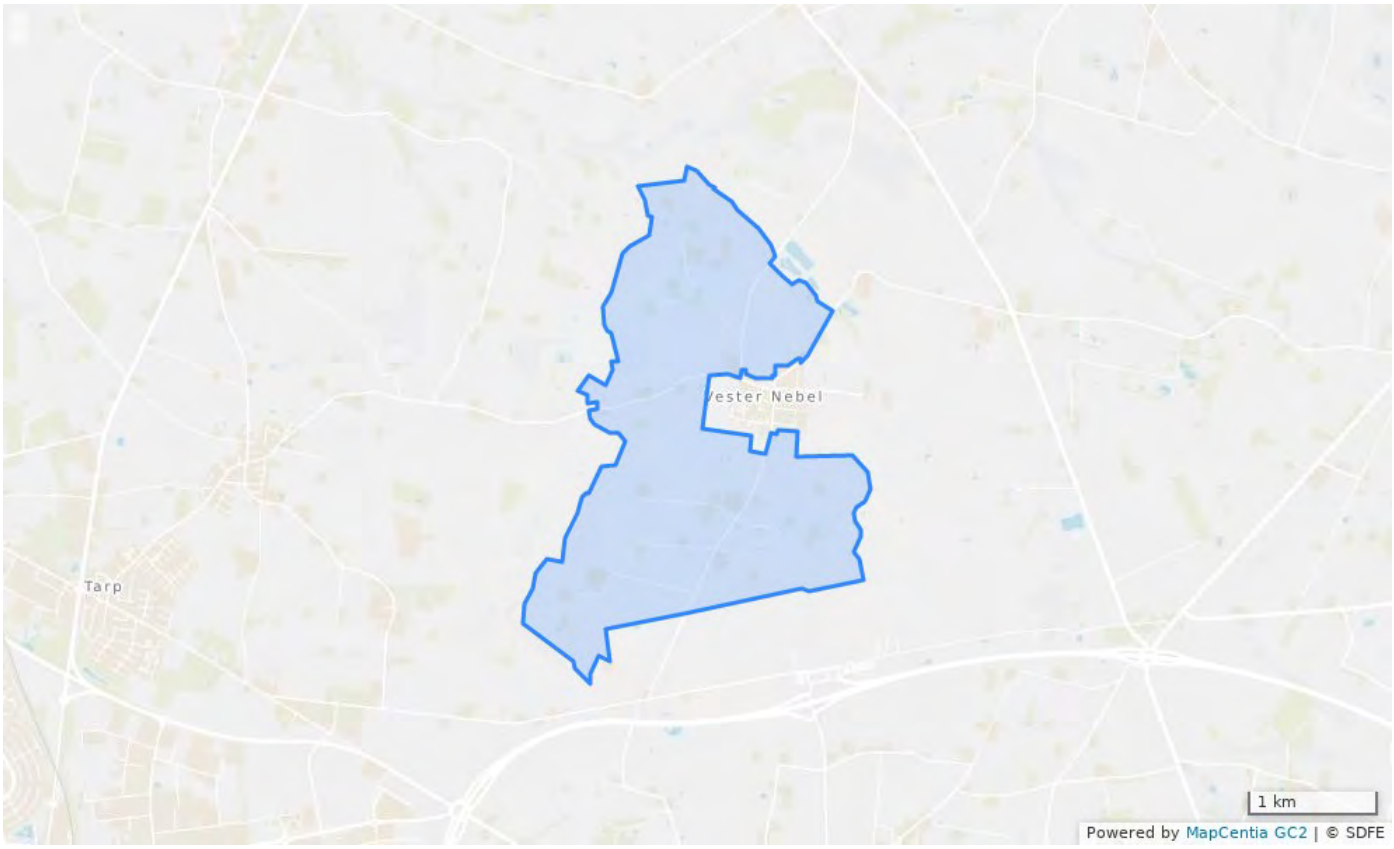
Rammenummer	09-020-060
Rammenavn	Langs Skærbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

09-020-070 - Landområde vest for Vester Nebel By



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-070
Rammenavn	Landområde vest for Vester Nebel By
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

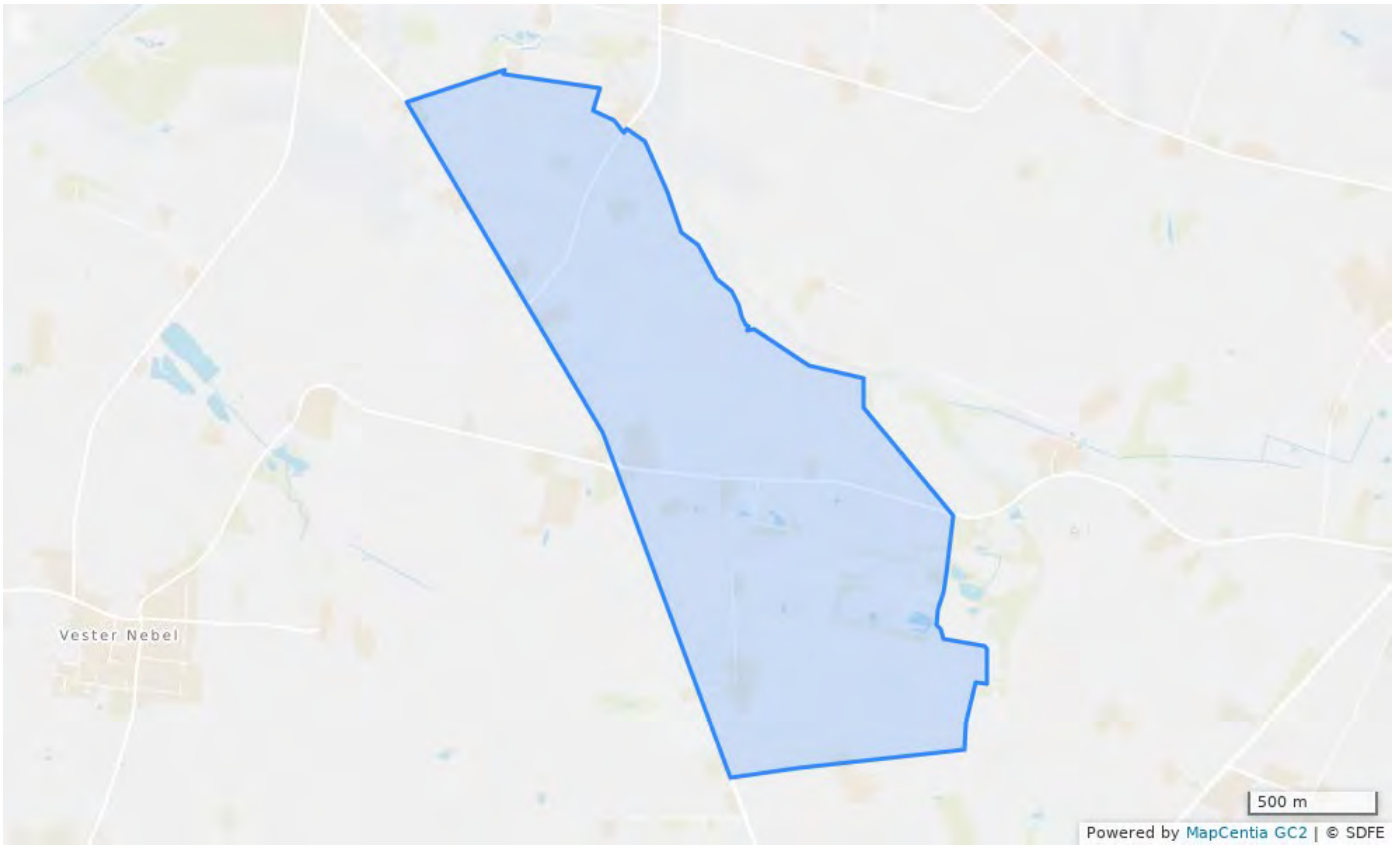
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-080 - Søhale



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-080
Rammenavn	Søhale
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

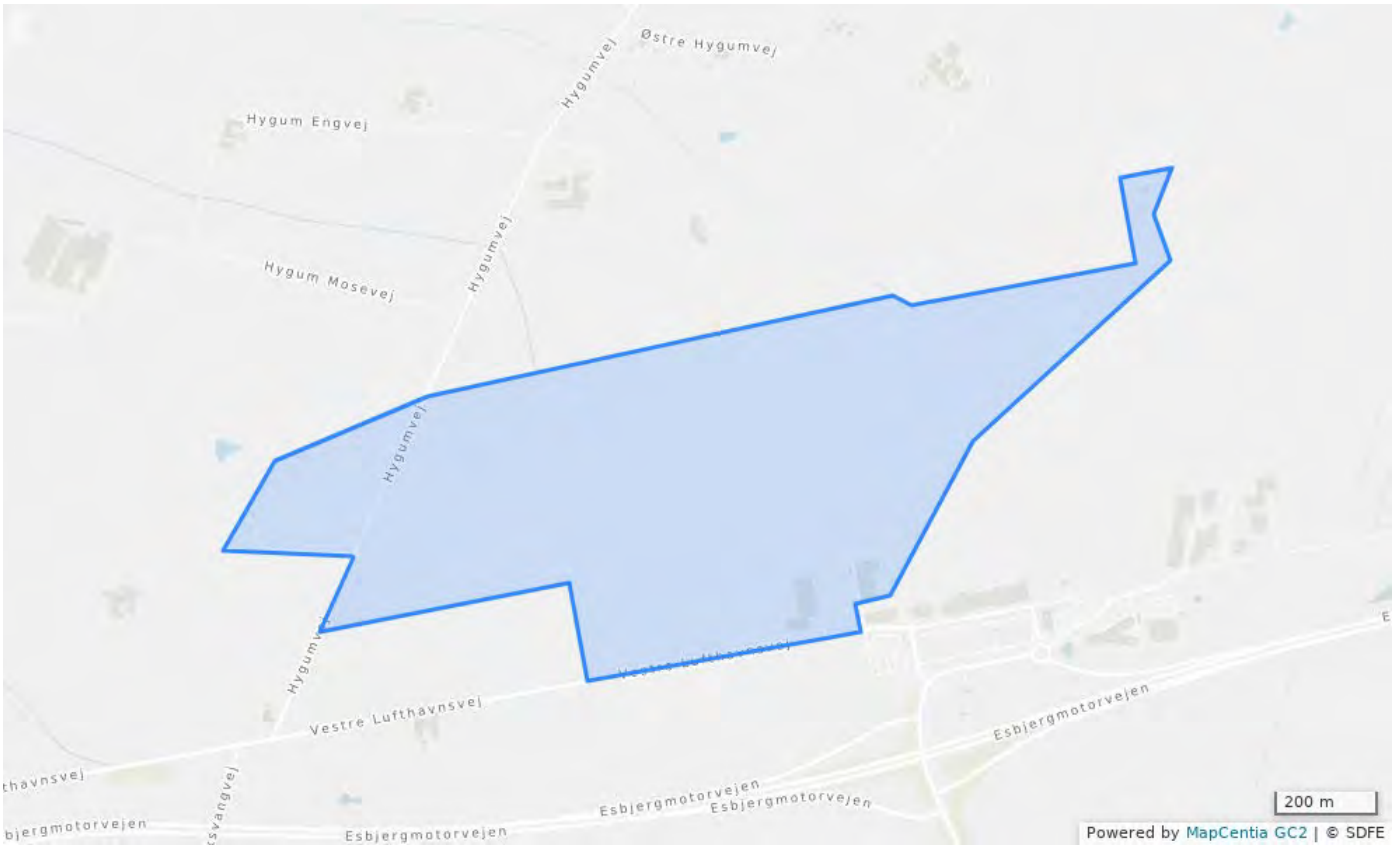
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-090 - Del af Esbjerg Lufthavn



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-090
Rammenavn	Del af Esbjerg Lufthavn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-100 - Område ved Hygumvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-100
Rammenavn	Område ved Hygumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-110 - Område langs Vestre Lufthavnsvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-110
Rammenavn	Område langs Vestre Lufthavnsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-130 - Område vest for Ølufvad Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-130
Rammenavn	Område vest for Ølufvad Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-140 - Område ved Amhøje

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-140
Rammenavn	Område ved Amhøje
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-141 - Område mellem Amhøje og Tingvejen

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-141
Rammenavn	Område mellem Amhøje og Tingvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-142 - Område øst for Ølufvad Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	09-020-142
Rammenavn	Område øst for Ølufvad Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

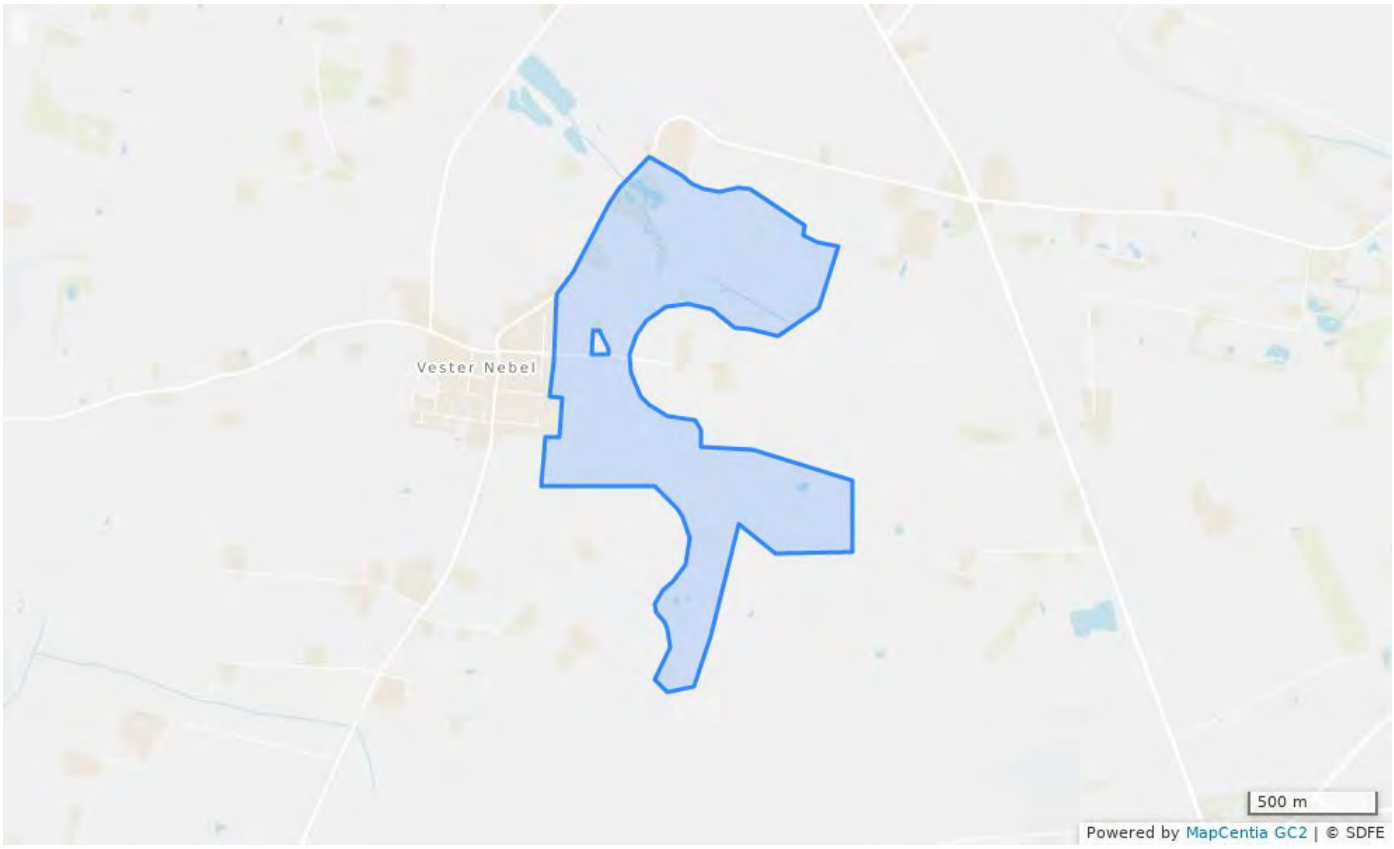
	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-150 - Lilbæk



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-150
Rammenavn	Lilbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-160 - Område ved stokbrovej

Bestemmelser

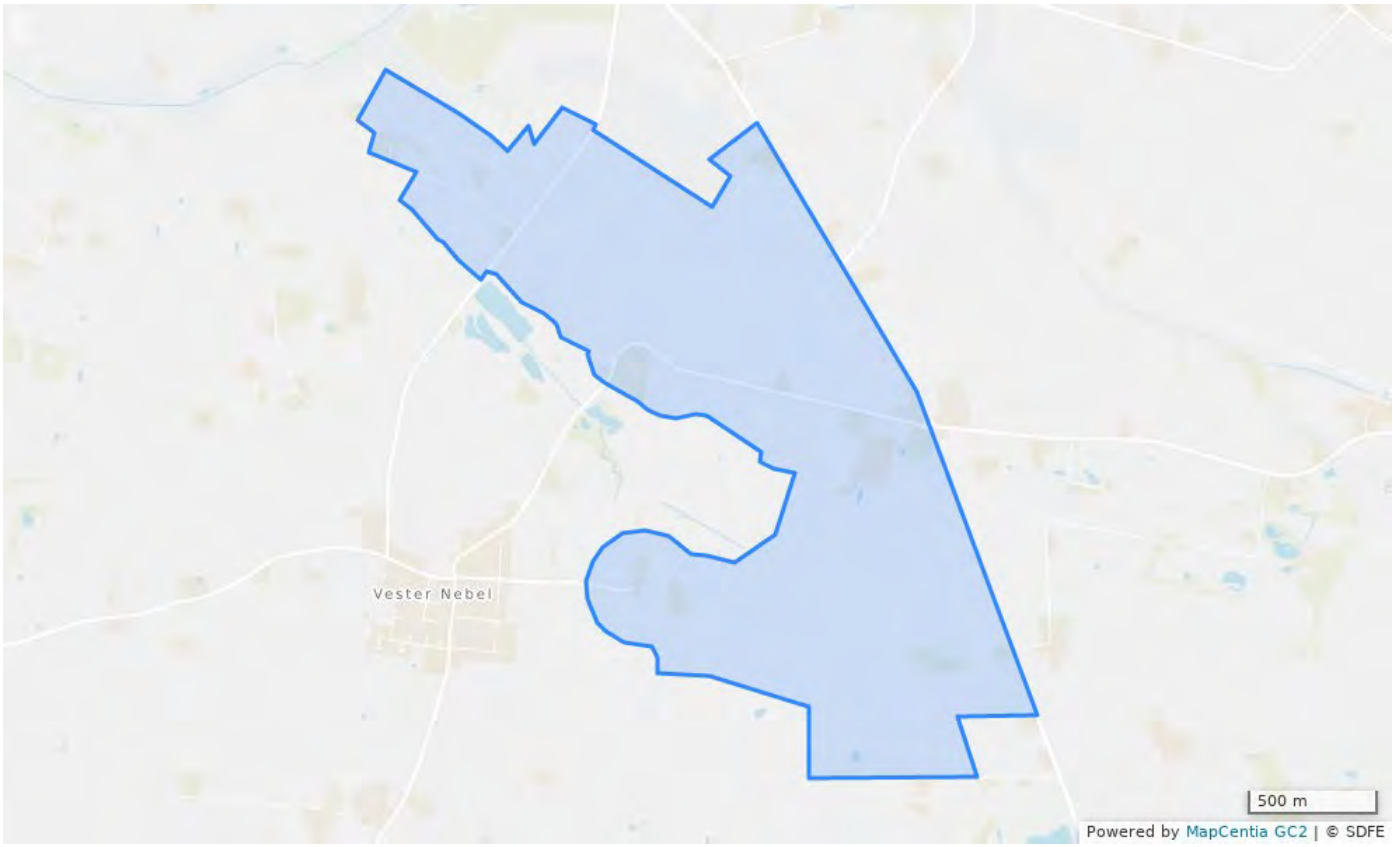
Rammenummer	09-020-160
Rammenavn	Område ved stokbrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

09-020-170 - Landområde Mellem Vestervad og Amhøje



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-170
Rammenavn	Landområde Mellem Vestervad og Amhøje
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

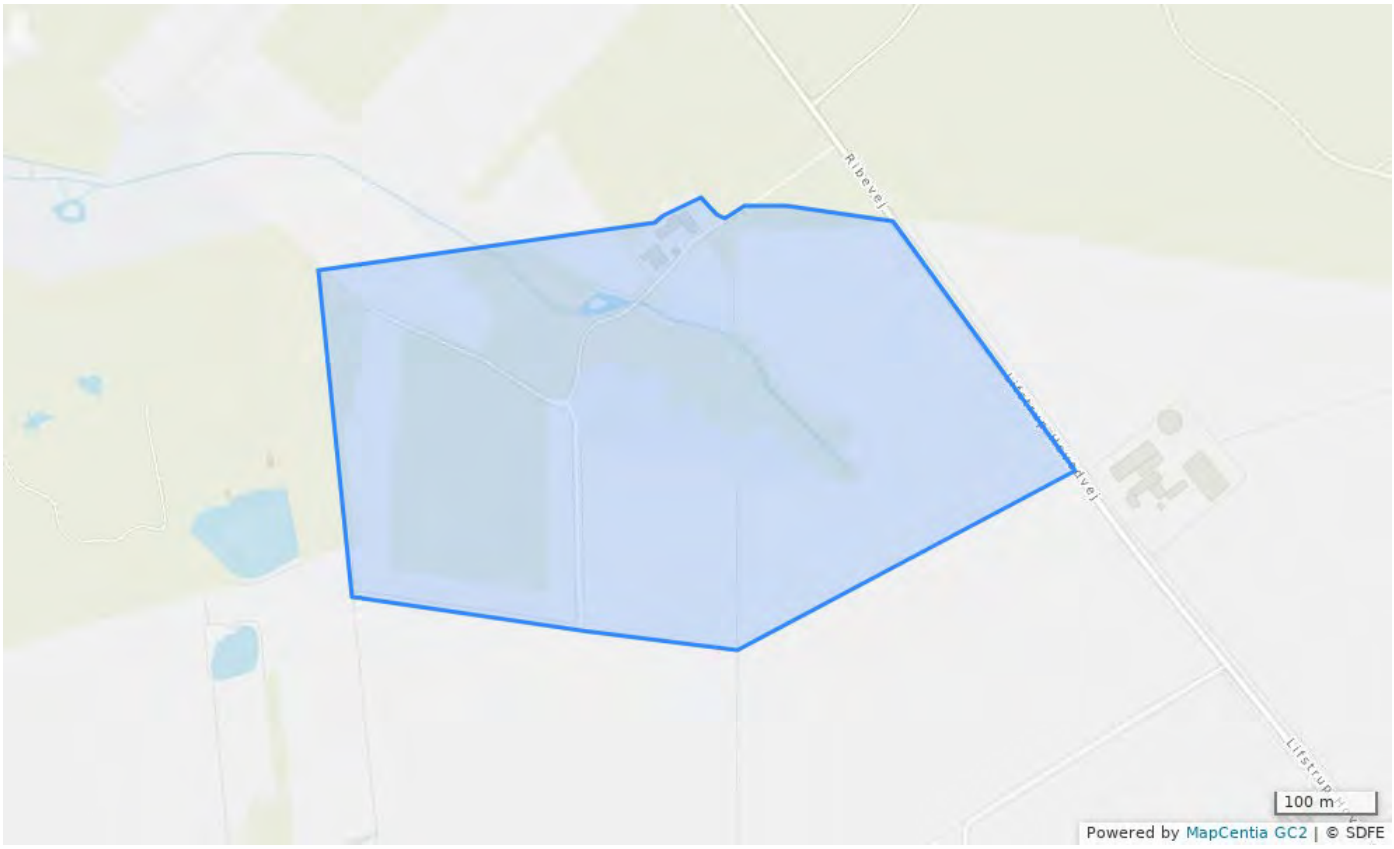
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

09-020-180 - Område syd for Mosegård



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-180
Rammenavn	Område syd for Mosegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

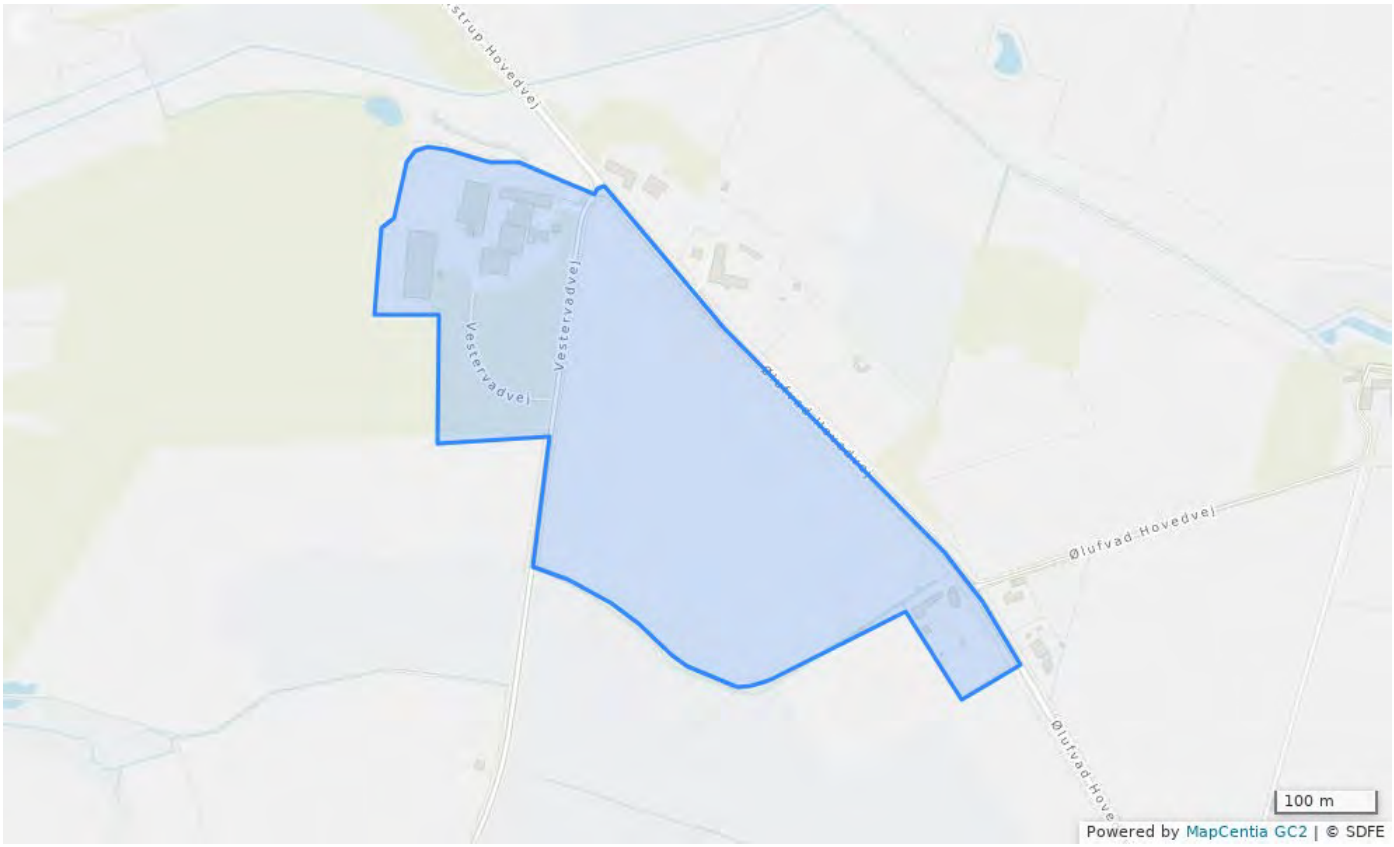
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

09-020-190 - Område mellem Vestervadvej og Ølufvad Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	09-020-190
Rammenavn	Område mellem Vestervadvej og Ølufvad Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Skads

static-map

Skads By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

10-010-010 - Skads Kirke og kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-010
Rammenavn	Skads Kirke og kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-020 - Boligområde ved Kongens Høj

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-020
Rammenavn	Boligområde ved Kongens Høj
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-030 - Boliger langs Skads Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-030
Rammenavn	Boliger langs Skads Byvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-031 - Område nord for forsamlingshuset

Bestemmelser

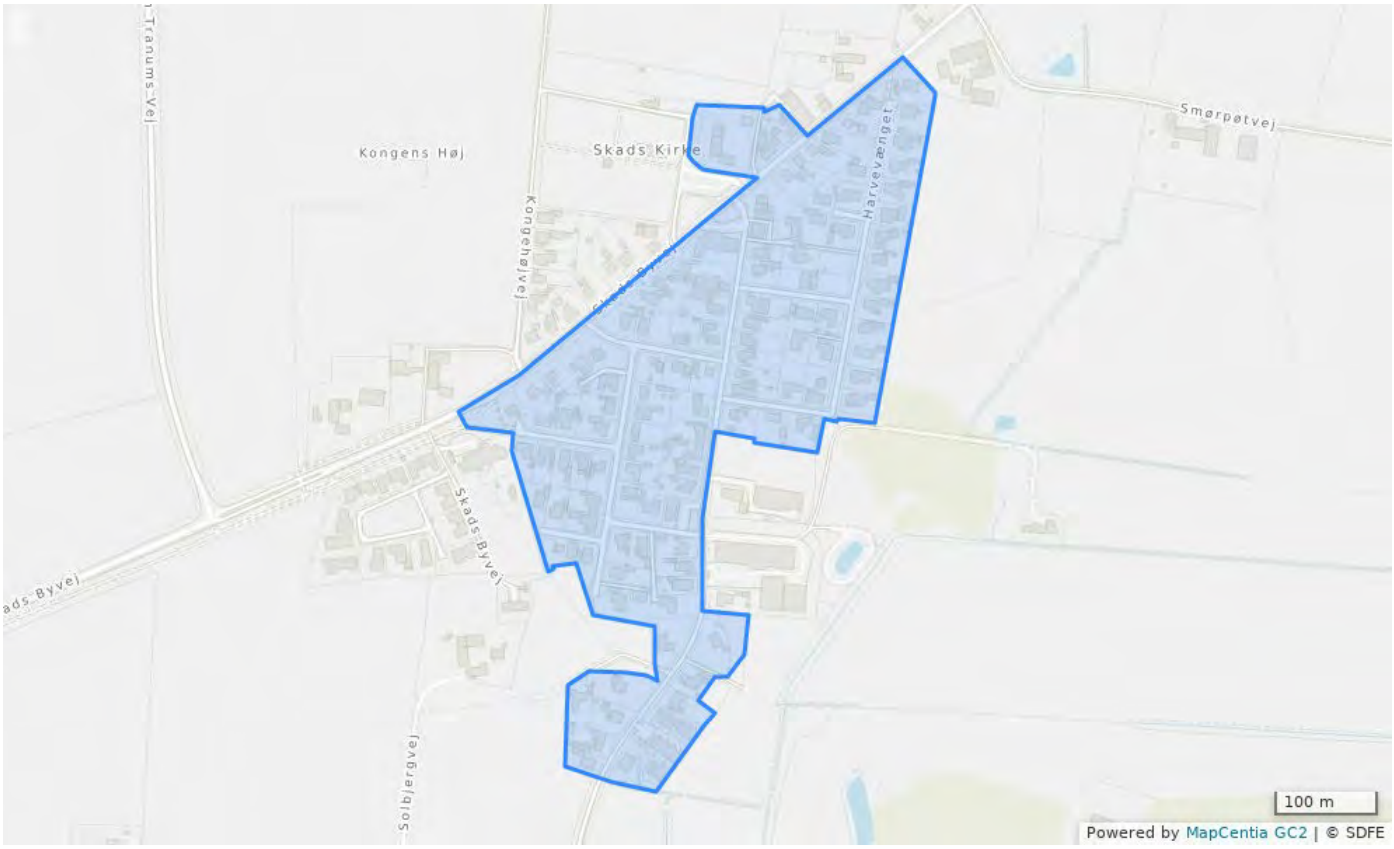
Rammenummer	10-010-031
Rammenavn	Område nord for forsamlingshuset
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-040 - Boliger ved Sdr. Skadsvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-040
Rammenavn	Boliger ved Sdr. Skadsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

10-010-050 - Område ved Søndre Skadsvej udfor Ledvænget

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-050
Rammenavn	Område ved Søndre Skadsvej udfor Ledvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-010-060 - Boligområde syd for Skads Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-060
Rammenavn	Boligområde syd for Skads Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

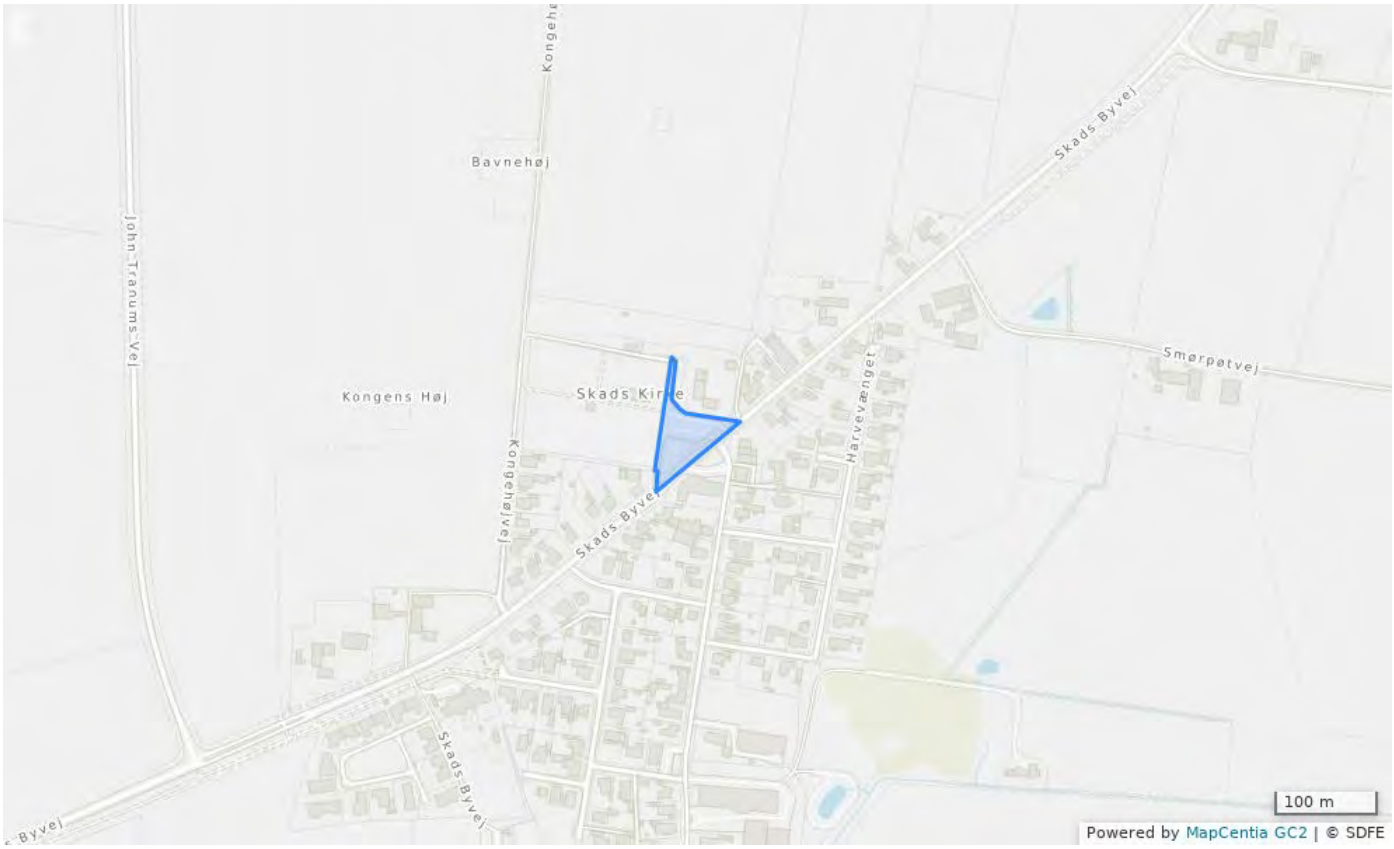
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

10-010-070 - Område foran Skads Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-070
Rammenavn	Område foran Skads Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-080 - Område vest for Skads Kirke

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-080
Rammenavn	Område vest for Skads Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-090 - Område ved Søndre Skadsvej udfor Ledvænget Øst

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-090
Rammenavn	Område ved Søndre Skadsvej udfor Ledvænget Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

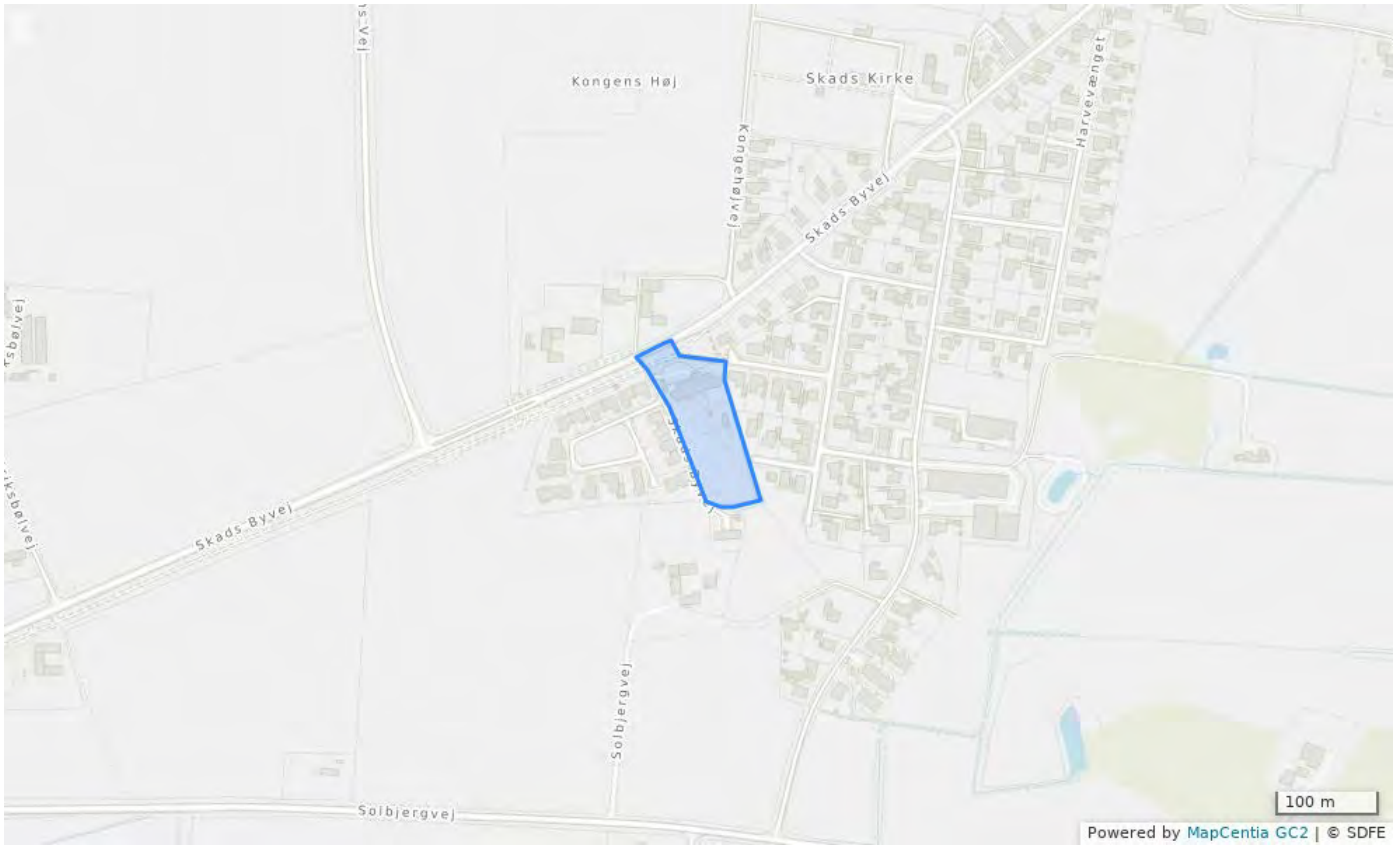
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-010-110 - Område ved Skads Byvej og Plovvænget



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-110
Rammenavn	Område ved Skads Byvej og Plovvænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

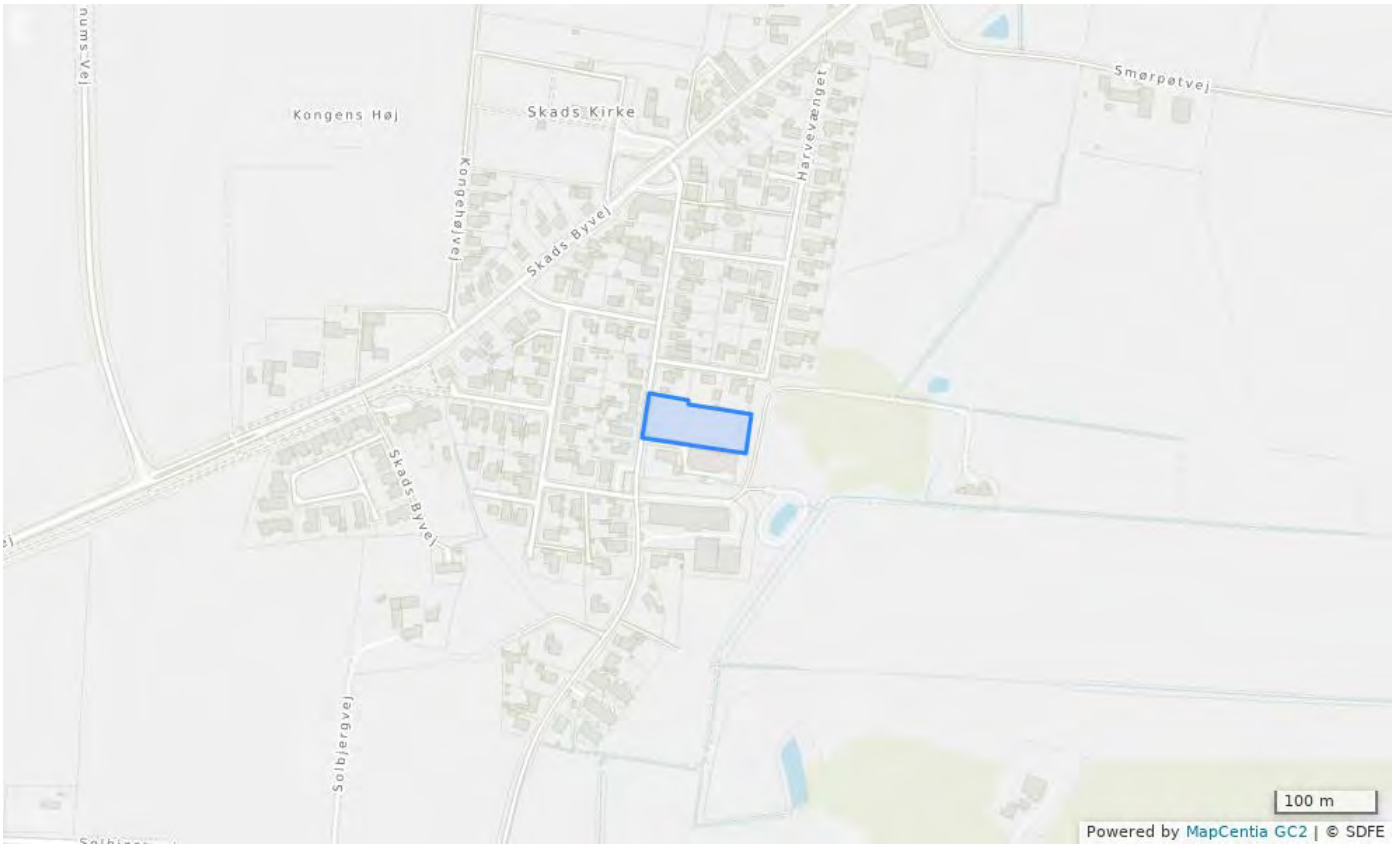
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-120 - Område ved Søndre Skadsvej syd for Havrevænget



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-120
Rammenavn	Område ved Søndre Skadsvej syd for Havrevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

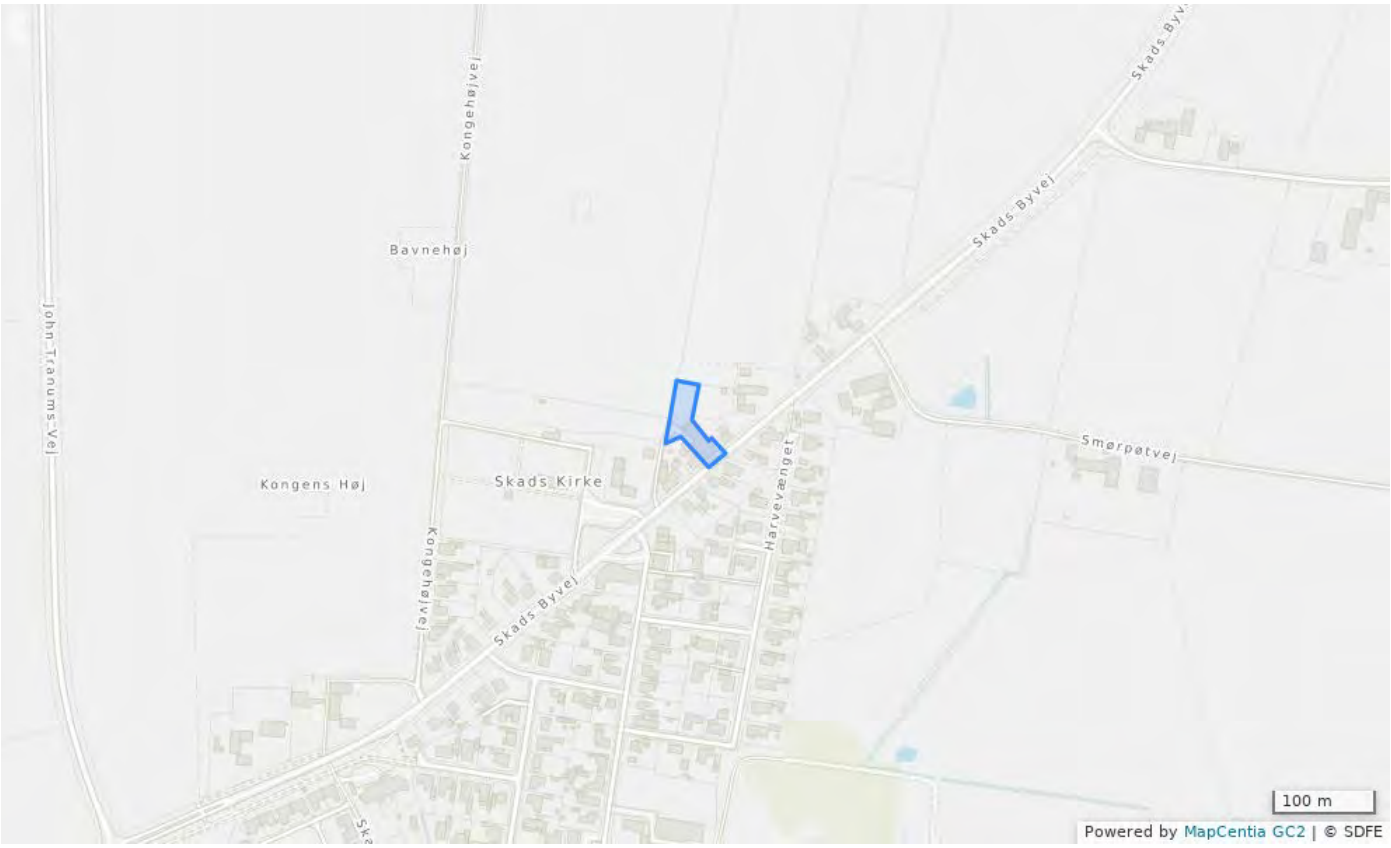
	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-010-130 - Område mellem Skads Byvej og Kongehøjvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-130
Rammenavn	Område mellem Skads Byvej og Kongehøjvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

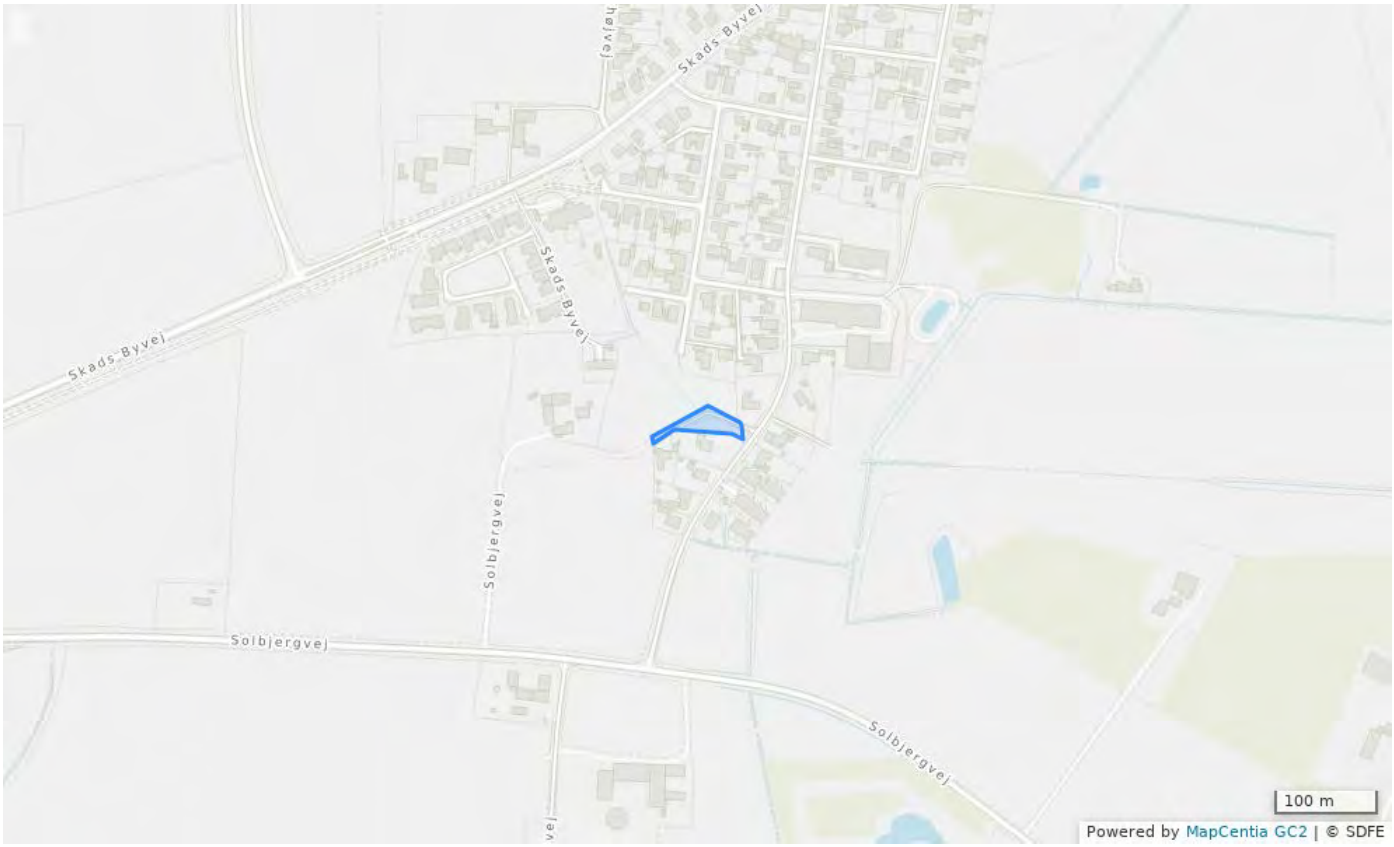
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

10-010-140 - Område mellem Solbjergvej og Søndre Skadsvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-010-140
Rammenavn	Område mellem Solbjergvej og Søndre Skadsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

10-010-150 - Lille område øst for Søndre Skadsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-010-150
Rammenavn	Lille område øst for Søndre Skadsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Andrup By

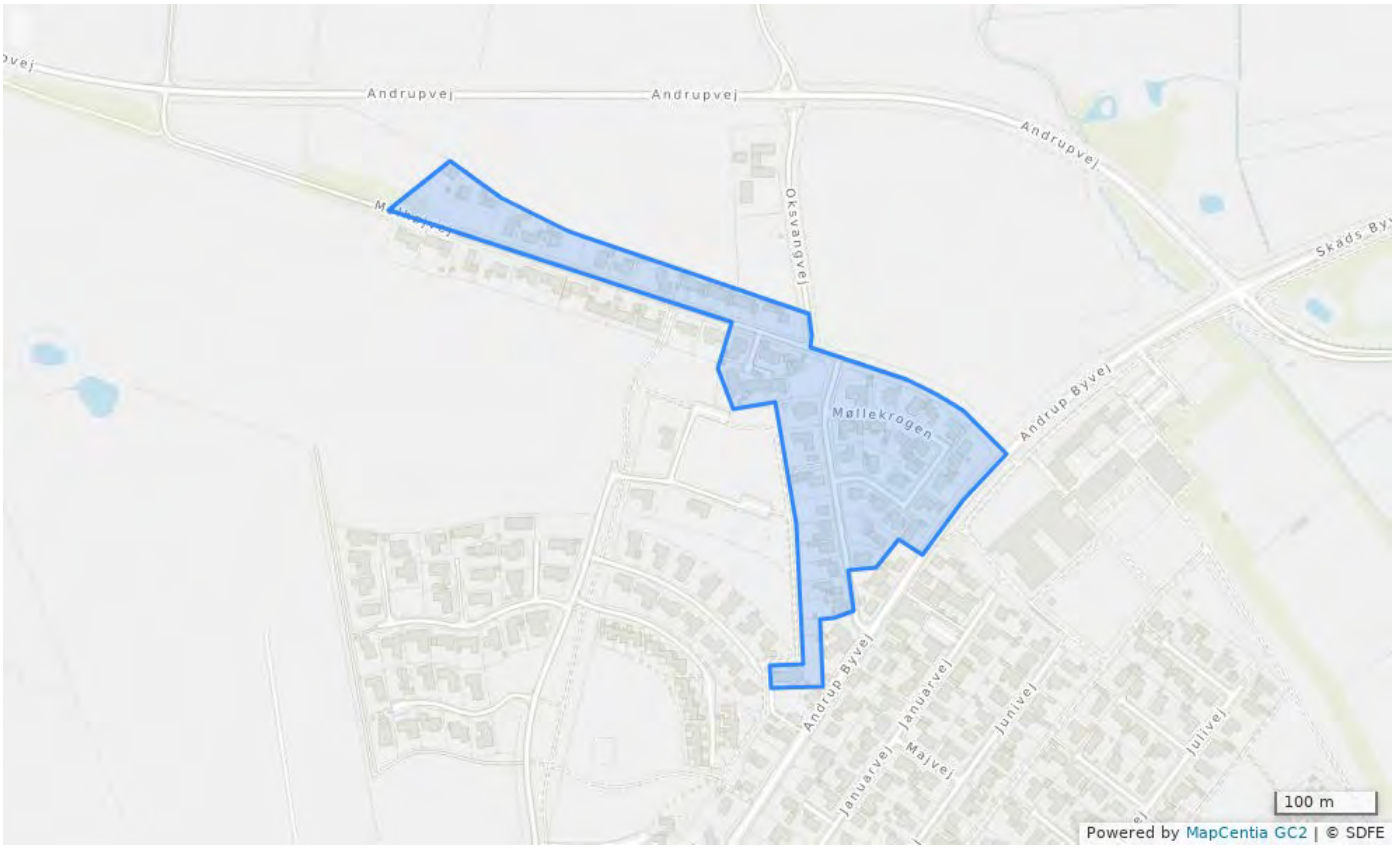
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

10-020-010 - Boliger ved Mølhøjvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-010
Rammenavn	Boliger ved Mølhøjvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-020 - Centerområde ved Møllesvinget

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-020
Rammenavn	Centerområde ved Møllesvinget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-030 - Boliger langs Andrup Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-030
Rammenavn	Boliger langs Andrup Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

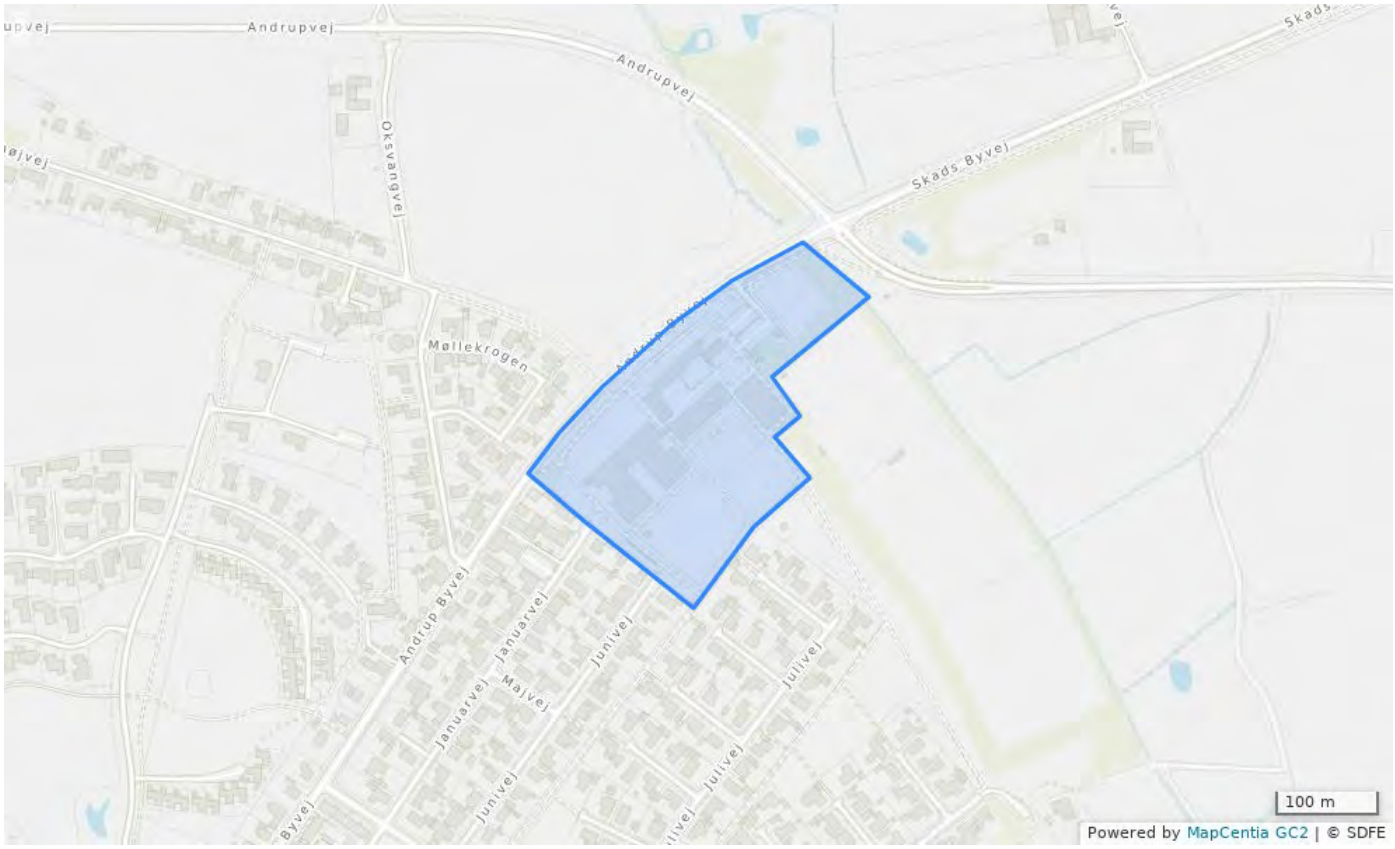
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-040 - Skads Skole



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-040
Rammenavn	Skads Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

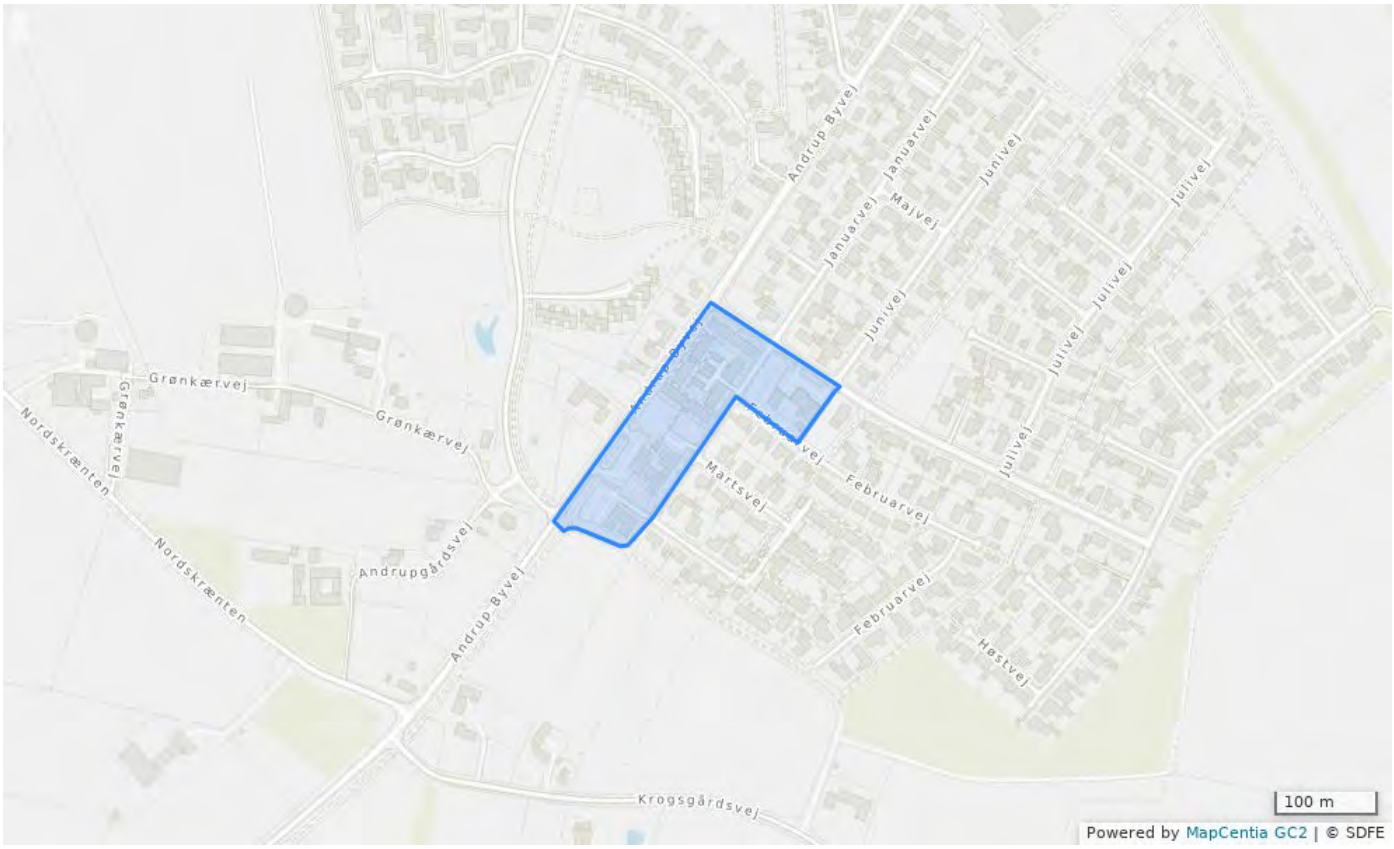
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-050 - Centerområde ved Andrup Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-050
Rammenavn	Centerområde ved Andrup Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

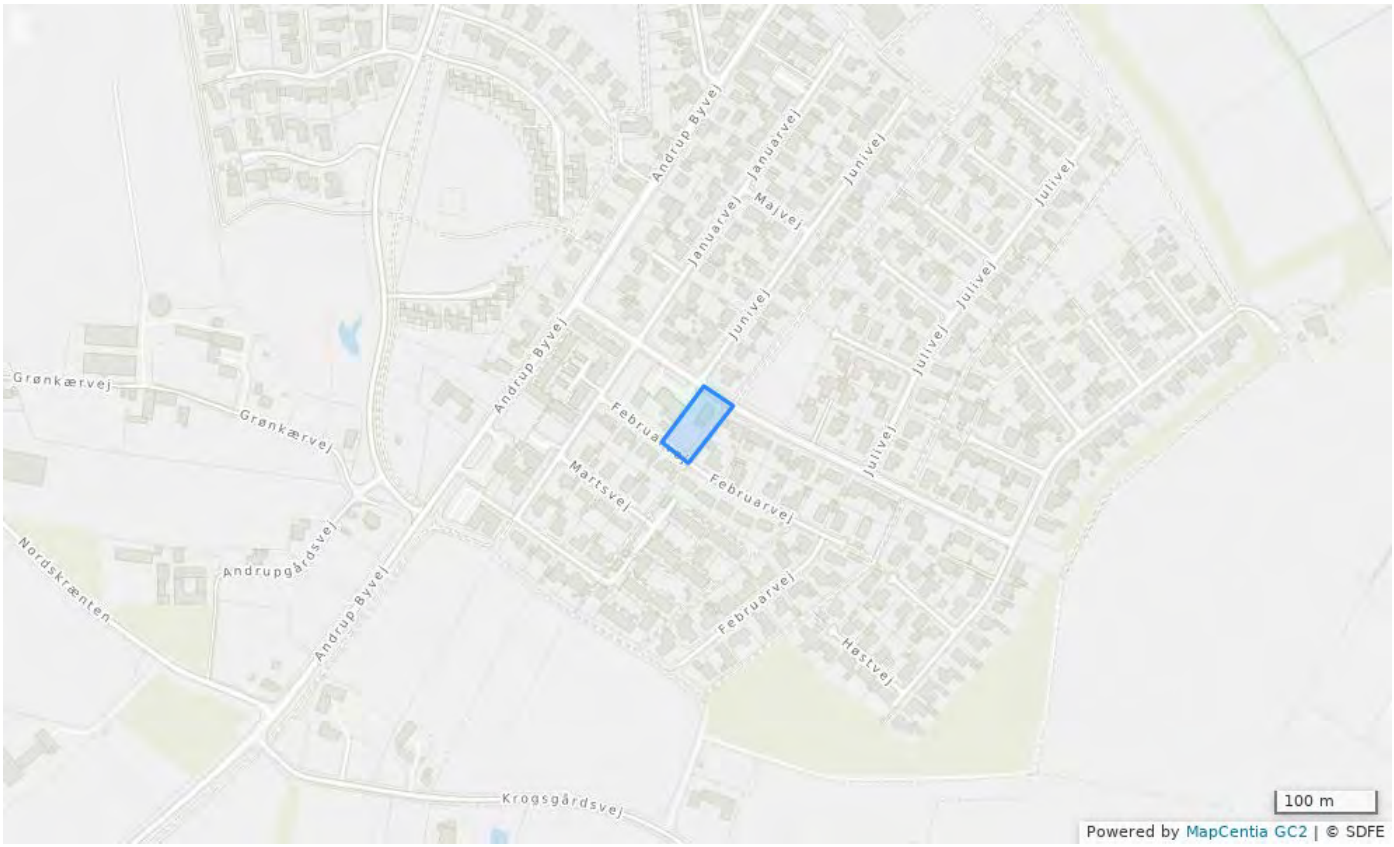
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-060 - Område mellem Februarvej og Majgårdsparken



Bestemmelser

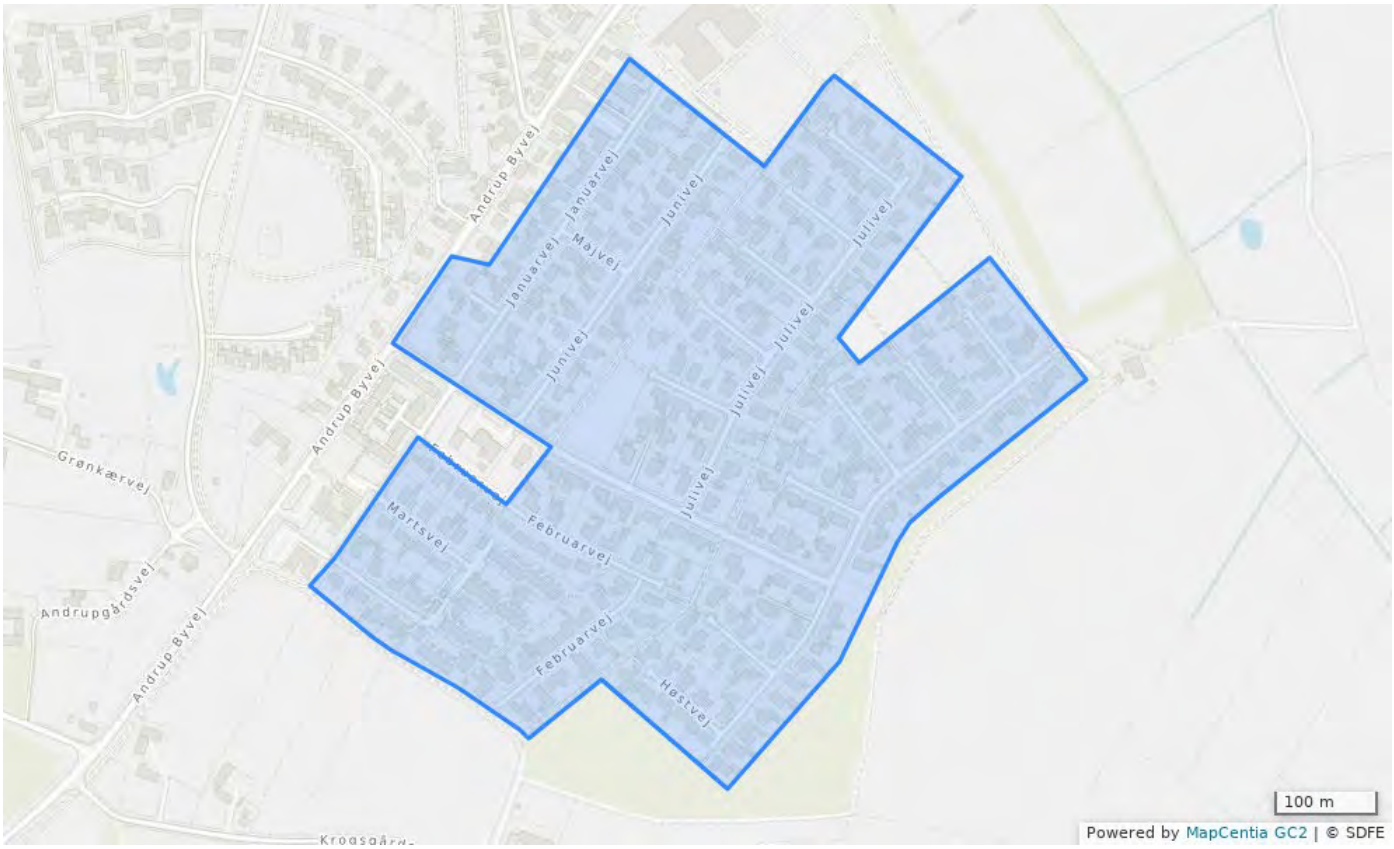
Rammenummer	10-020-060
Rammenavn	Område mellem Februarvej og Majgårdsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-070 - Boligområdet Majgårdsparken



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-070
Rammenavn	Boligområdet Majgårdsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-080 - Grøn kile i Majgårdsparken

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-080
Rammenavn	Grøn kile i Majgårdsparken
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-020-090 - Boldbaner ved Skads Møllebæk

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-090
Rammenavn	Boldbaner ved Skads Møllebæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-020-091 - Boldbaner ved Skads Skole

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-091
Rammenavn	Boldbaner ved Skads Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

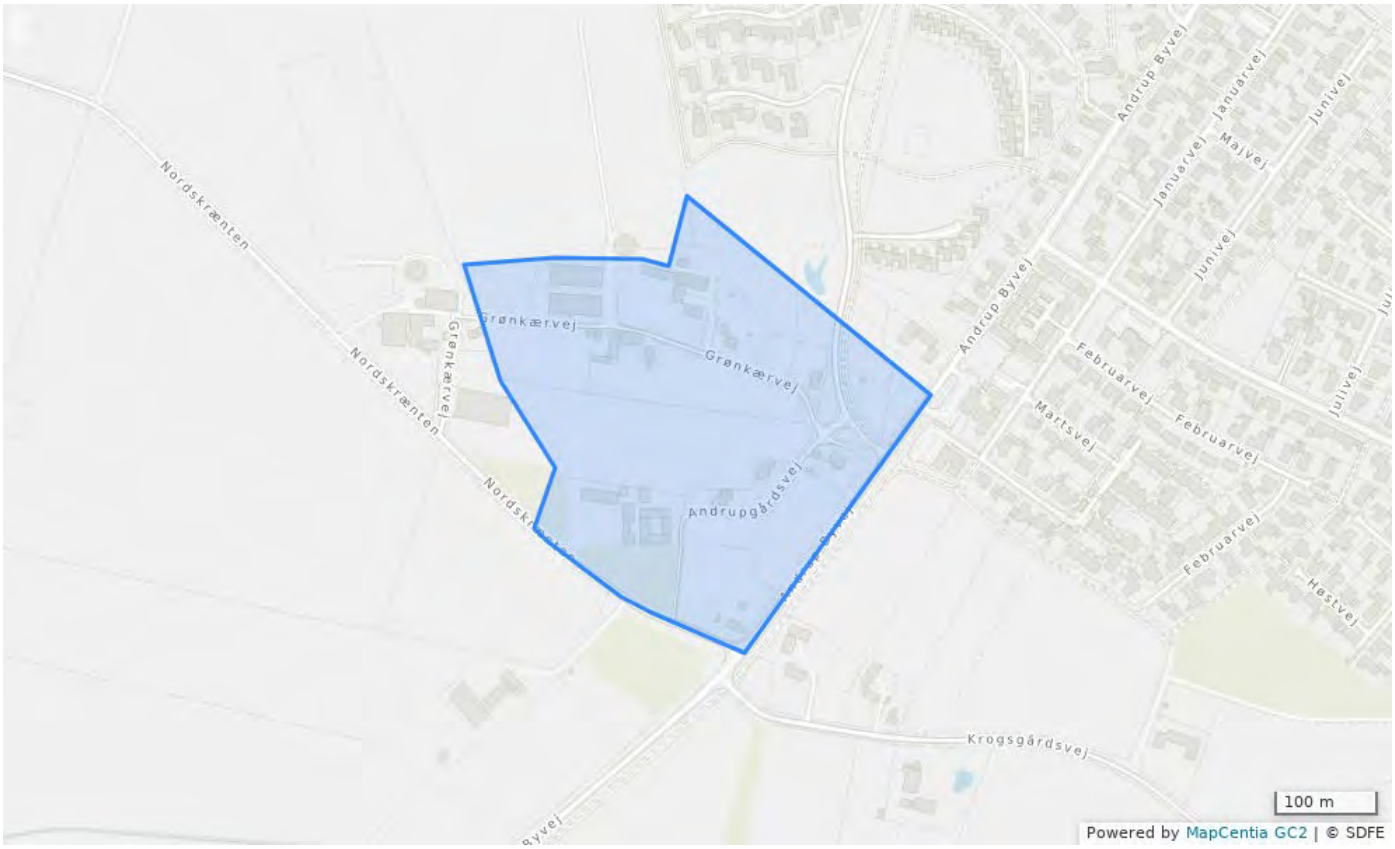
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-100 - Boliområde ved Grønkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-100
Rammenavn	Boliområde ved Grønkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-110 - Boligområde mellem Mølhøjvej og Andrup By

Bestemmelser

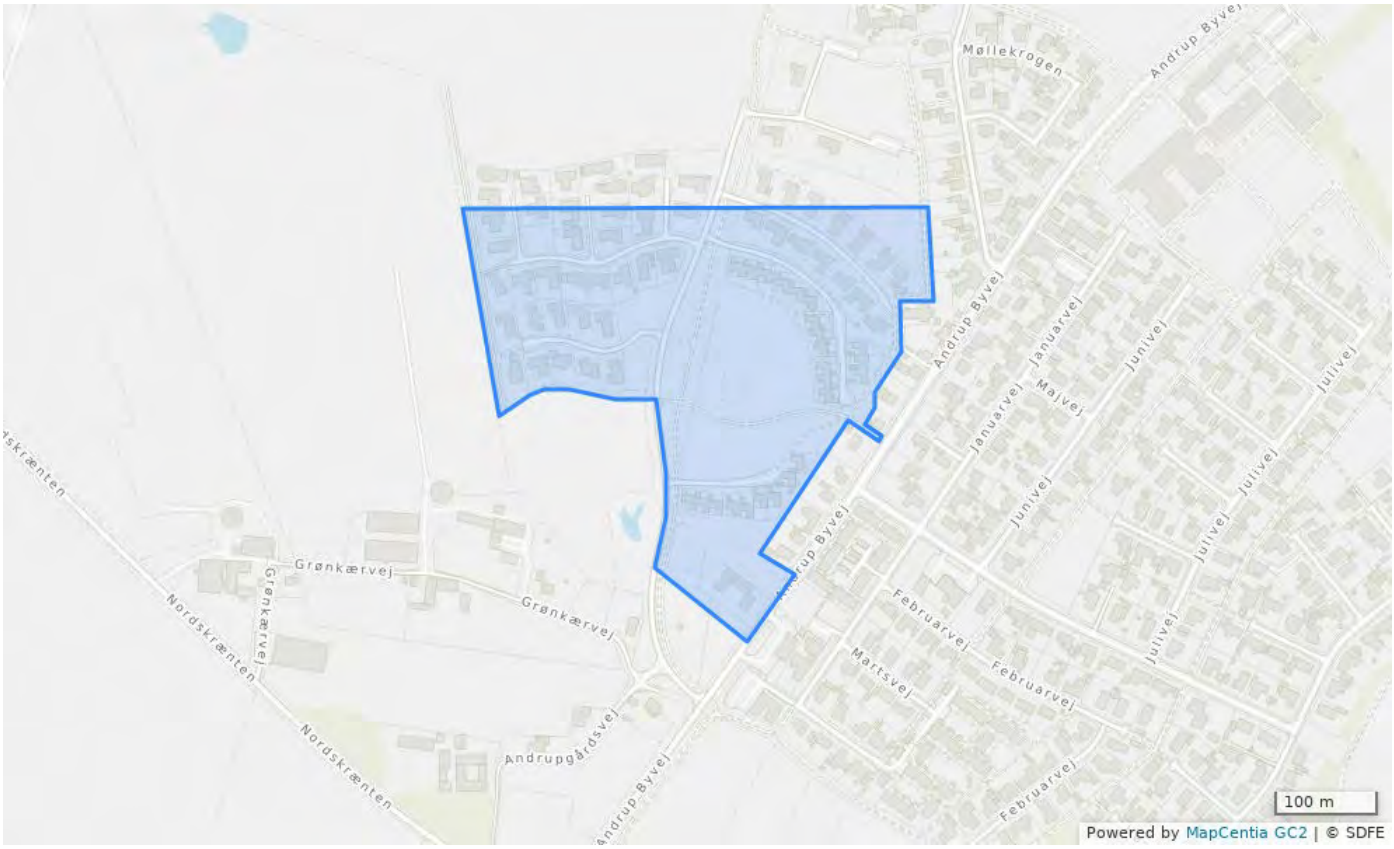
Rammenummer	10-020-110
Rammenavn	Boligområde mellem Mølhøjvej og Andrup By
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-120 - Boligområde vest for Andrup Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-120
Rammenavn	Boligområde vest for Andrup Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

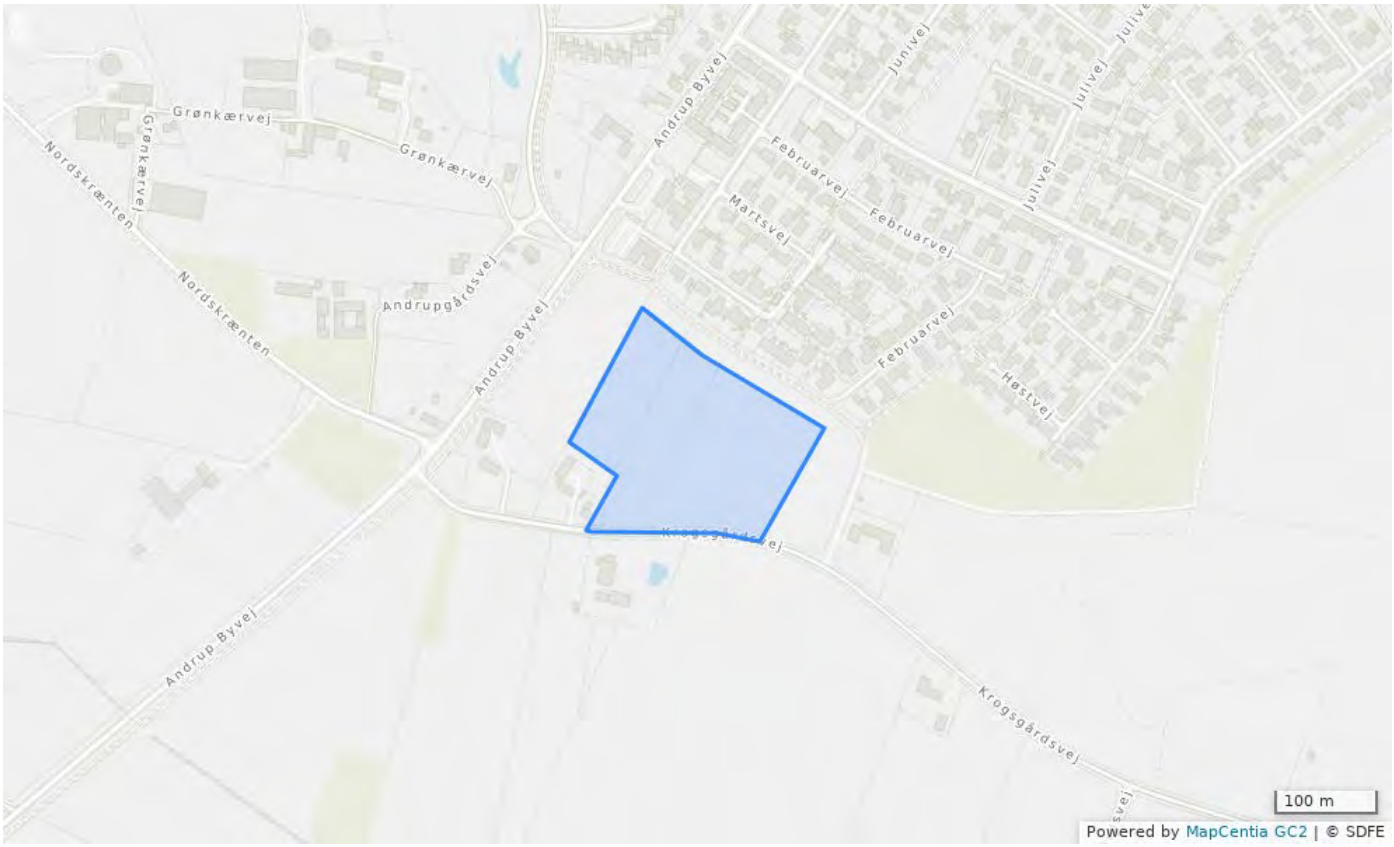
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-130 - Område mellem Andrup Byvej og Østergård



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-130
Rammenavn	Område mellem Andrup Byvej og Østergård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-140 - Område ved Krogsgårdsvej og Grønnegårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-140
Rammenavn	Område ved Krogsgårdsvej og Grønnegårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

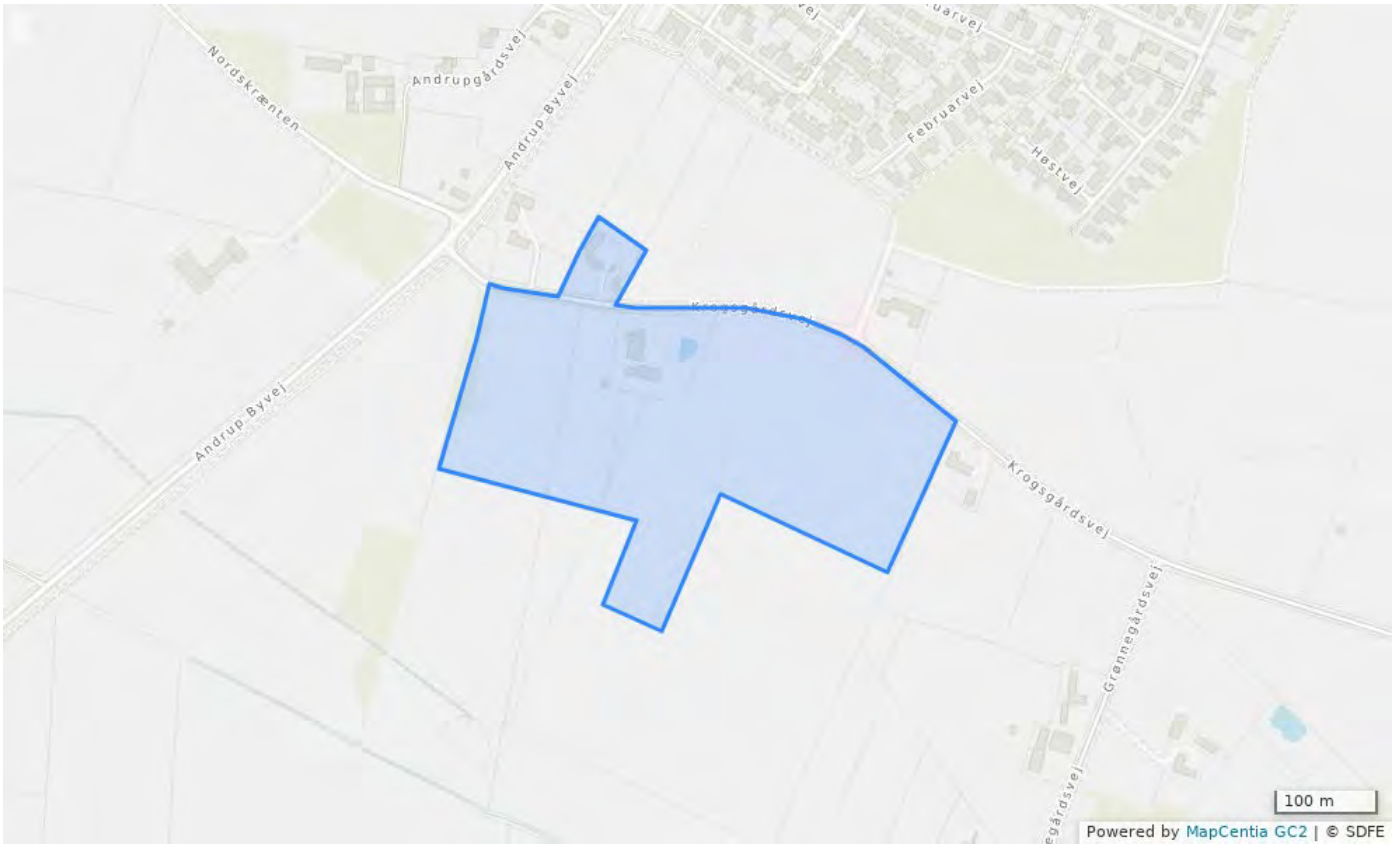
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-150 - Område syd for Krogsgårdsvej udfor Andrup Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-150
Rammenavn	Område syd for Krogsgårdsvej udfor Andrup Byvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

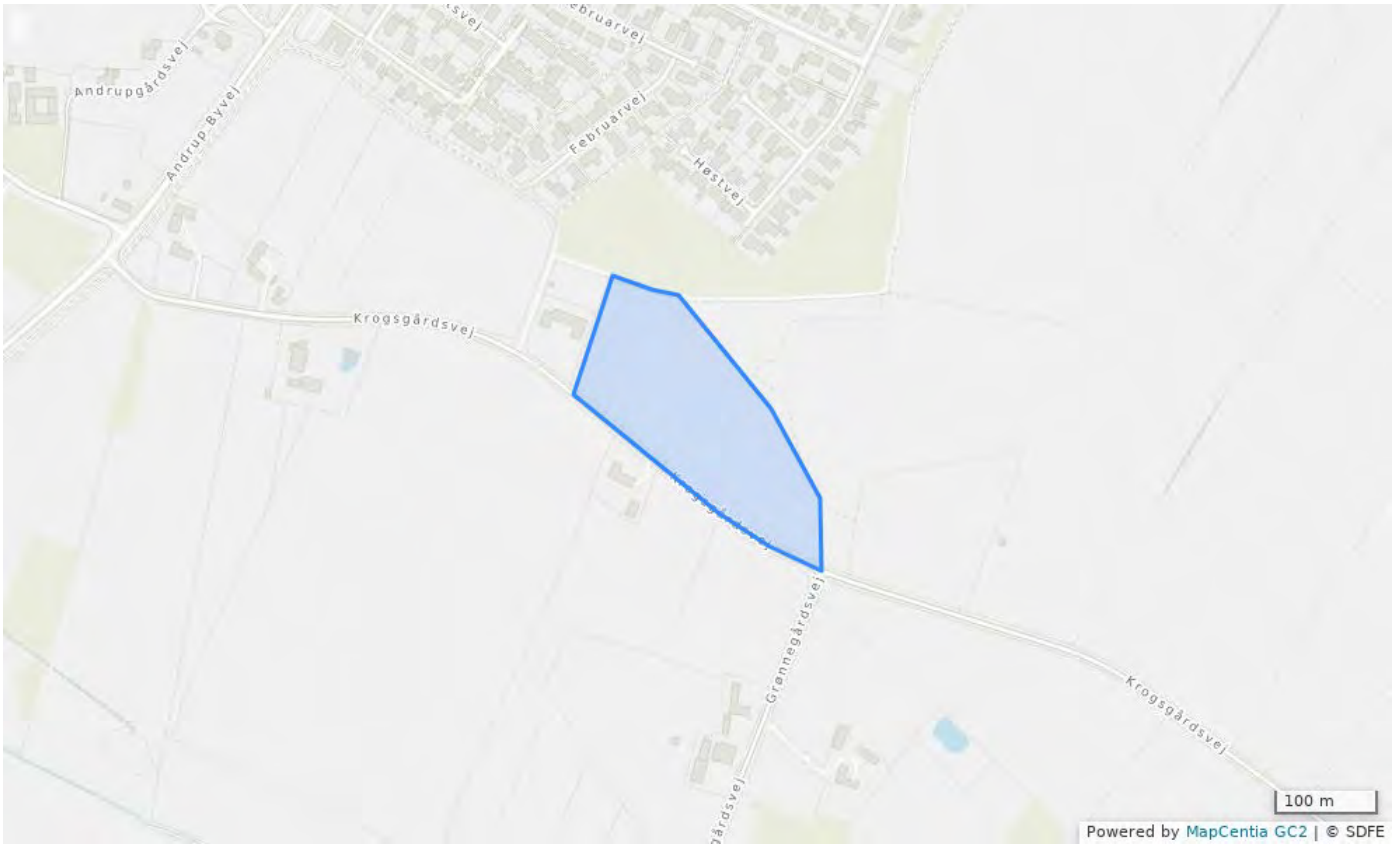
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-160 - Område mellem Østergård og Grønnegårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-160
Rammenavn	Område mellem Østergård og Grønnegårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-020-170 - Grønt område ved Østergård

Bestemmelser

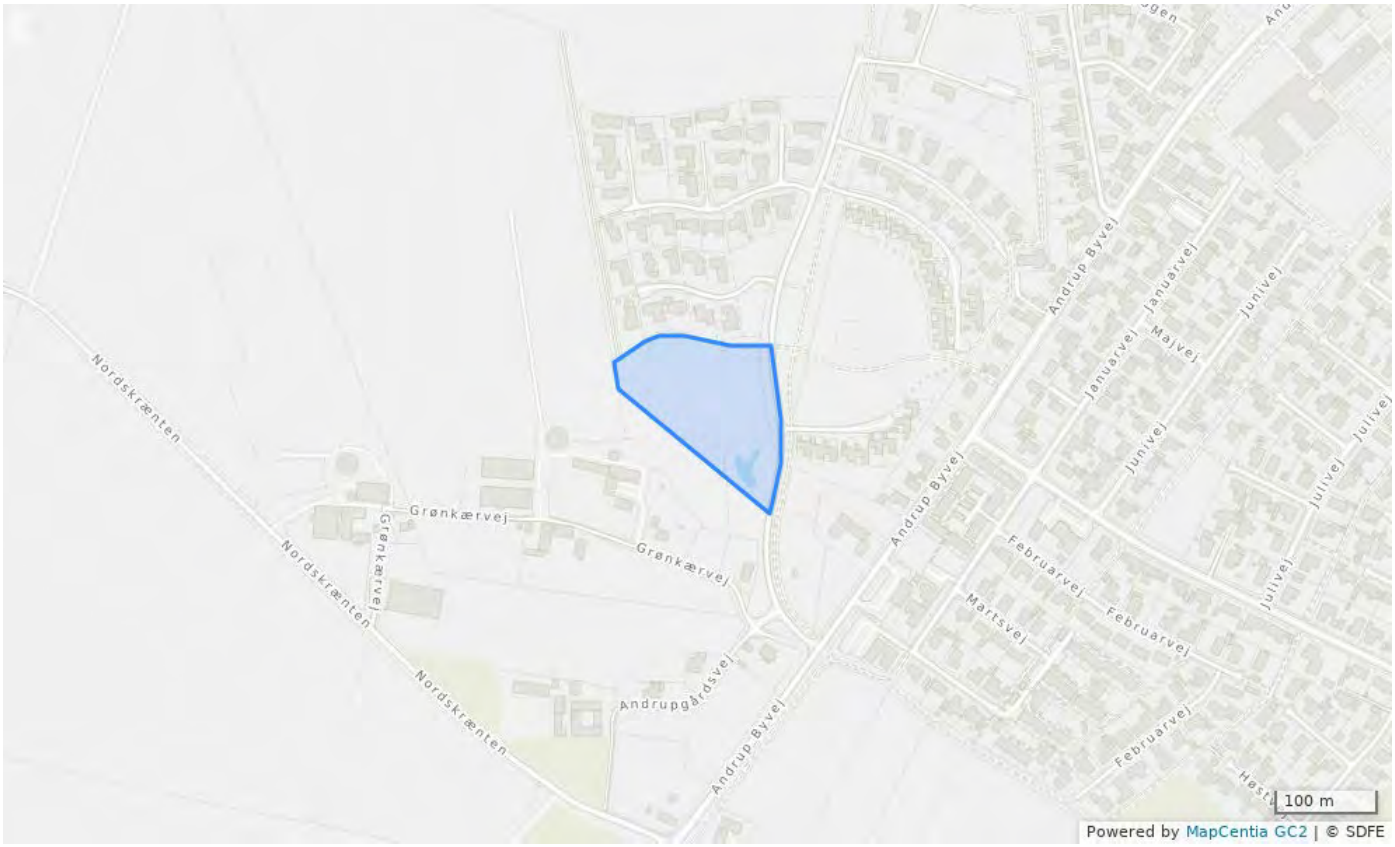
Rammenummer	10-020-170
Rammenavn	Grønt område ved Østergård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-020-180 - Område mellem Nørregårdsstien og Grønkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-020-180
Rammenavn	Område mellem Nørregårdsstien og Grønkærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for offentlige	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til

institutioner	velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-020-190 - Område nord for Østskoven udfor Grønnegårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-190
Rammenavn	Område nord for Østskoven udfor Grønnegårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

10-020-200 - Område ved Østergårdsvej, Andrup Byvej og Krogsgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-020-200
Rammenavn	Område ved Østergårdsvej, Andrup Byvej og Krogsgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Skads Landområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

10-030-010 - Oksvanggård

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-010
Rammenavn	Oksvanggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-011 - Natur ved Nørrevang

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-011
Rammenavn	Natur ved Nørrevang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

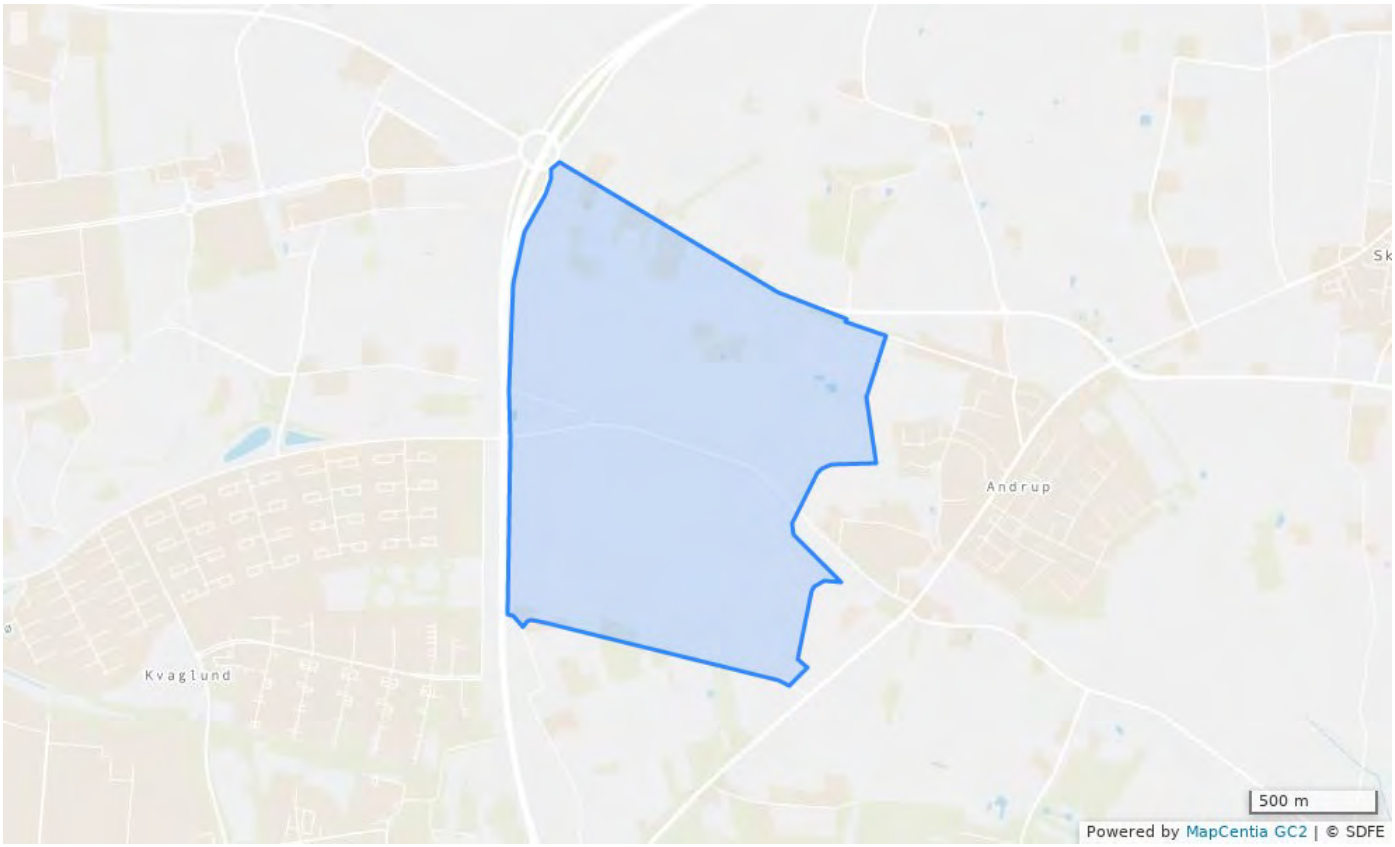
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-020 - Område ved Andrupvej og Esbjergmotorvejen



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-020
Rammenavn	Område ved Andrupvej og Esbjergmotorvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-021 - Natur ved Oksvanggård

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-021
Rammenavn	Natur ved Oksvanggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

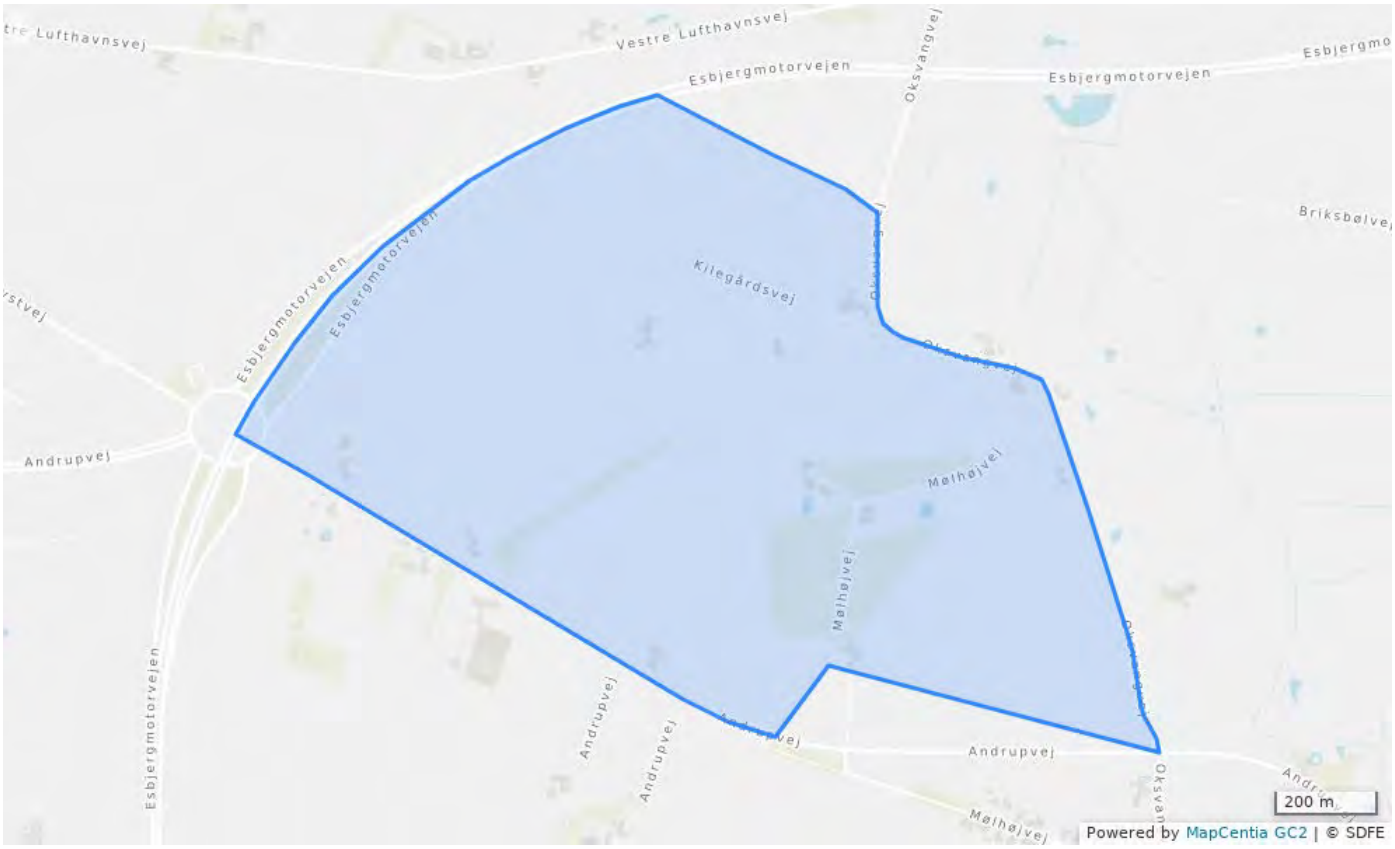
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-030 - Område ved Mølhøj



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-030
Rammenavn	Område ved Mølhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

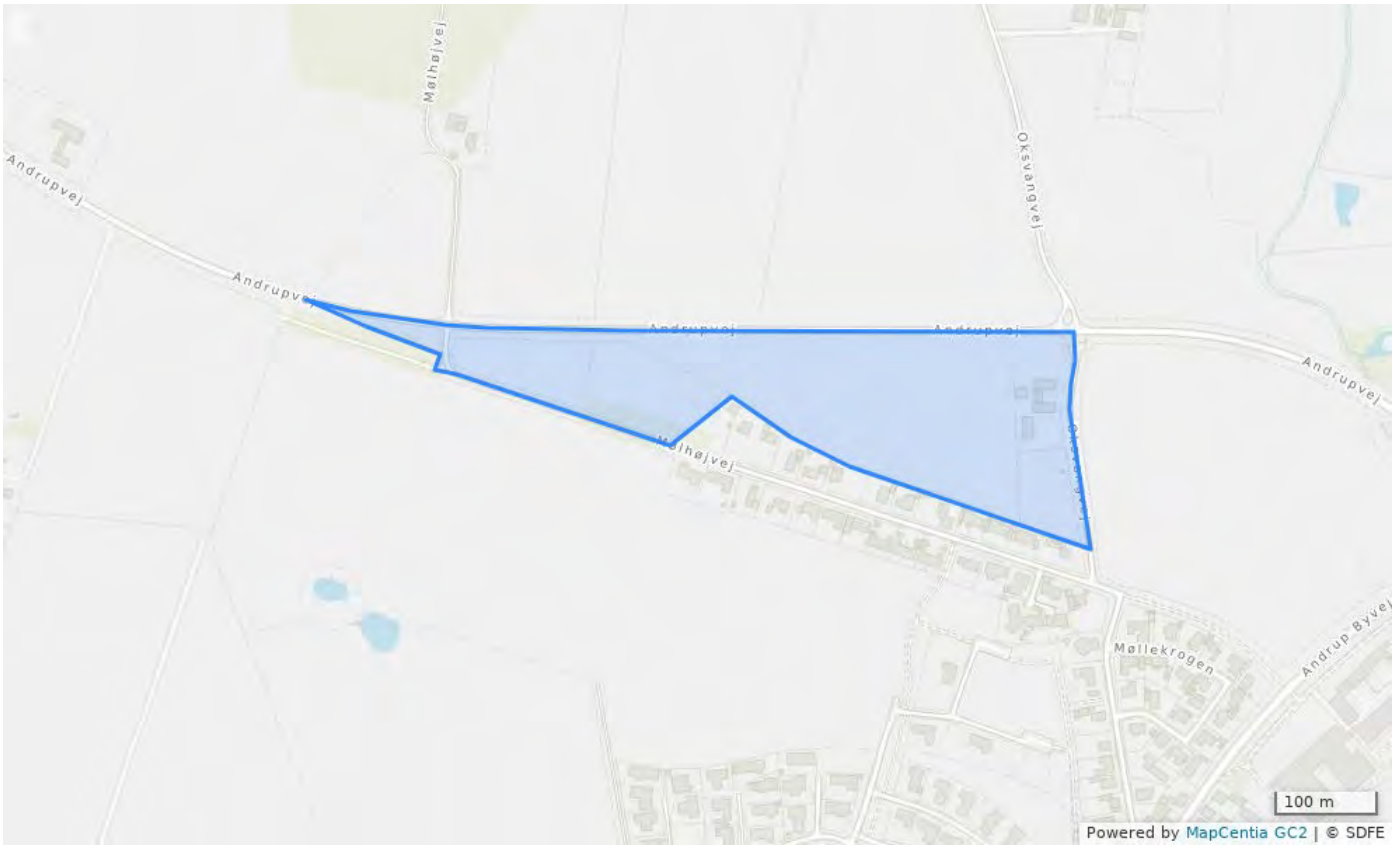
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
auv	kp22-pepl
Klasse 6	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6. Klasse 6 virksomheder har en påvirkning, der er meget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-040 - Andrupvej, Oksvangsvej og Mølhøjvej



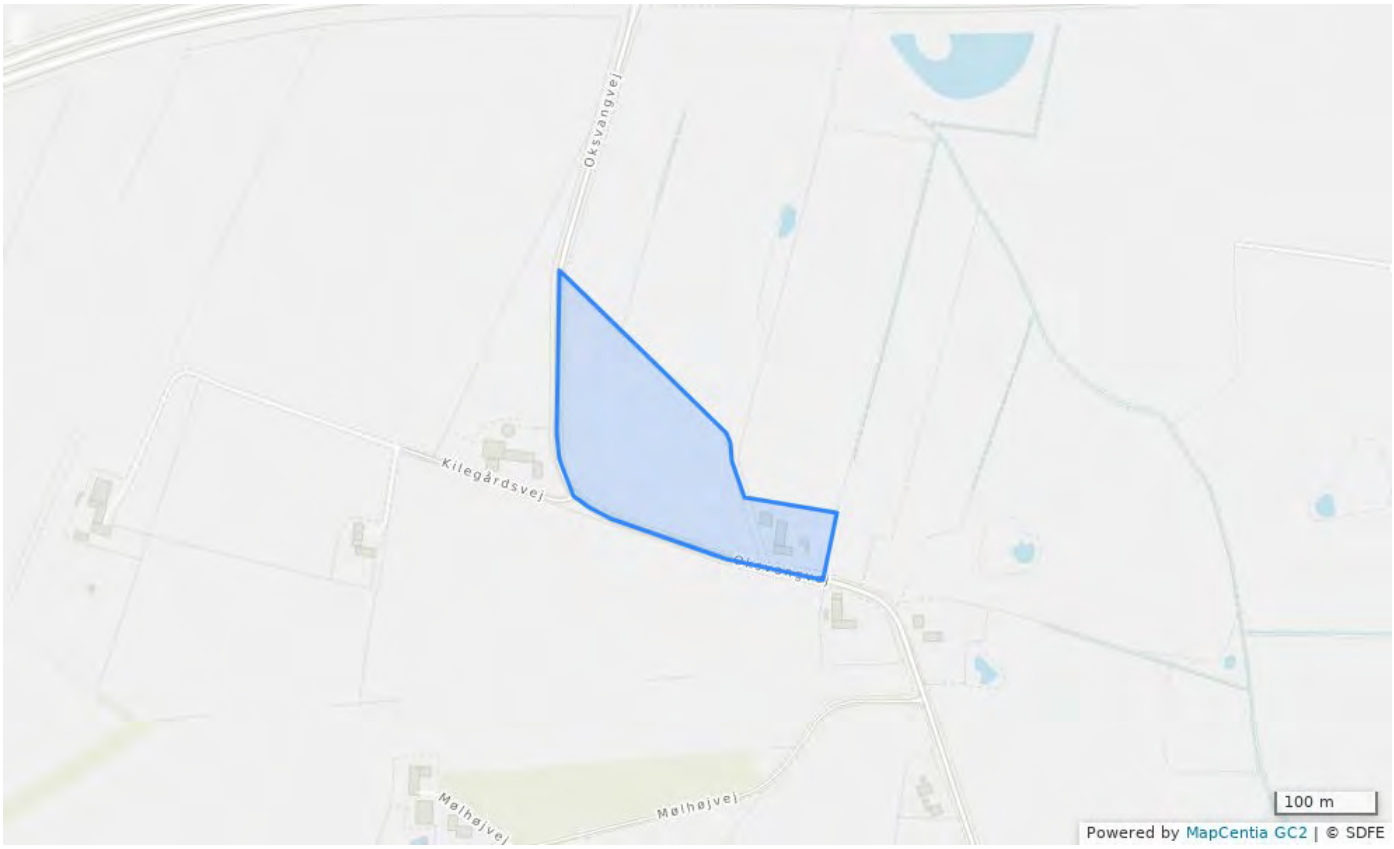
Bestemmelser

Rammenummer	10-030-040
Rammenavn	Andrupvej, Oksvangsvej og Mølhøjvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-050 - Område ved Kilegårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-050
Rammenavn	Område ved Kilegårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-060 - Kolonihaver i Kvaglund

Bestemmelser

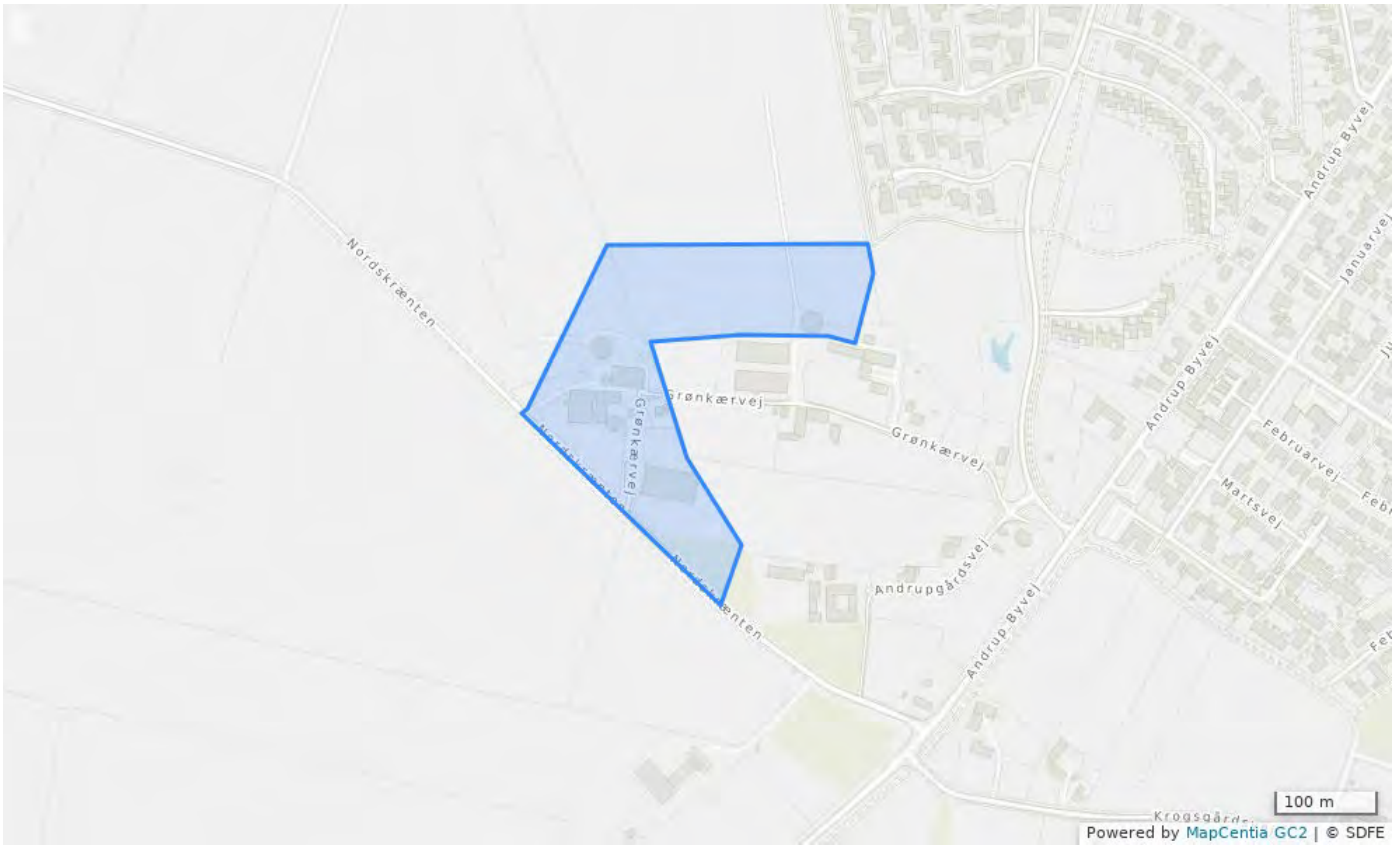
Rammenummer	10-030-060
Rammenavn	Kolonihaver i Kvaglund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
Kolonihavebebyggelse	Bebyggelsens omfang, at kolonihavebebyggelse, fastsættes for
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-070 - Område nord for Grønkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-070
Rammenavn	Område nord for Grønkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-080 - Område ved Andrup Byvej og Andrupgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-080
Rammenavn	Område ved Andrup Byvej og Andrupgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

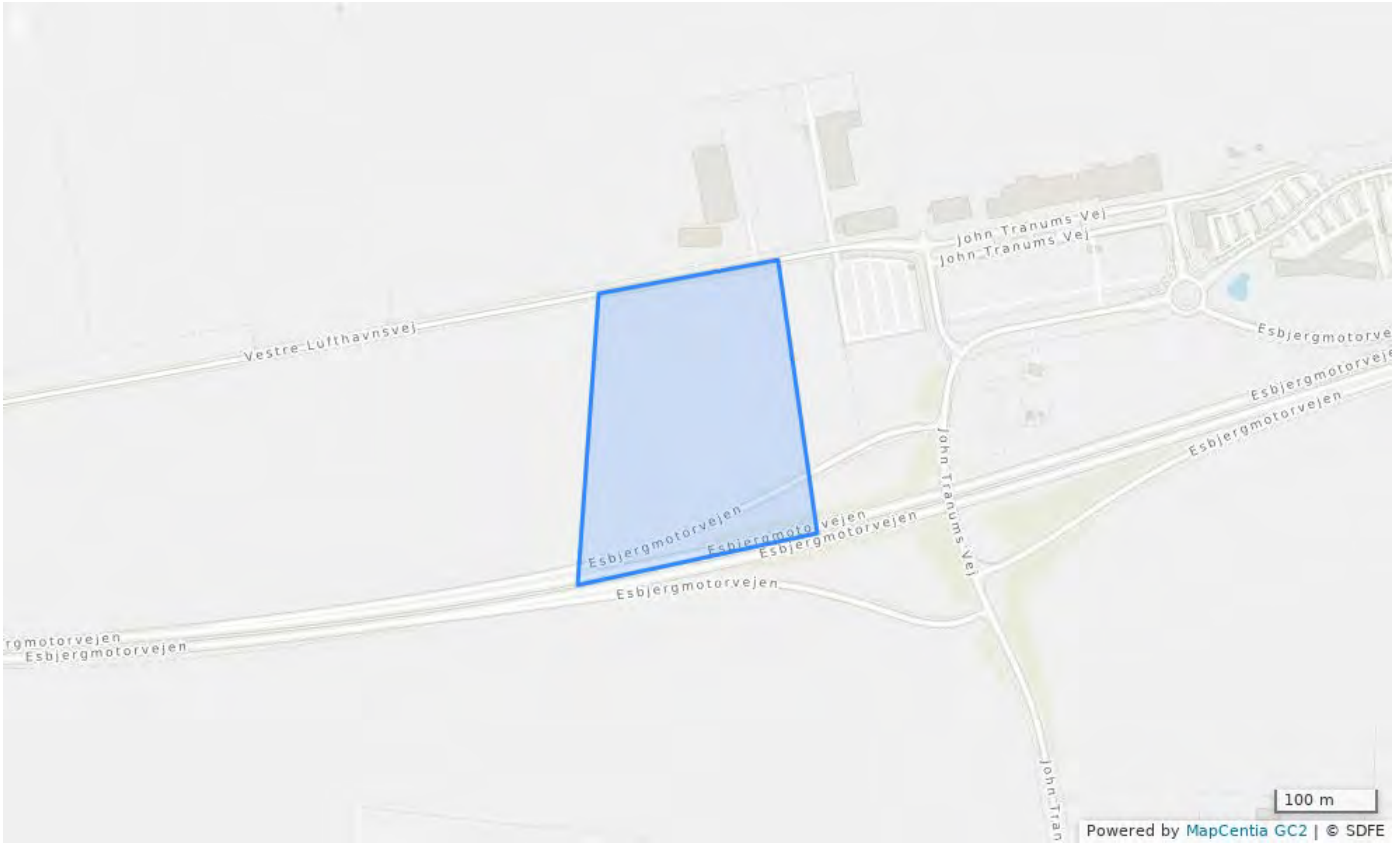
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-090 - Område Vestre Lufthavnsvej øst



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-090
Rammenavn	Område Vestre Lufthavnsvej øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-091 - John Tranums Vej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-091
Rammenavn	John Tranums Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-092 - Ved Vestre Lufthavnsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-092
Rammenavn	Ved Vestre Lufthavnsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

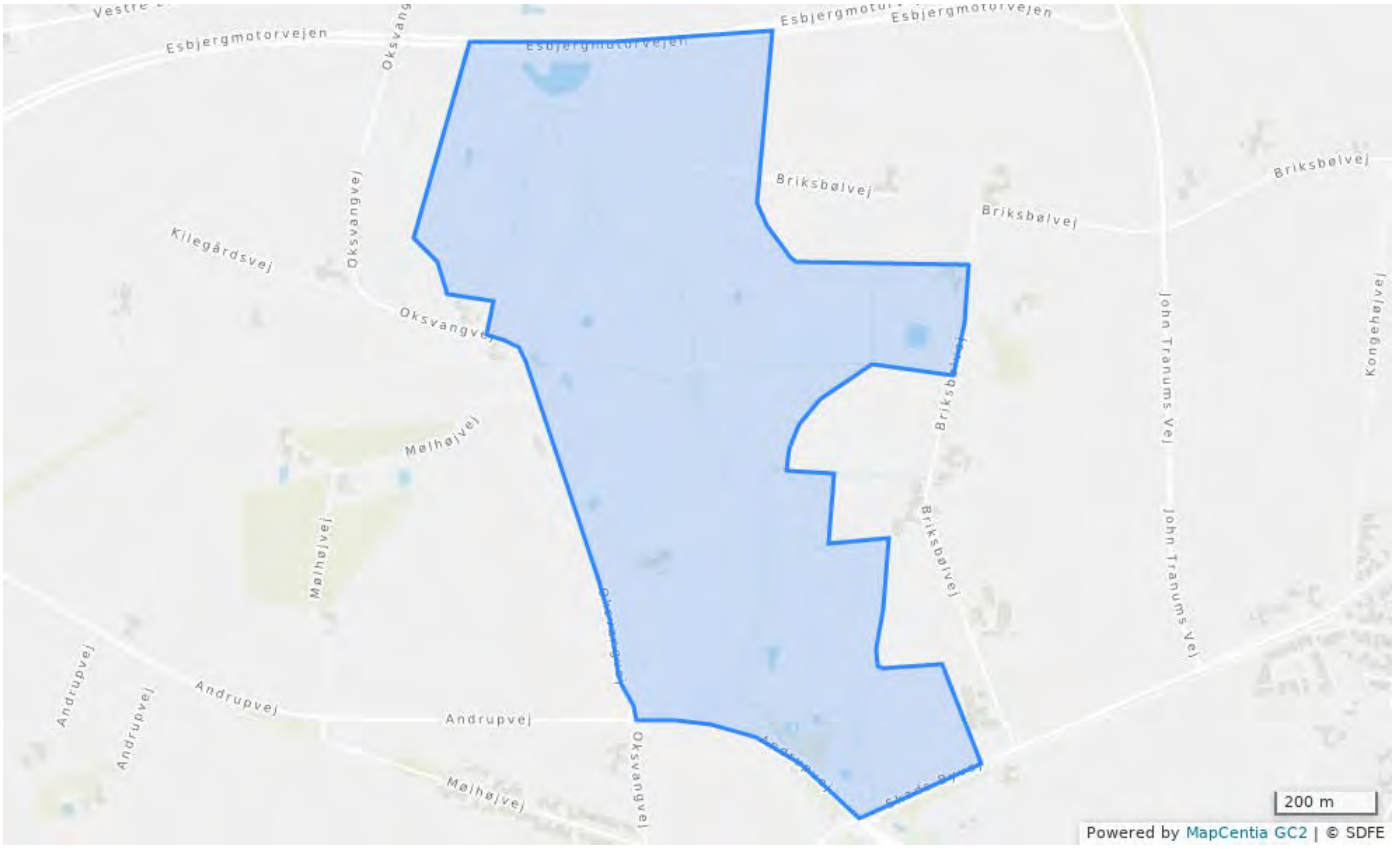
	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-100 - Slotsgård



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-100
Rammenavn	Slotsgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-101 - Område nord for Kilegård

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-101
Rammenavn	Område nord for Kilegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-110 - Mølle krogen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-110
Rammenavn	Mølle krogen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-120 - Område mellem Ølufvad Hovedvej og Lufthavnen

Bestemmelser

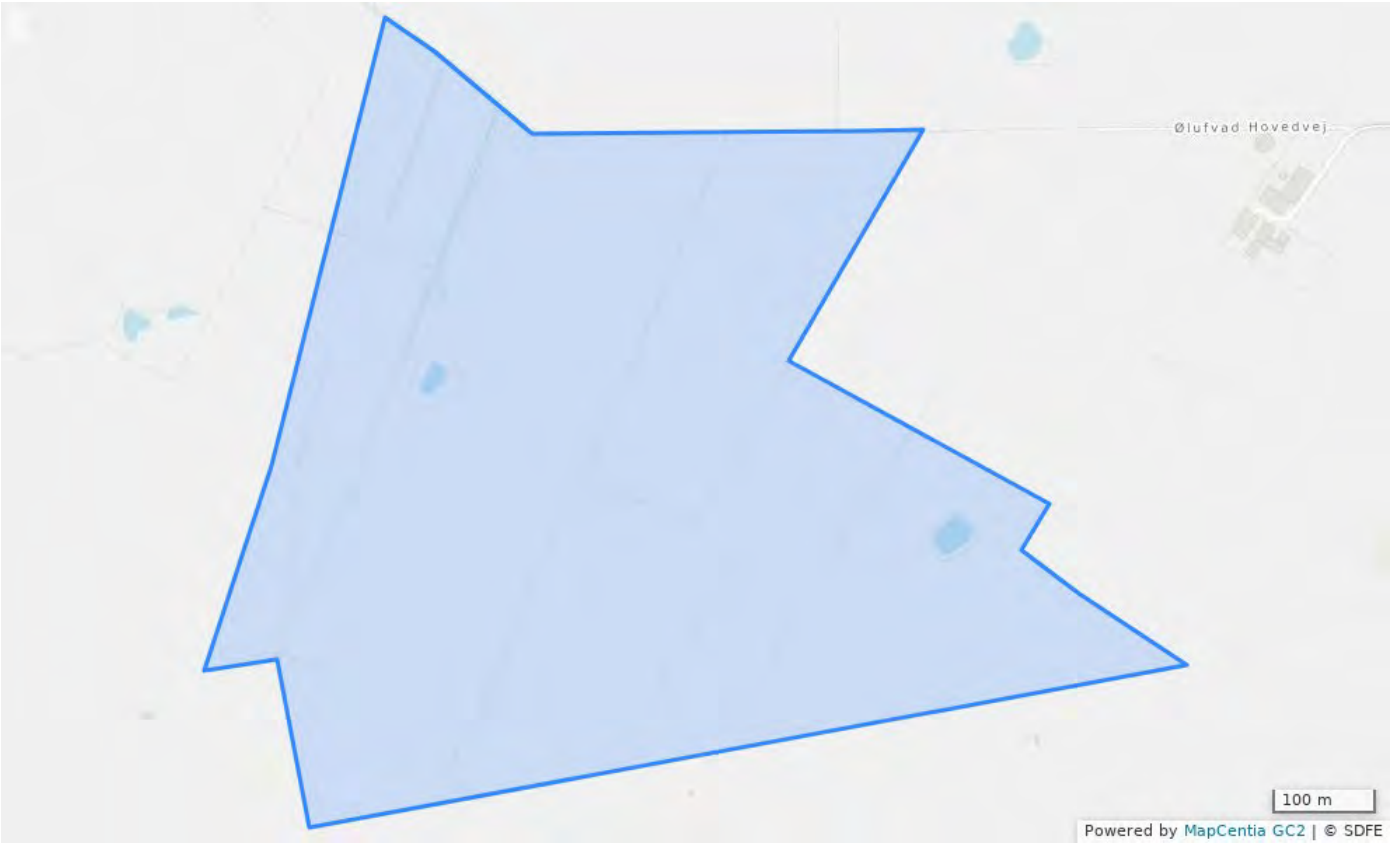
Rammenummer	10-030-120
Rammenavn	Område mellem Ølufvad Hovedvej og Lufthavnen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-121 - Område mellem Østergård og Lilbæk



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-121
Rammenavn	Område mellem Østergård og Lilbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

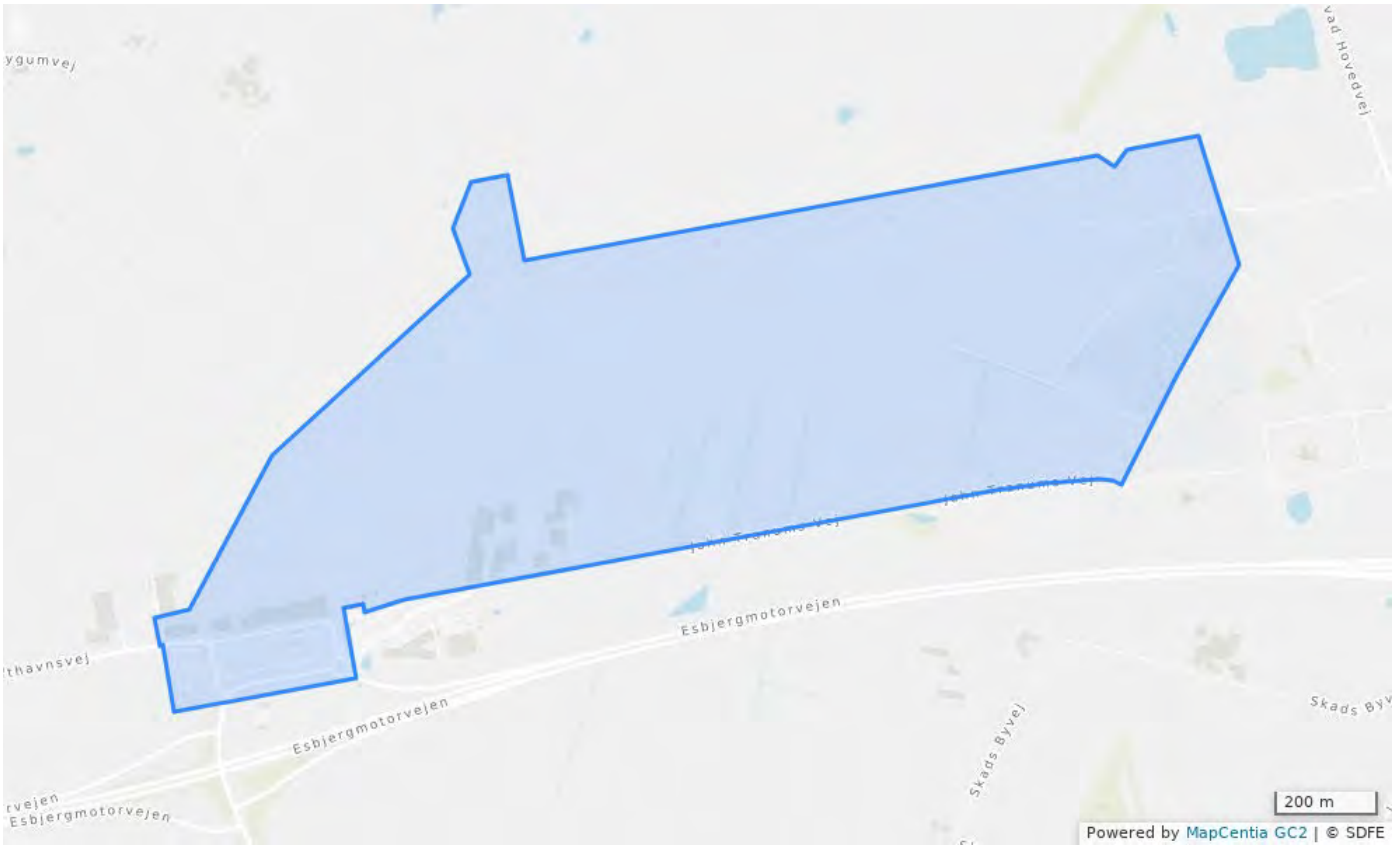
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

10-030-130 - Esbjerg Lufthavn



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-130
Rammenavn	Esbjerg Lufthavn
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-140 - Industri ved Lufthavnen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-140
Rammenavn	Industri ved Lufthavnen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-141 - Industri mellem John Tranums Vej og Motorvejen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-141
Rammenavn	Industri mellem John Tranums Vej og Motorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

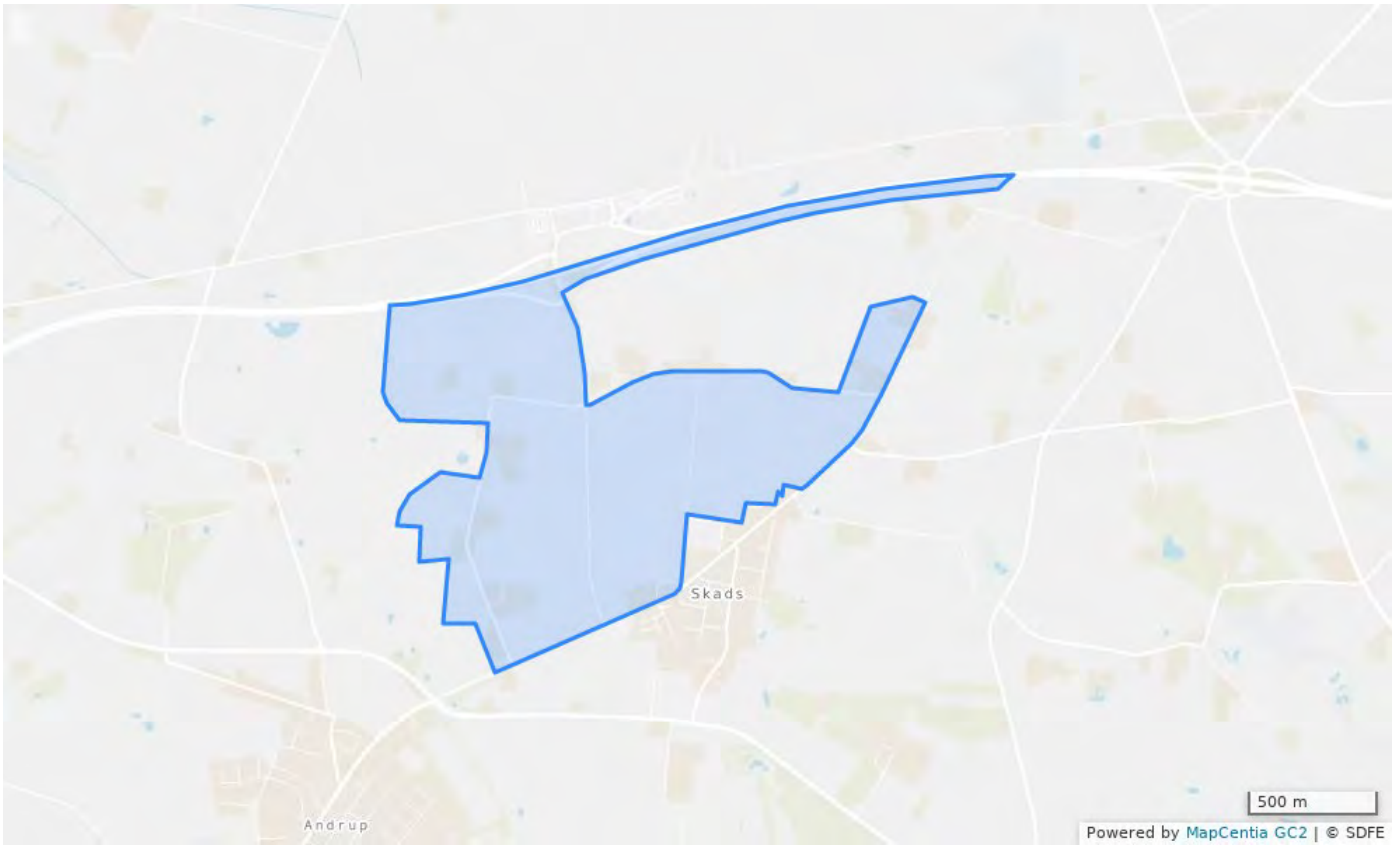
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-150 - Briksbølvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-150
Rammenavn	Briksbølvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

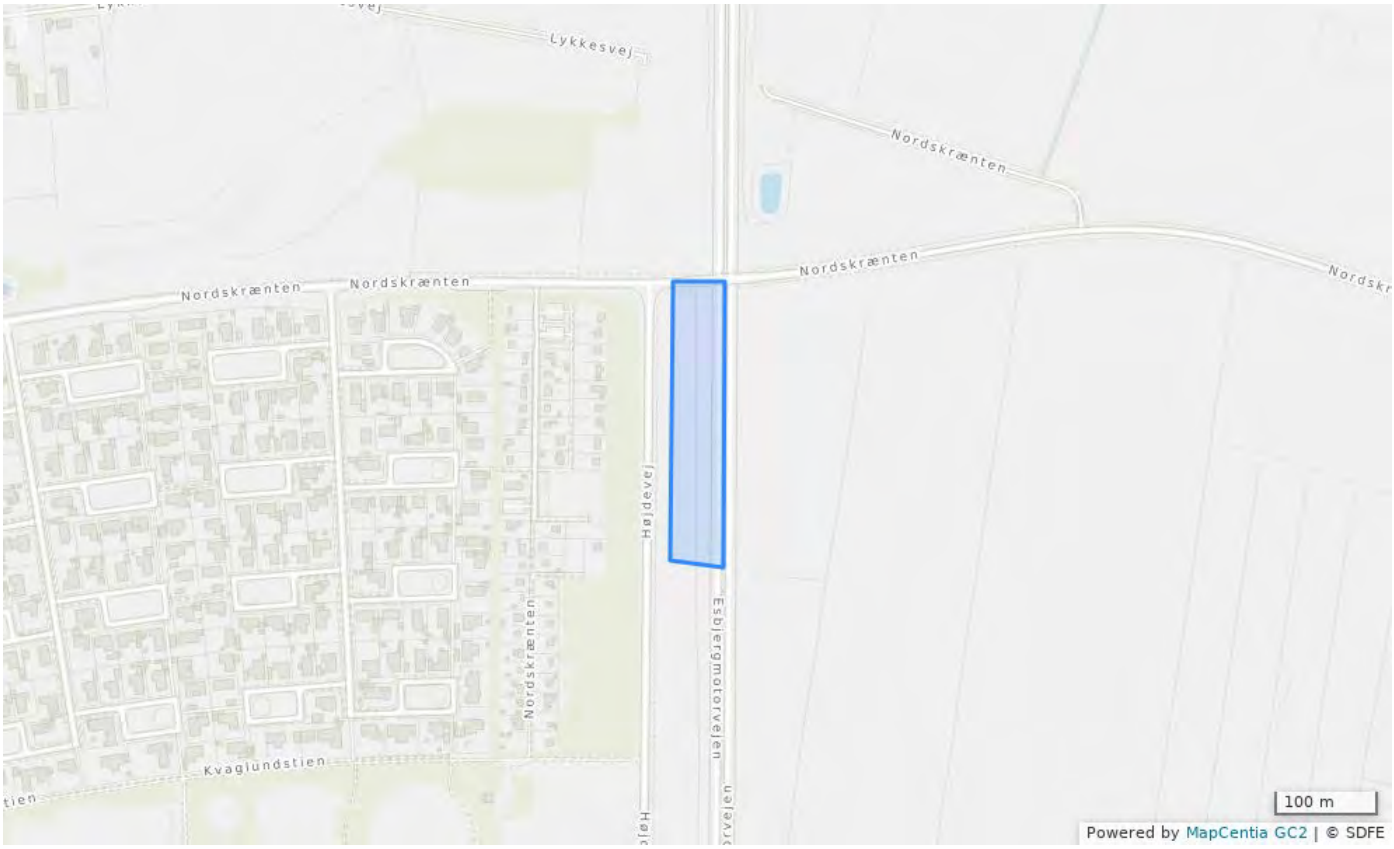
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-160 - Natur langs Kolonihaver i Kvaglund



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-160
Rammenavn	Natur langs Kolonihaver i Kvaglund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-170 - Område mellem Esbjergmotorvejen og Vester Lufthavnsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-170
Rammenavn	Område mellem Esbjergmotorvejen og Vester Lufthavnsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Transporttungt serviceerhverv	Anvendelsen fastlægges til transporttungt serviceerhverv uden boliger med tilknyttede kontorfaciliteter. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5 til klasse 7. Klasse 5-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra ret belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-172 - P-plads ved Vestkystvej og Esbjergmotorvejen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-172
Rammenavn	P-plads ved Vestkystvej og Esbjergmotorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-180 - Lufthavn

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-180
Rammenavn	Lufthavn
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Isolinje for lufthavnsstøj	Inden for følgende støj-isolinje(r) må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

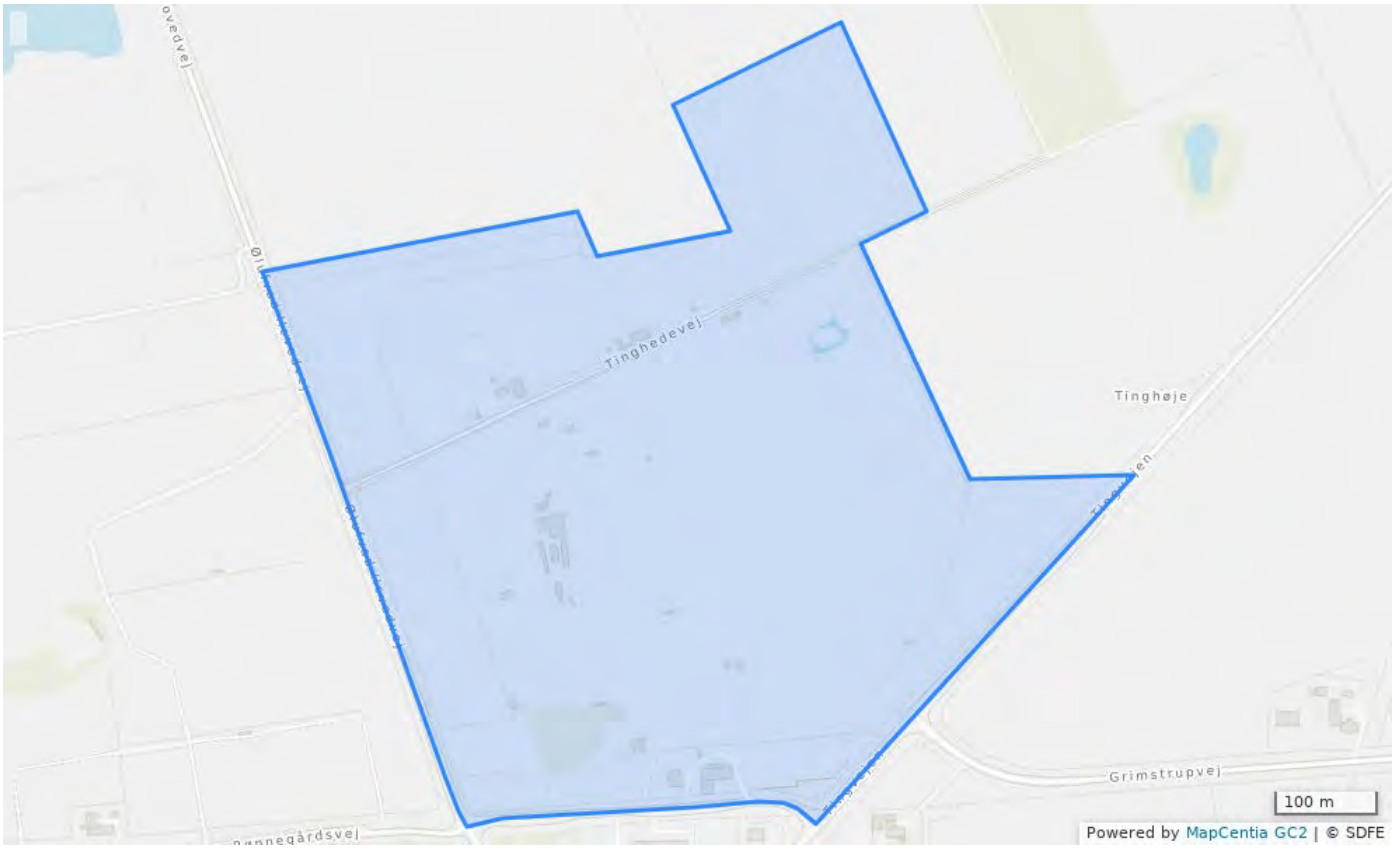
	aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-190 - Korskrobanen



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-190
Rammenavn	Korskrobanen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-191 - Område nord for Korskrobanen

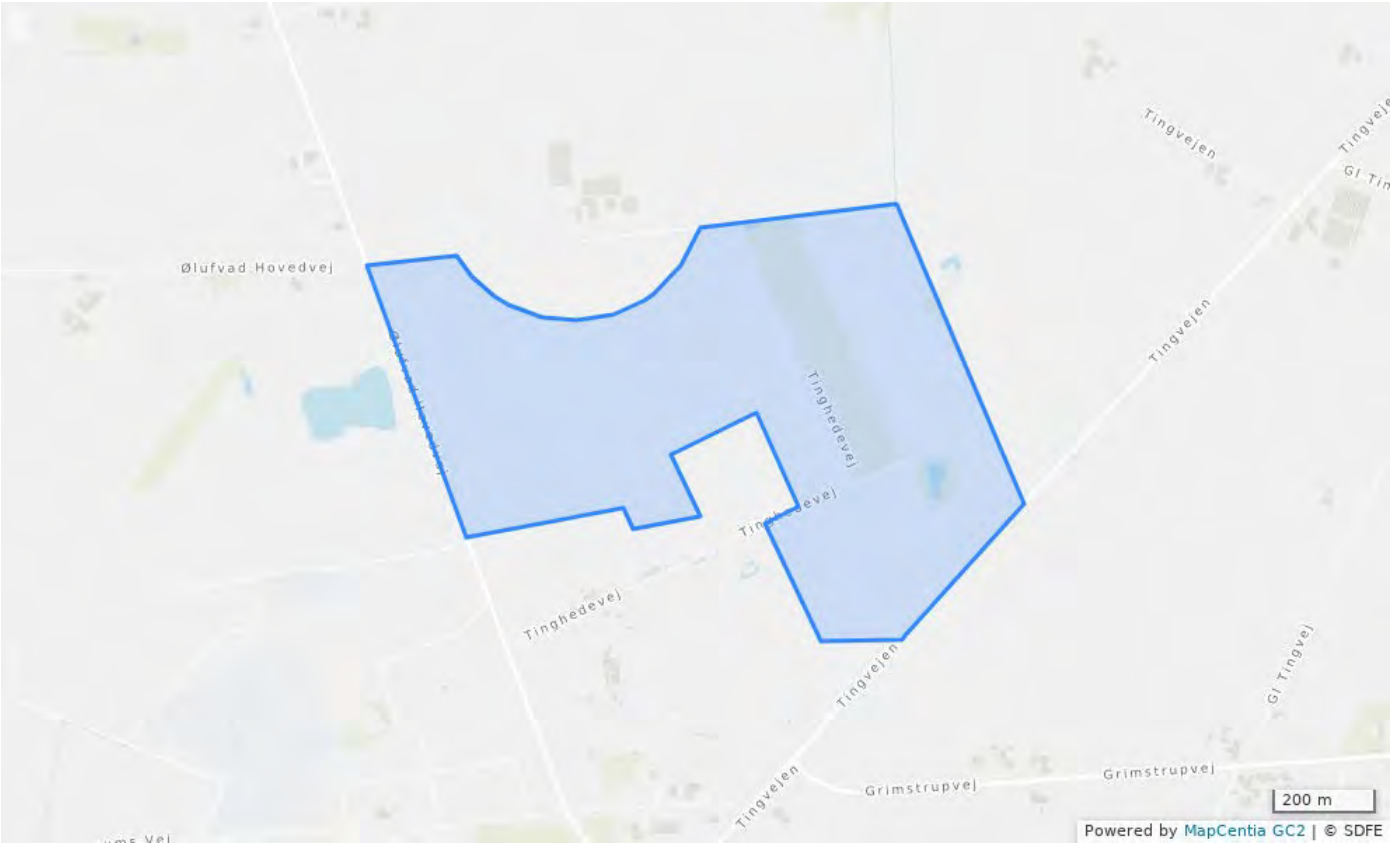
Bestemmelser

Rammenummer	10-030-191
Rammenavn	Område nord for Korskrobanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-192 - Korskrobanen nord



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-192
Rammenavn	Korskrobanen nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-200 - Område syd for korskrobanen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-200
Rammenavn	Område syd for korskrobanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

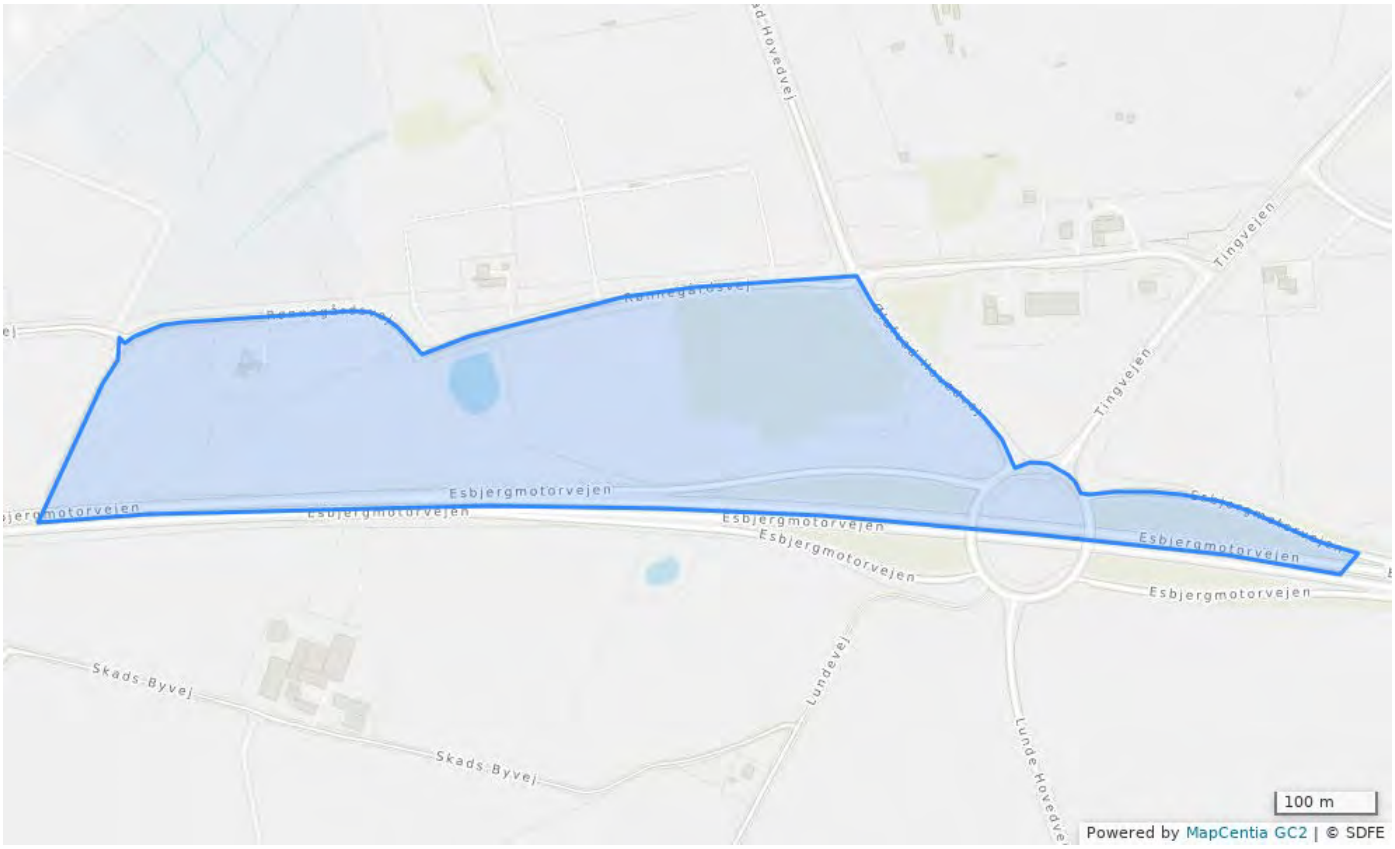
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Autocamperplads	I området kan der etableres autocamperplads
Trafikcenter	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for trafikcenter og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-210 - Knude, Esbjergmotorvejen



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-210
Rammenavn	Knude, Esbjergmotorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-211 - Markedsplads ved Korskroen

Bestemmelser

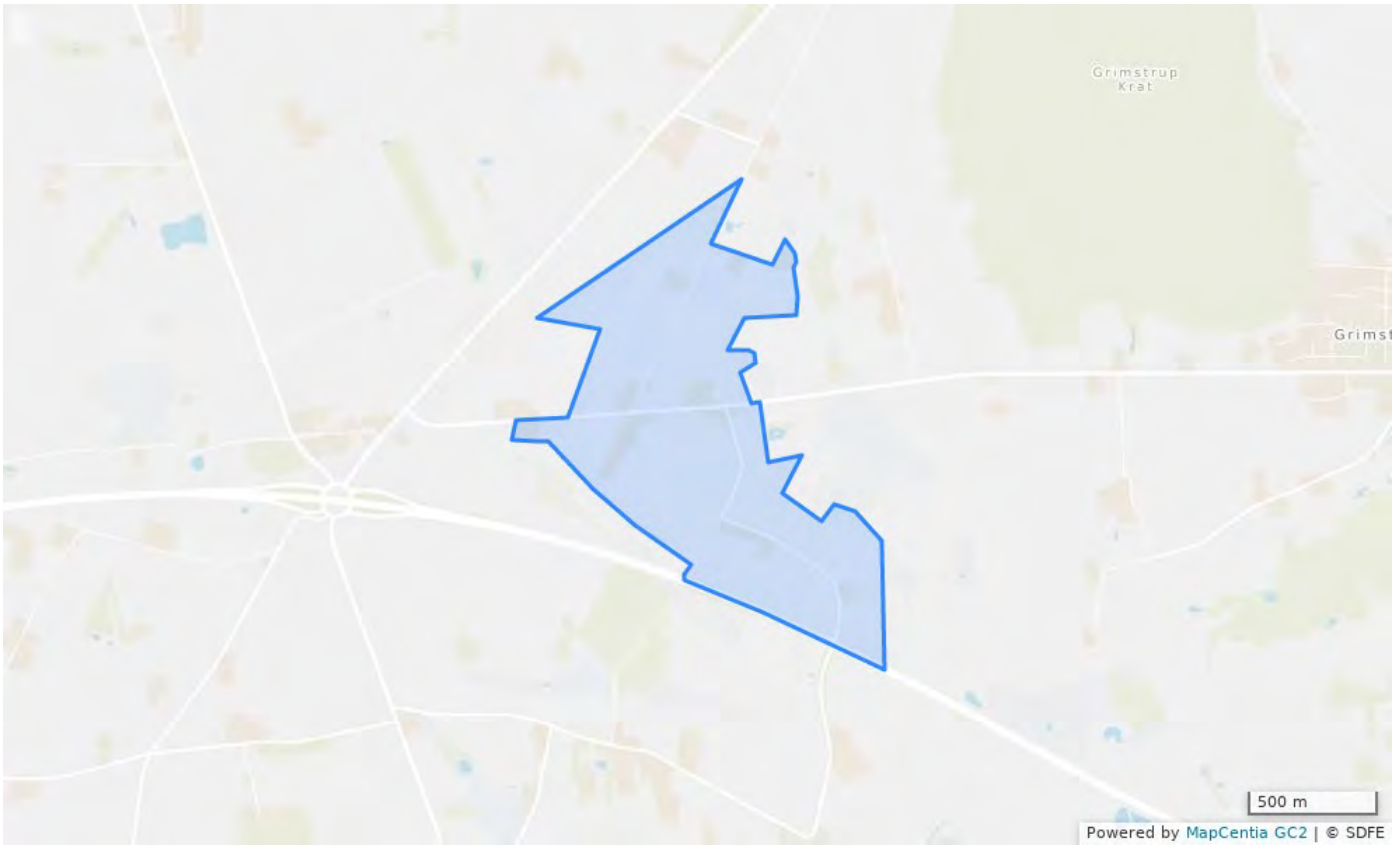
Rammenummer	10-030-211
Rammenavn	Markedsplads ved Korskroen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Marked	I området kan der etableres marked og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-220 - Grusgraven



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-220
Rammenavn	Grusgraven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

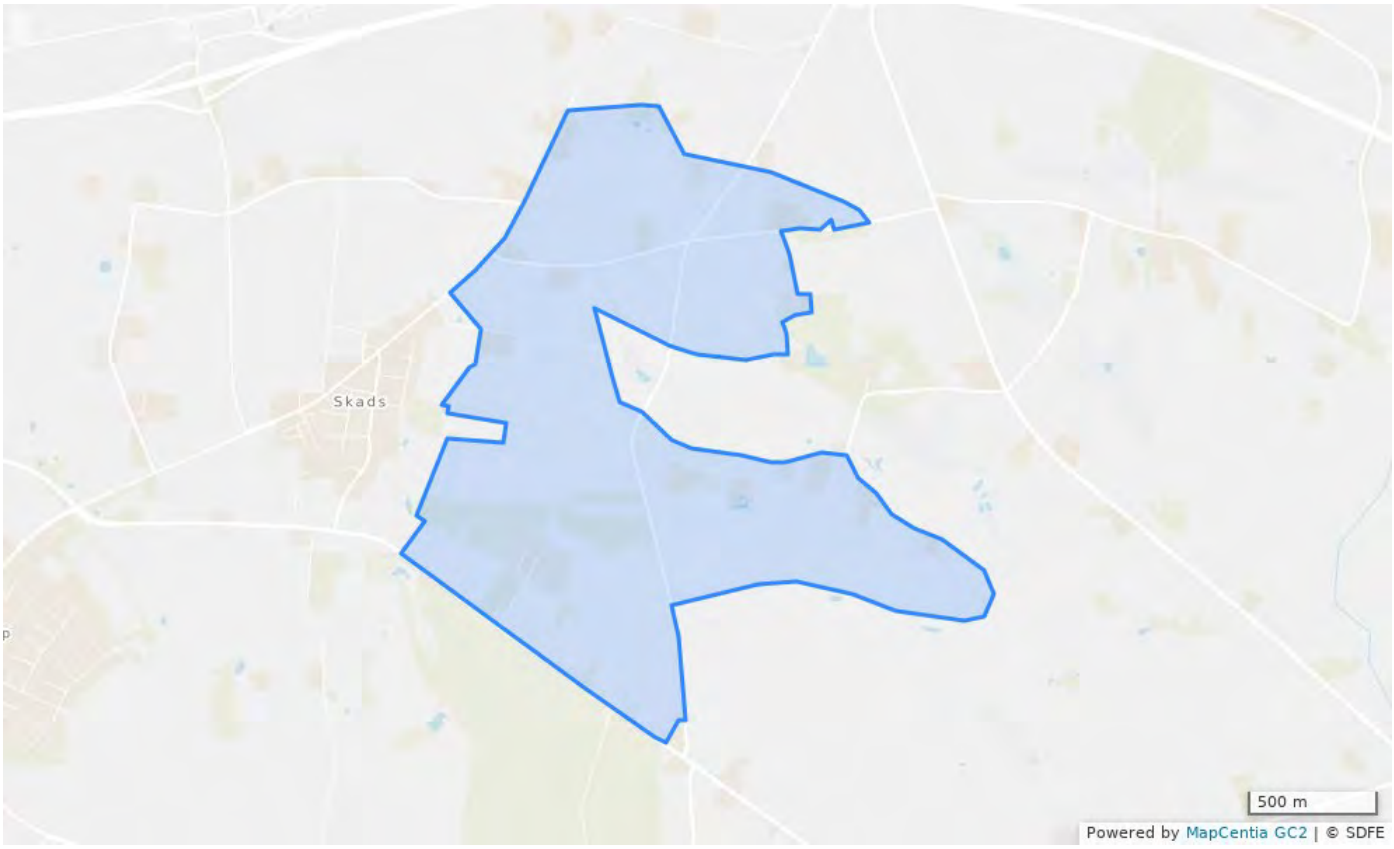
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede

	aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-230 - Område ved Lundevej og Smørpøt Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-230
Rammenavn	Område ved Lundevej og Smørpøt Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

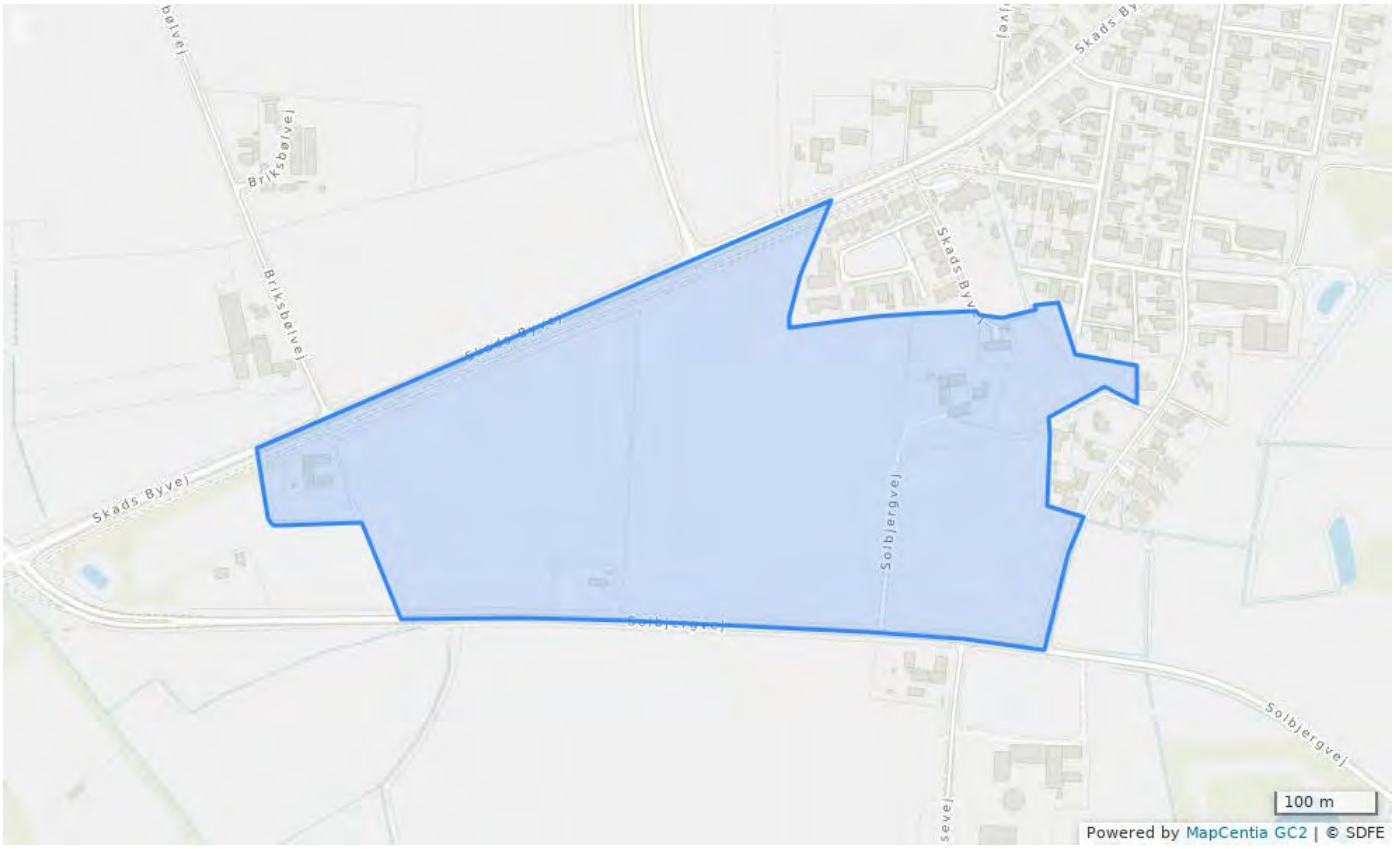
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-231 - Område mellem Solbjergvej og Skads by



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-231
Rammenavn	Område mellem Solbjergvej og Skads by
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

10-030-232 - Område øst for Skads by

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-232
Rammenavn	Område øst for Skads by
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

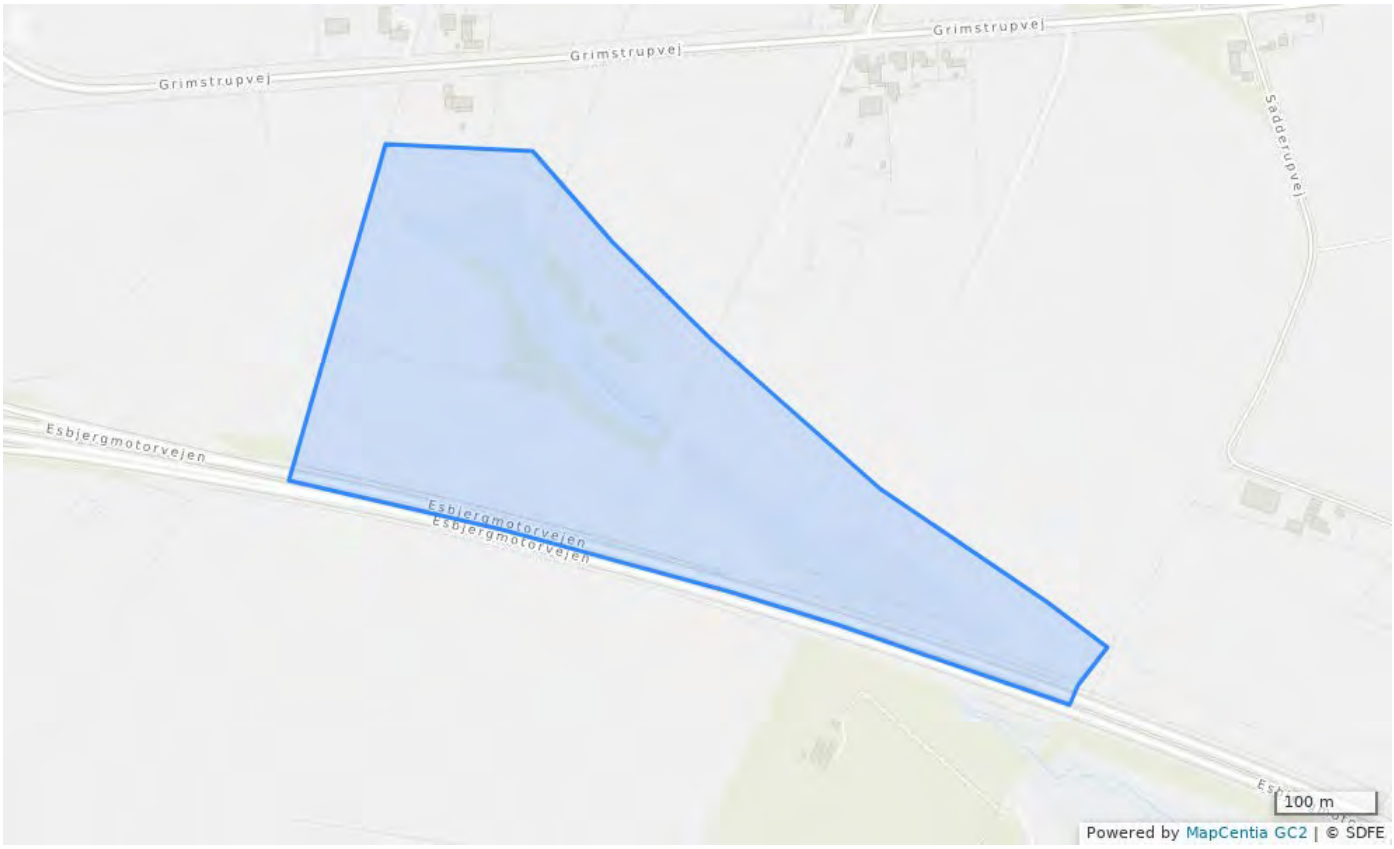
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

10-030-240 - Område mellem Dyring og Motorvejen



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-240
Rammenavn	Område mellem Dyring og Motorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

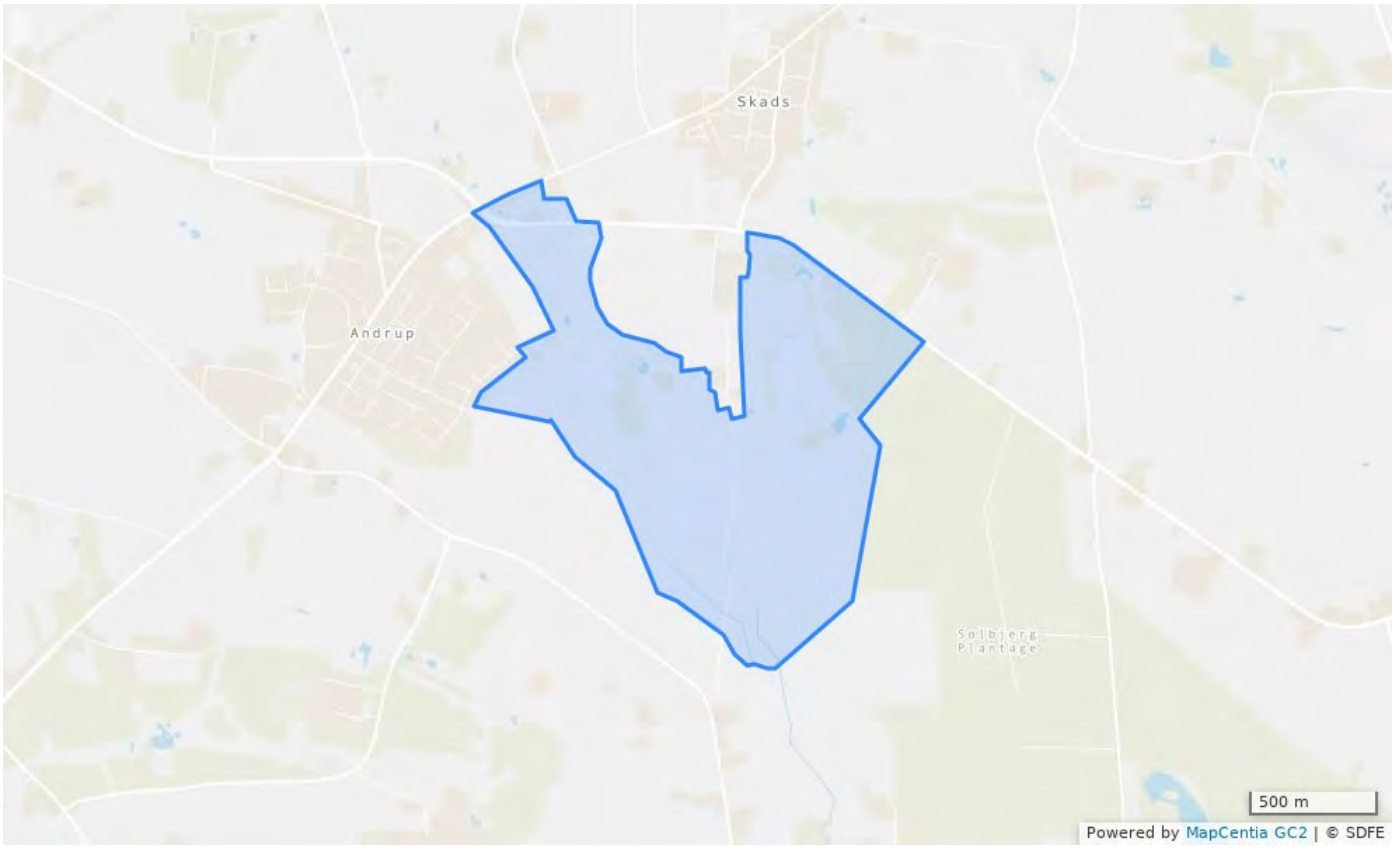
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-250 - Skads Mose



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-250
Rammenavn	Skads Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-251 - Område ved Højmose

Bestemmelser

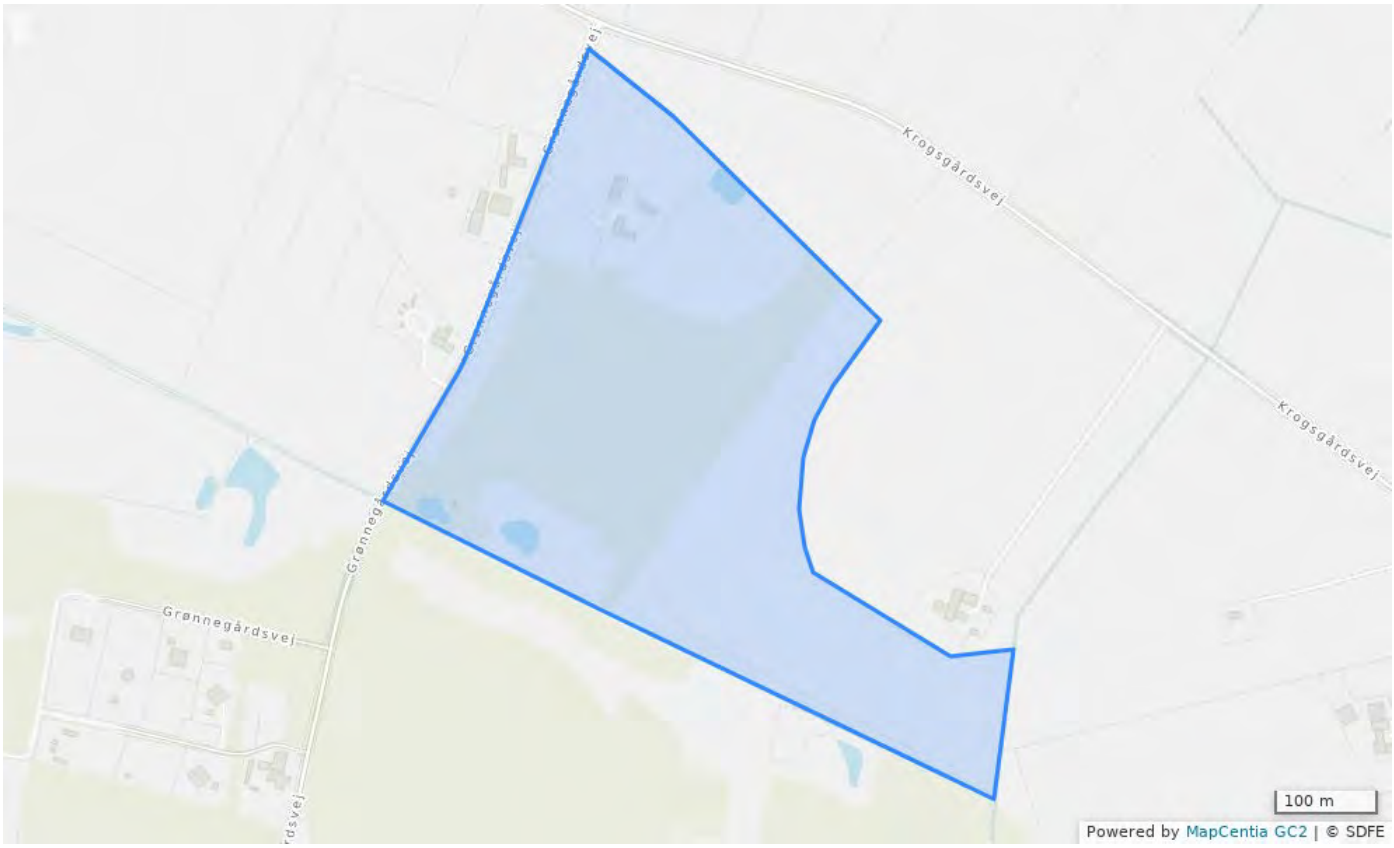
Rammenummer	10-030-251
Rammenavn	Område ved Højmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

10-030-252 - Område ved Grønnegårdsvej og Novrup Bæk



Bestemmelser

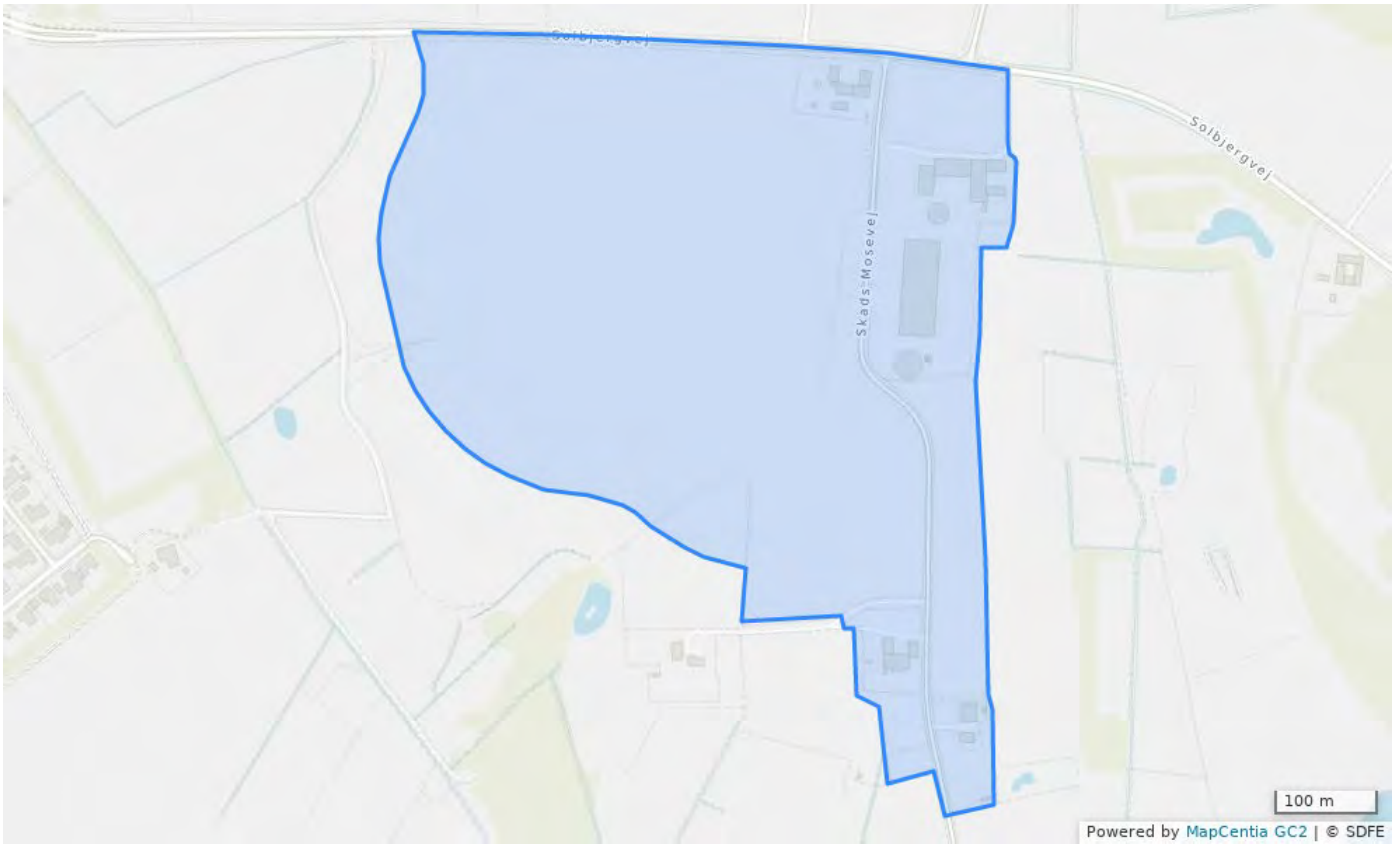
Rammenummer	10-030-252
Rammenavn	Område ved Grønnegårdsvej og Novrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

10-030-253 - Område ved Skadsmosevej og Solbjergvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-253
Rammenavn	Område ved Skadsmosevej og Solbjergvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-260 - Dyring

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-260
Rammenavn	Dyring
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-270 - Område Sadderup nord ved E20

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-270
Rammenavn	Område Sadderup nord ved E20
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

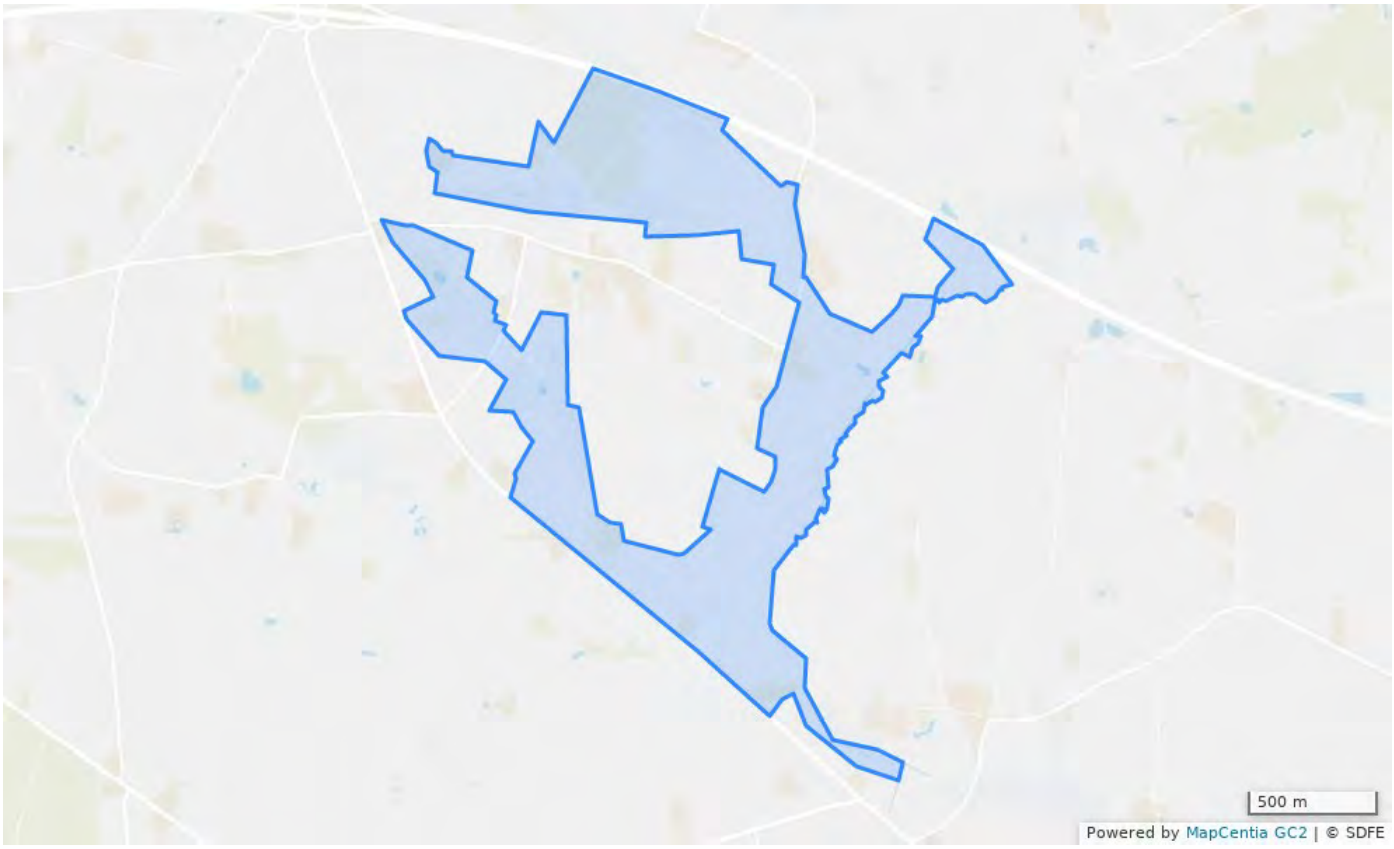
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Biogasanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for biogasanlæg.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-280 - Sadderup og Børgelund



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-280
Rammenavn	Sadderup og Børgelund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

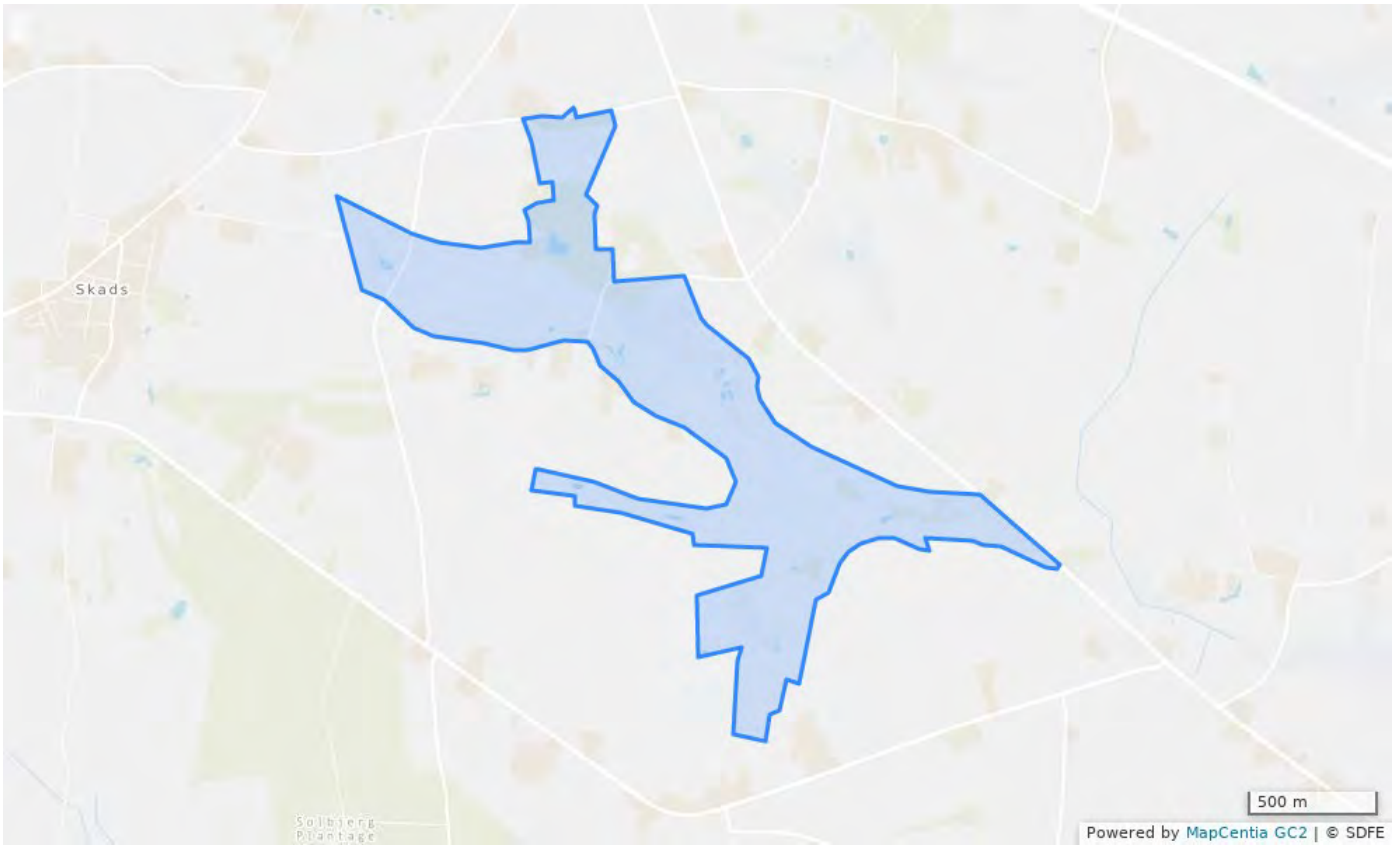
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-290 - Smørpøt



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-290
Rammenavn	Smørpøt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

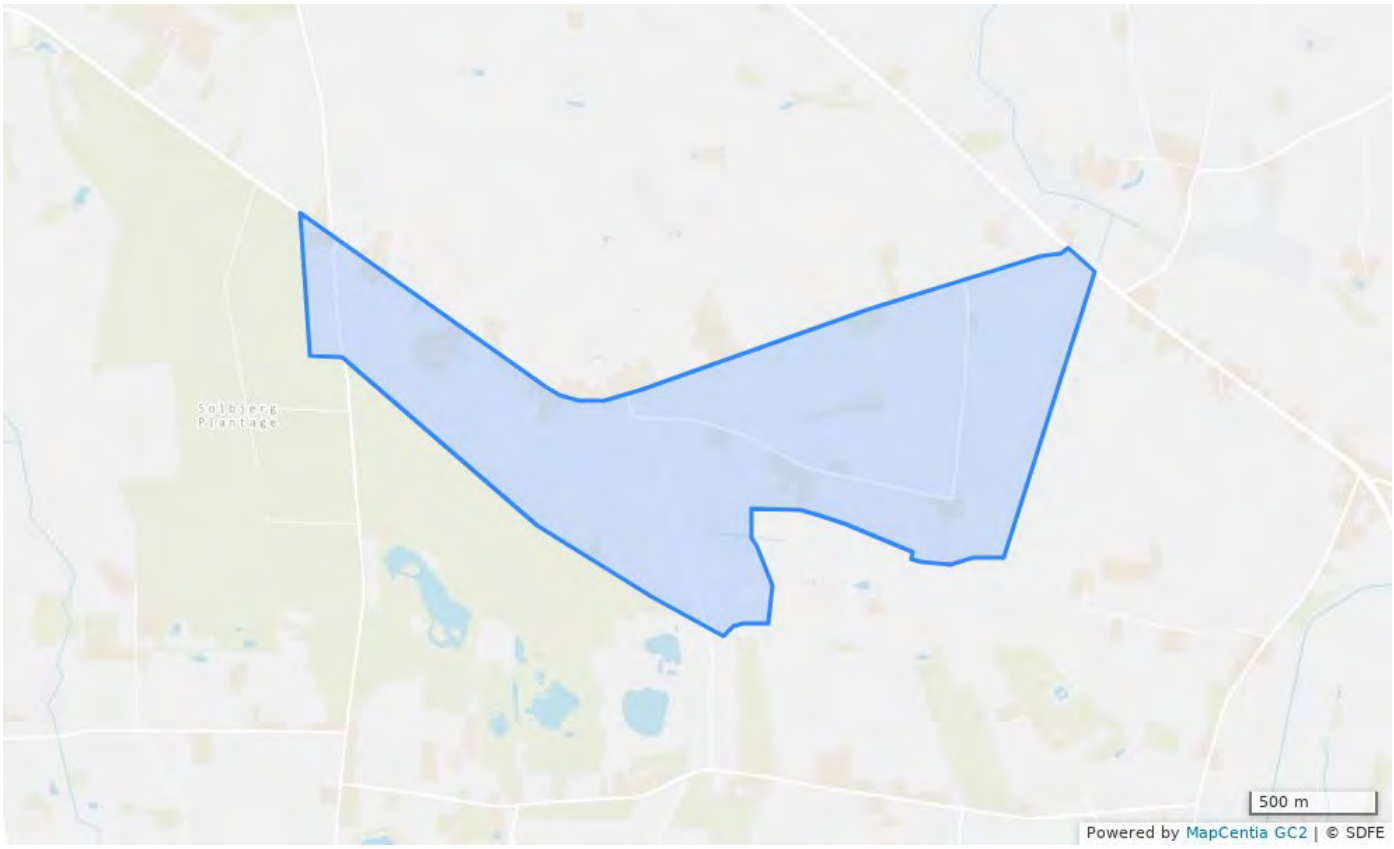
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-300 - Tårngård



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-300
Rammenavn	Tårngård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

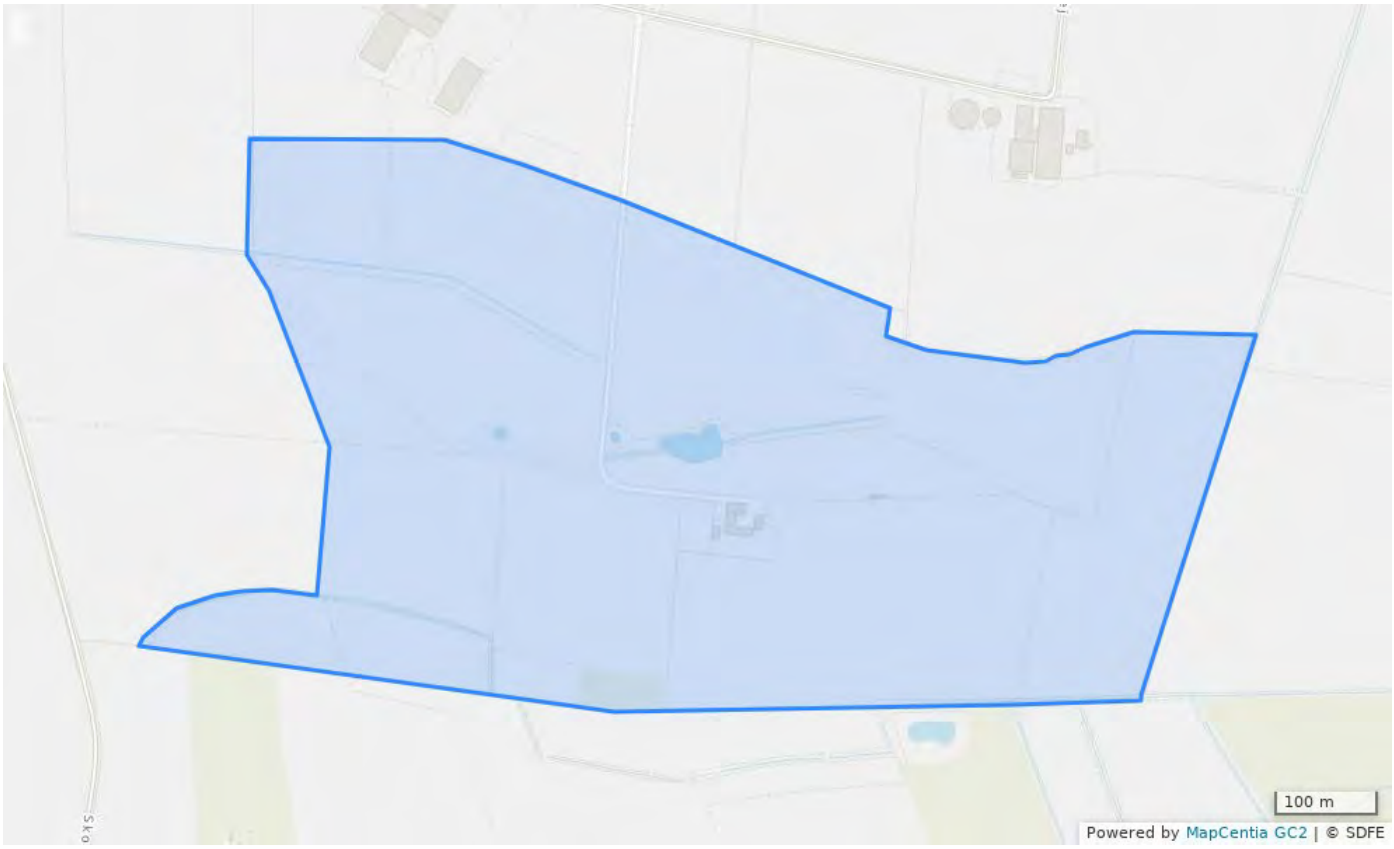
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-301 - Område syd for Fladhøjgård



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-301
Rammenavn	Område syd for Fladhøjgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-310 - Sloths Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-310
Rammenavn	Sloths Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

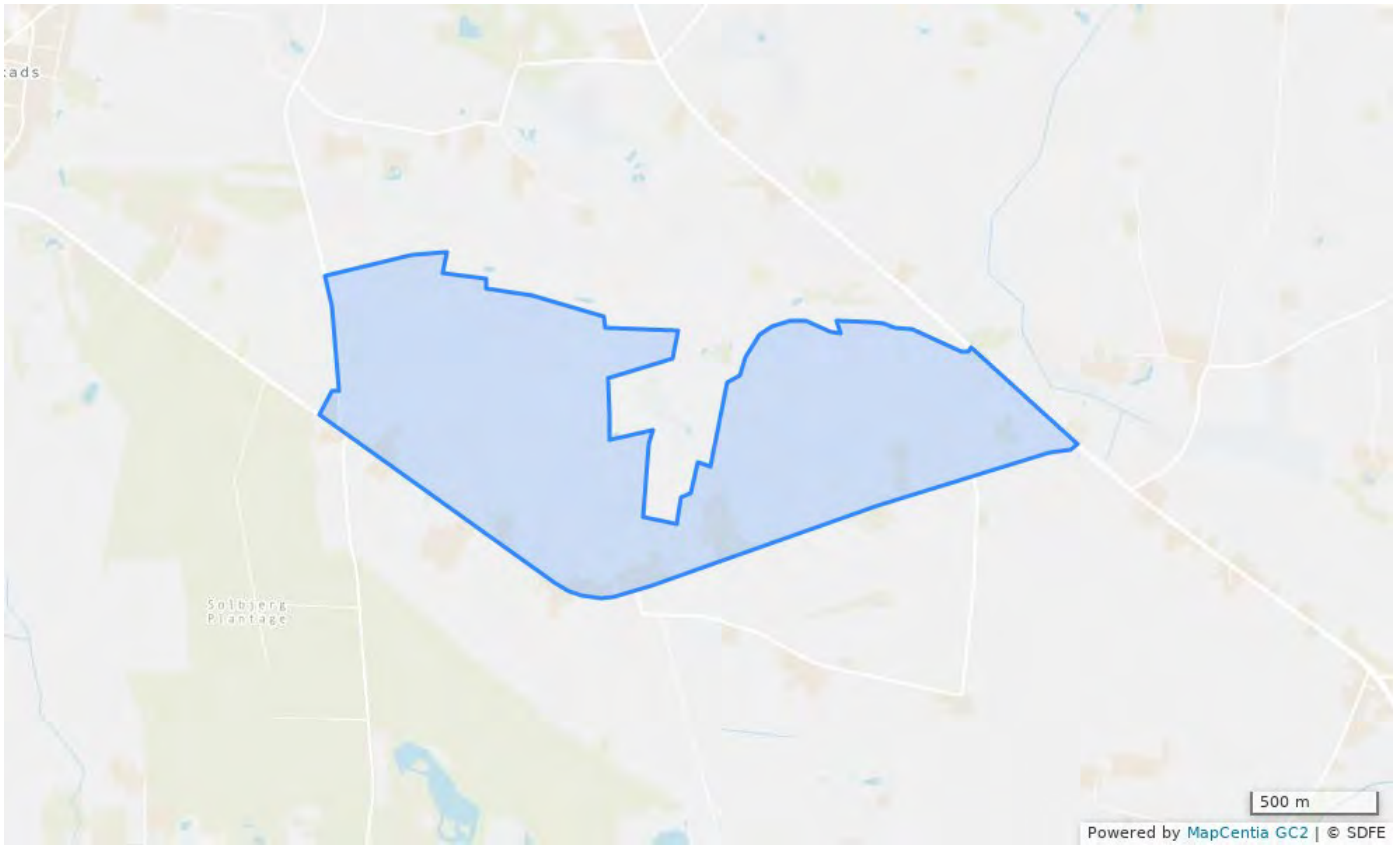
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-320 - Område omkring Knudegård



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-320
Rammenavn	Område omkring Knudegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-330 - Område nordøst for lufthavnen

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-330
Rammenavn	Område nordøst for lufthavnen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Motorbanestøj	Støjbelastningen fra motorsportsbanen fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende. For tiden til max 45 dB(A) uden for den fastlagte motorbanestøjisolinie, i forhold til boligområder.
Motorsportsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for motorsportsanlæg og

	beslægtede aktiviteter.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-340 - Område nord for Rønnegårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-340
Rammenavn	Område nord for Rønnegårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

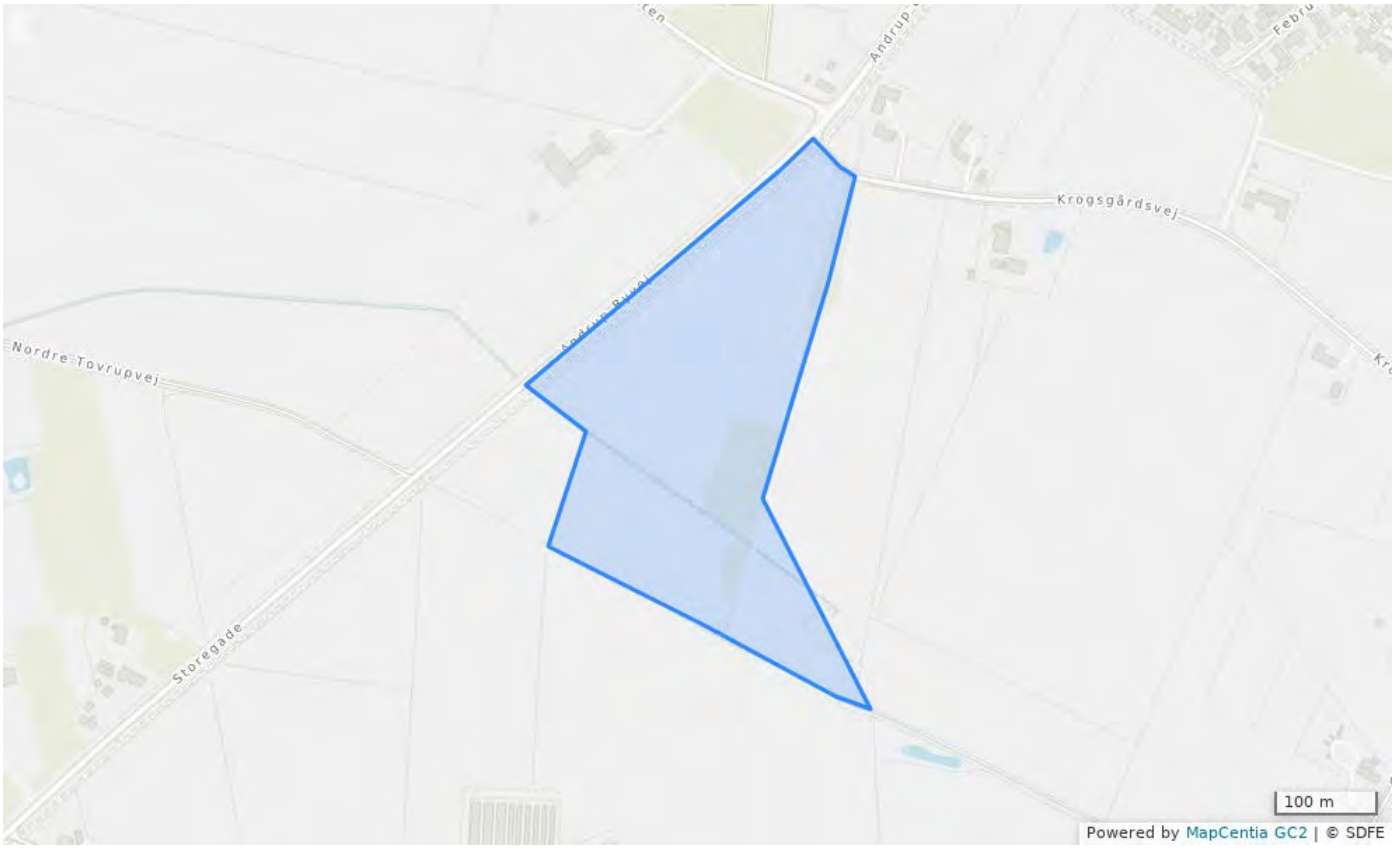
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Marked	I området kan der etableres marked og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-350 - Område ved Storegade og Krogsgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-350
Rammenavn	Område ved Storegade og Krogsgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-360 - Området ved Ny Østergård

Bestemmelser

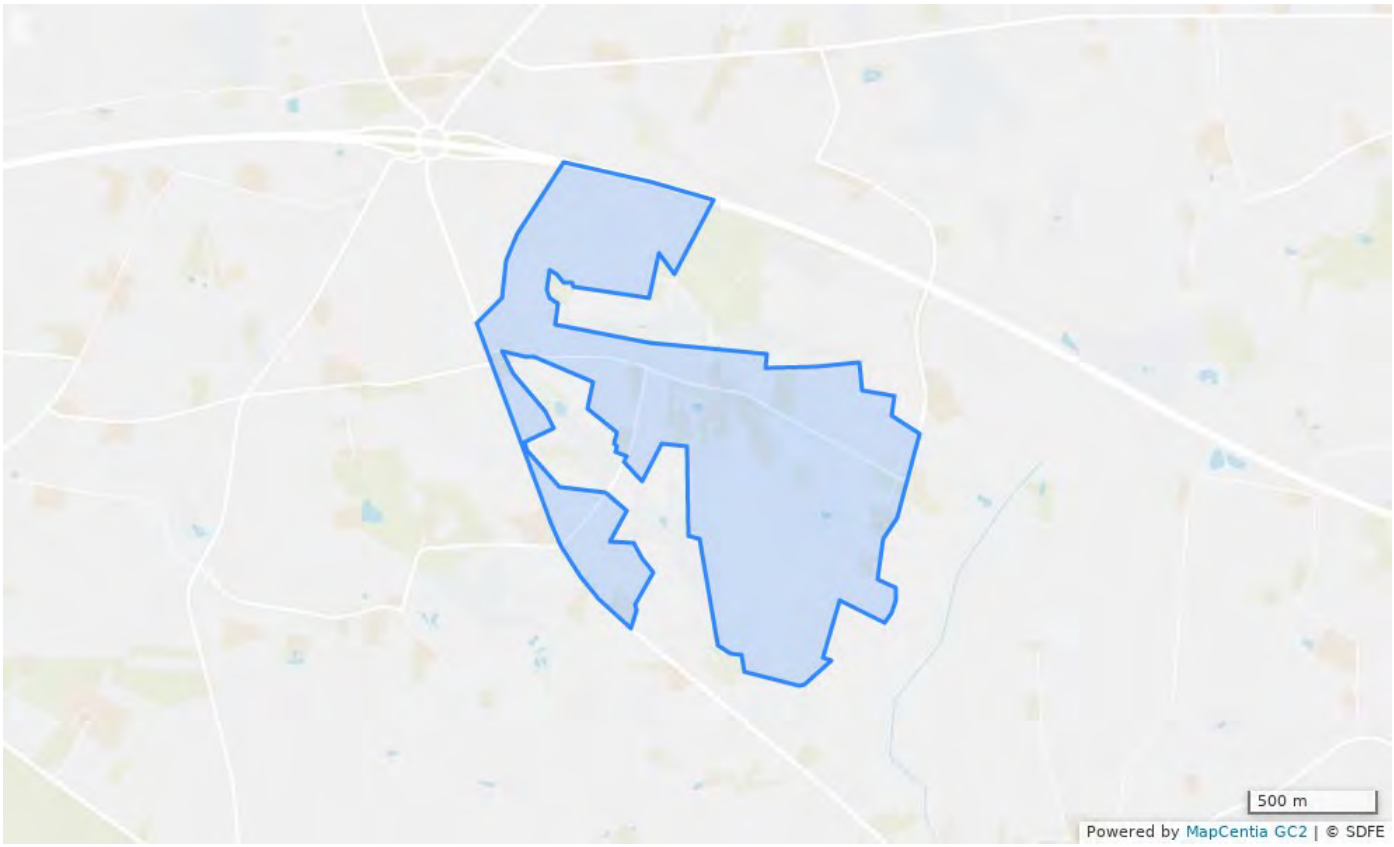
Rammenummer	10-030-360
Rammenavn	Området ved Ny Østergård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-370 - Området mellem Sadderupvej og Sadderup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-370
Rammenavn	Området mellem Sadderupvej og Sadderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

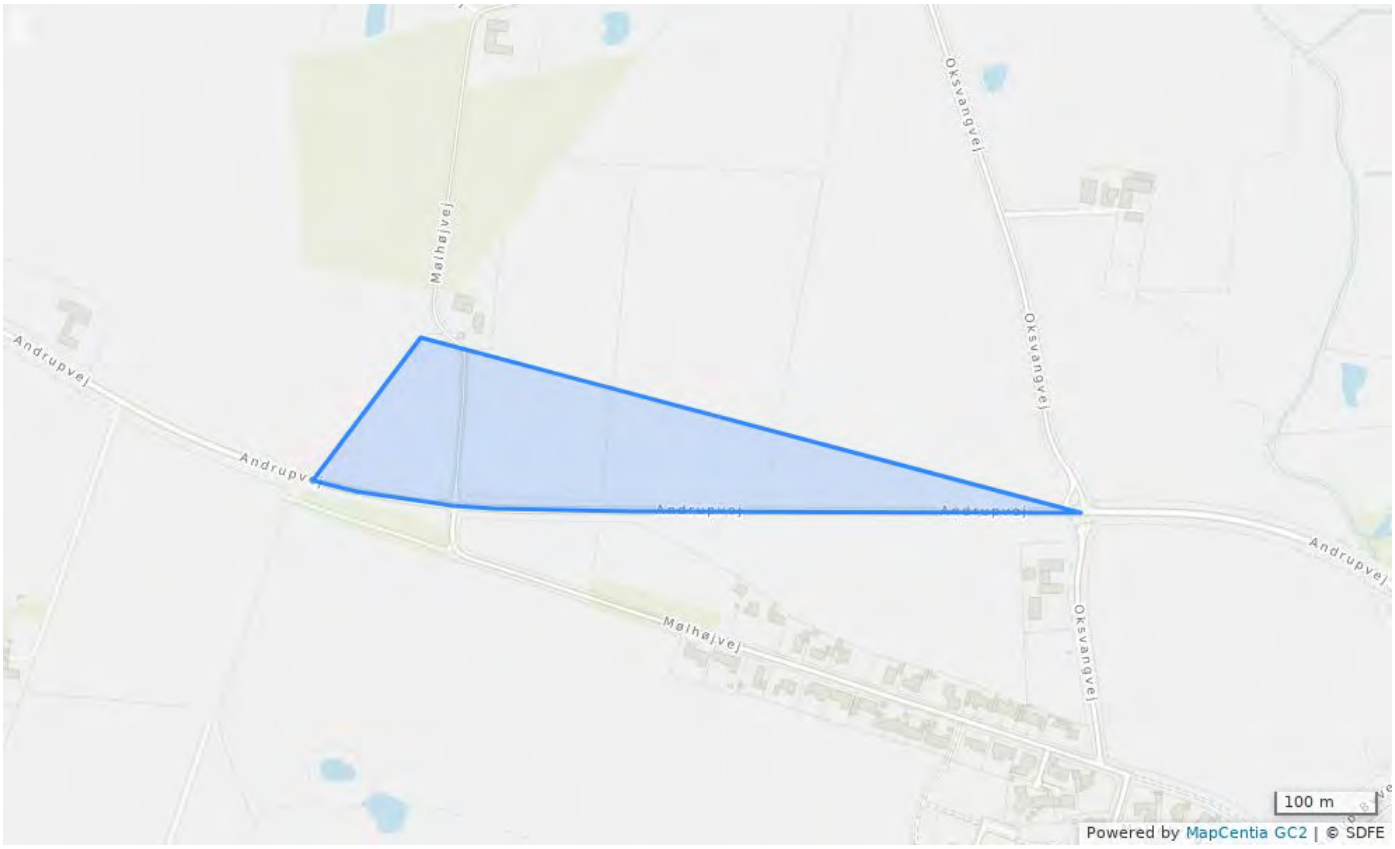
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-380 - Område langs Andrupvej ved Mølhøj



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-380
Rammenavn	Område langs Andrupvej ved Mølhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-390 - Natur ved Storegade og Nordre Tovrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-390
Rammenavn	Natur ved Storegade og Nordre Tovrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-400 - Område ved Oksvanggård og Vestre Lufthavnsvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-400
Rammenavn	Område ved Oksvanggård og Vestre Lufthavnsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-410 - Område mellem Gummesbæk og Lunde Hovedvej

Bestemmelser

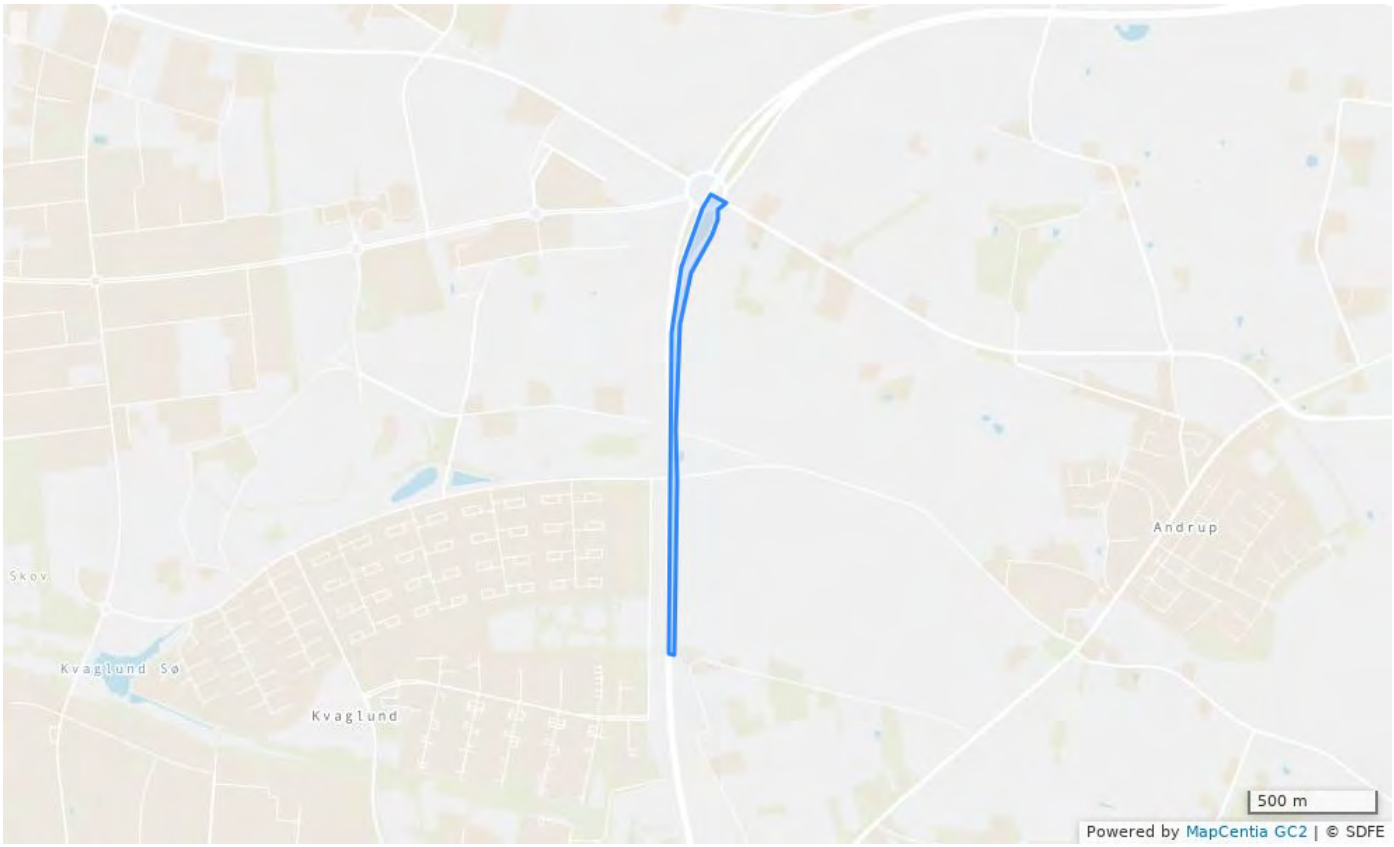
Rammenummer	10-030-410
Rammenavn	Område mellem Gummesbæk og Lunde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-420 - Natur langs Motorvejen ved Nordskrænten



Bestemmelser

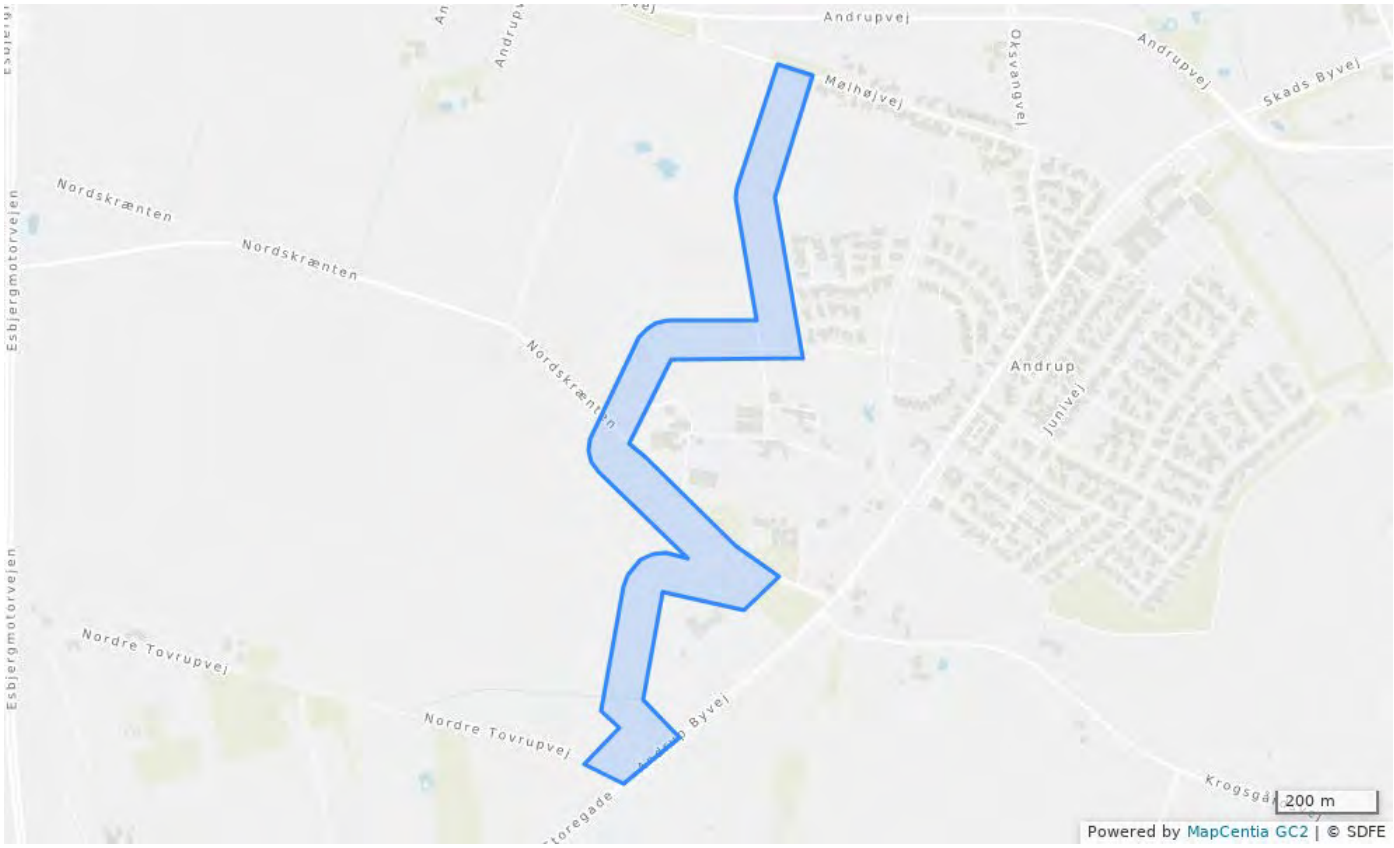
Rammenummer	10-030-420
Rammenavn	Natur langs Motorvejen ved Nordskrænten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-430 - Område ved Grønkærvej vest for Andrup Byvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-430
Rammenavn	Område ved Grønkærvej vest for Andrup Byvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-440 - Område ved John Tranumsvej, Briksbølvej og Skads Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-440
Rammenavn	Område ved John Tranumsvej, Briksbølvej og Skads Byvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 45 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 45 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

	○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 6	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6. Klasse 6 virksomheder har en påvirkning, der er meget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-450 - Område mellem Majgårds Alle og Krogsgårdsvej

Bestemmelser

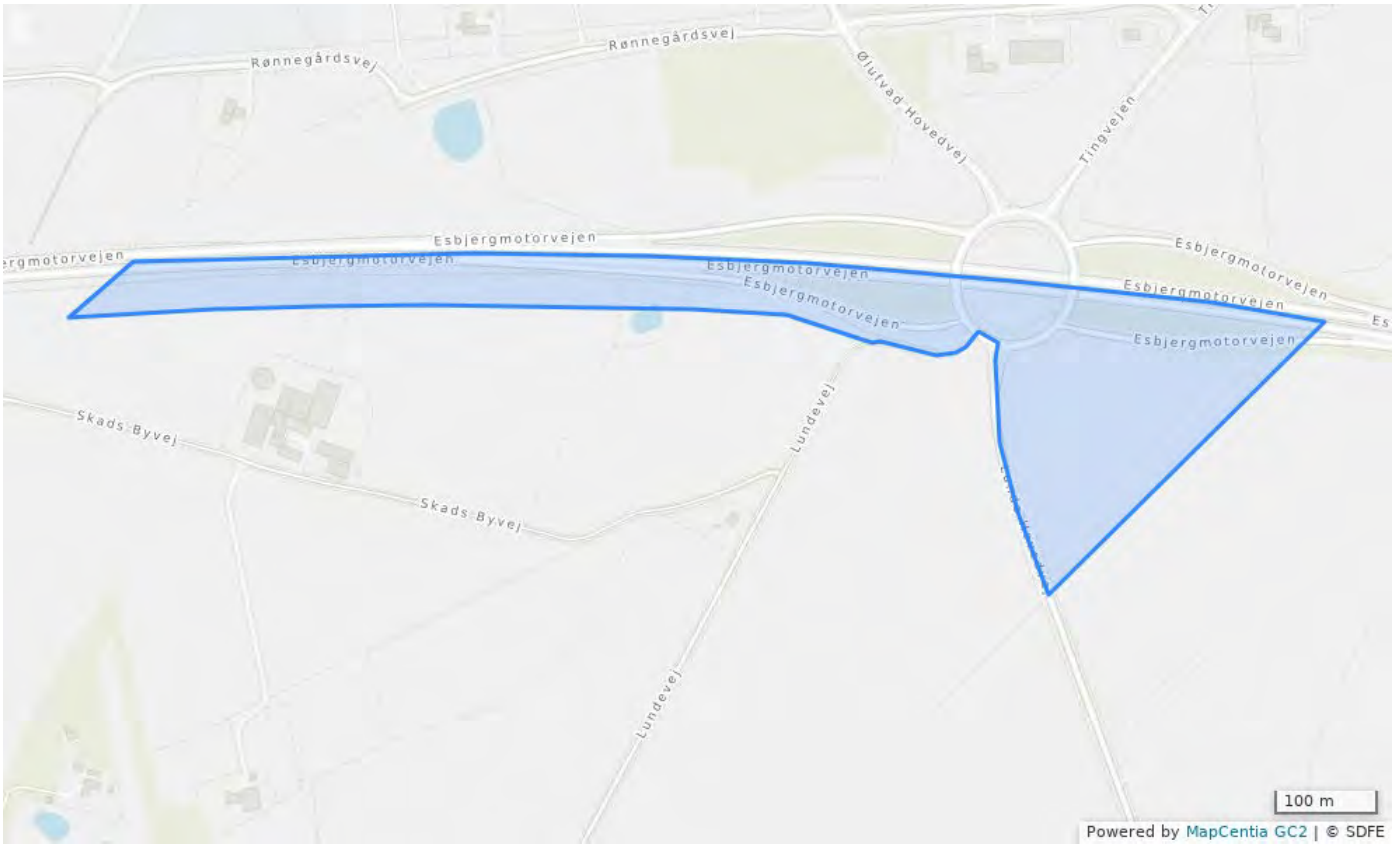
Rammenummer	10-030-450
Rammenavn	Område mellem Majgårds Alle og Krogsgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

10-030-460 - Område langs Motorvejen udfor Lundevej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-460
Rammenavn	Område langs Motorvejen udfor Lundevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

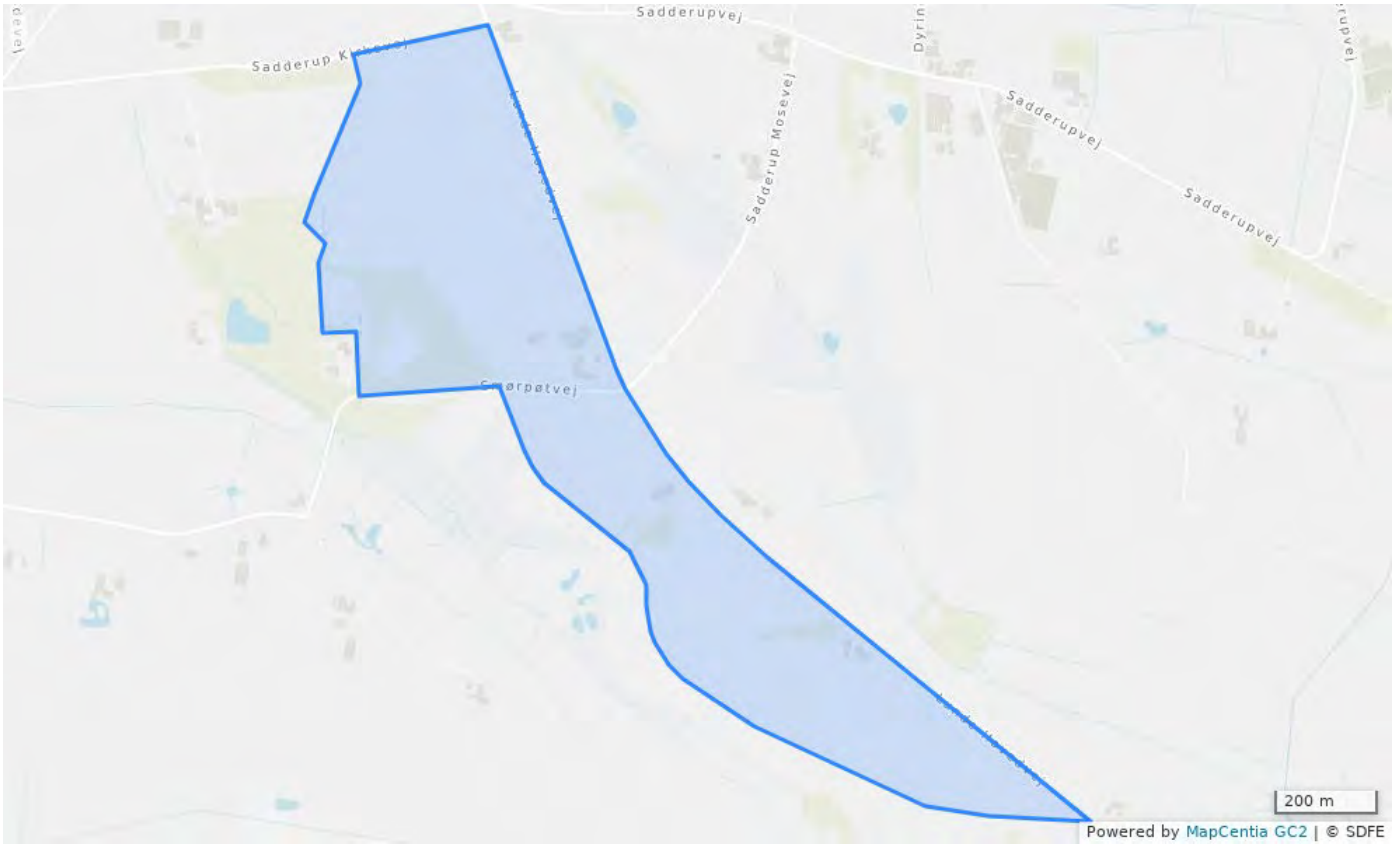
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-470 - Område langs Lunde Hovedvej ved Smørpøtvej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-470
Rammenavn	Område langs Lunde Hovedvej ved Smørpøtvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

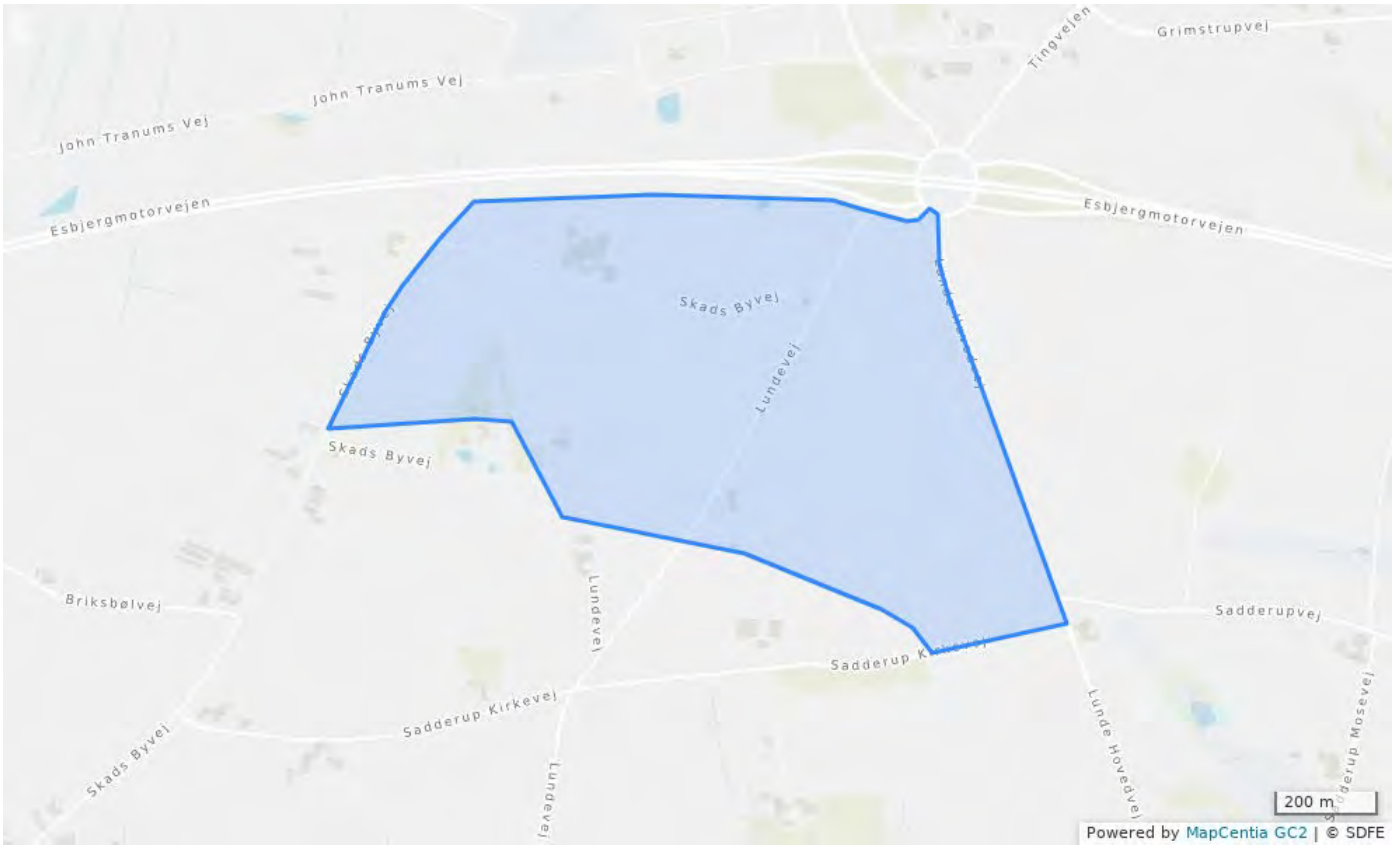
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-480 - Område omkring Lundevej



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-480
Rammenavn	Område omkring Lundevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 45 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 45 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

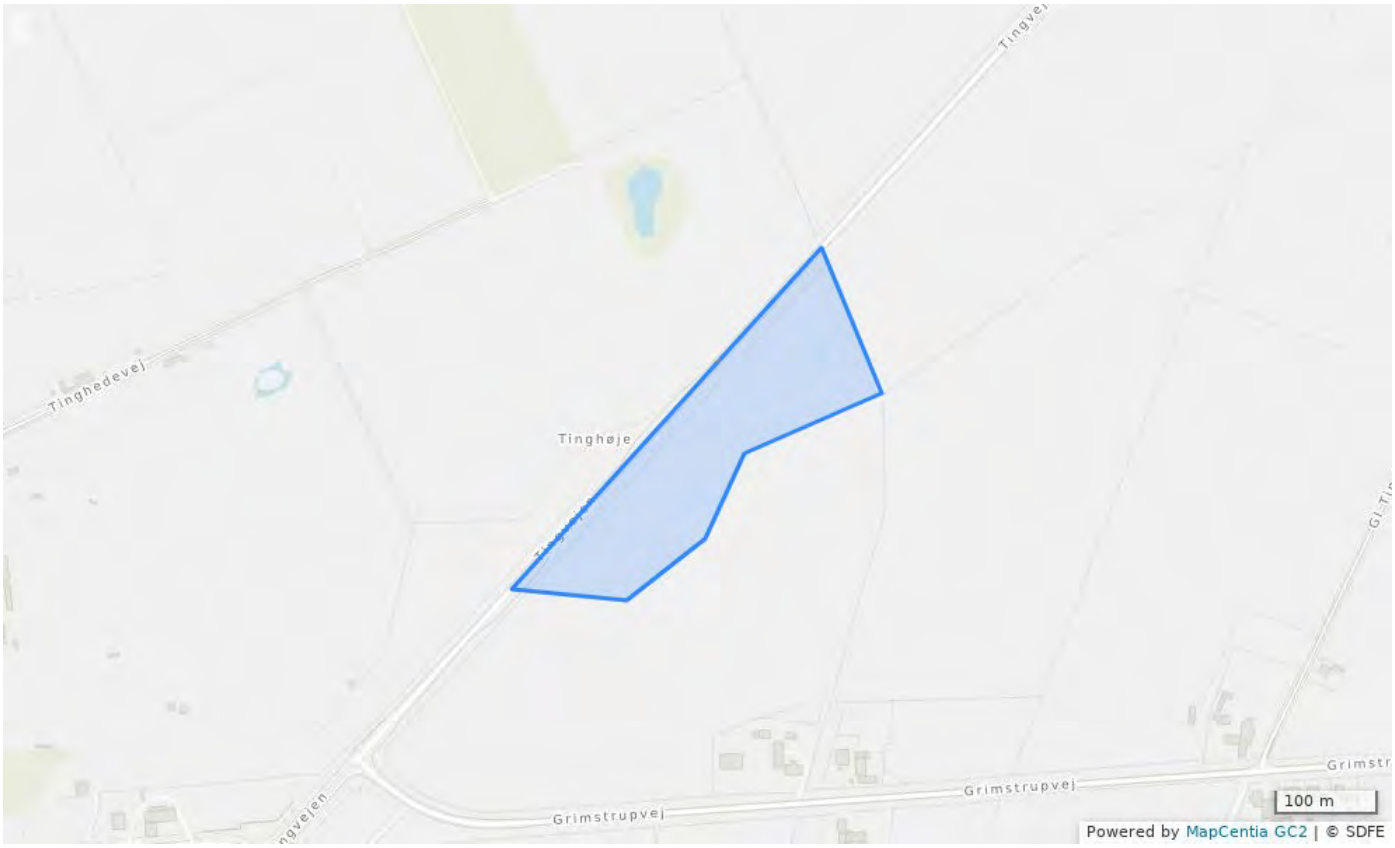
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-490 - Område mellem Tingvejen og Grimstrupvej



Bestemmelser

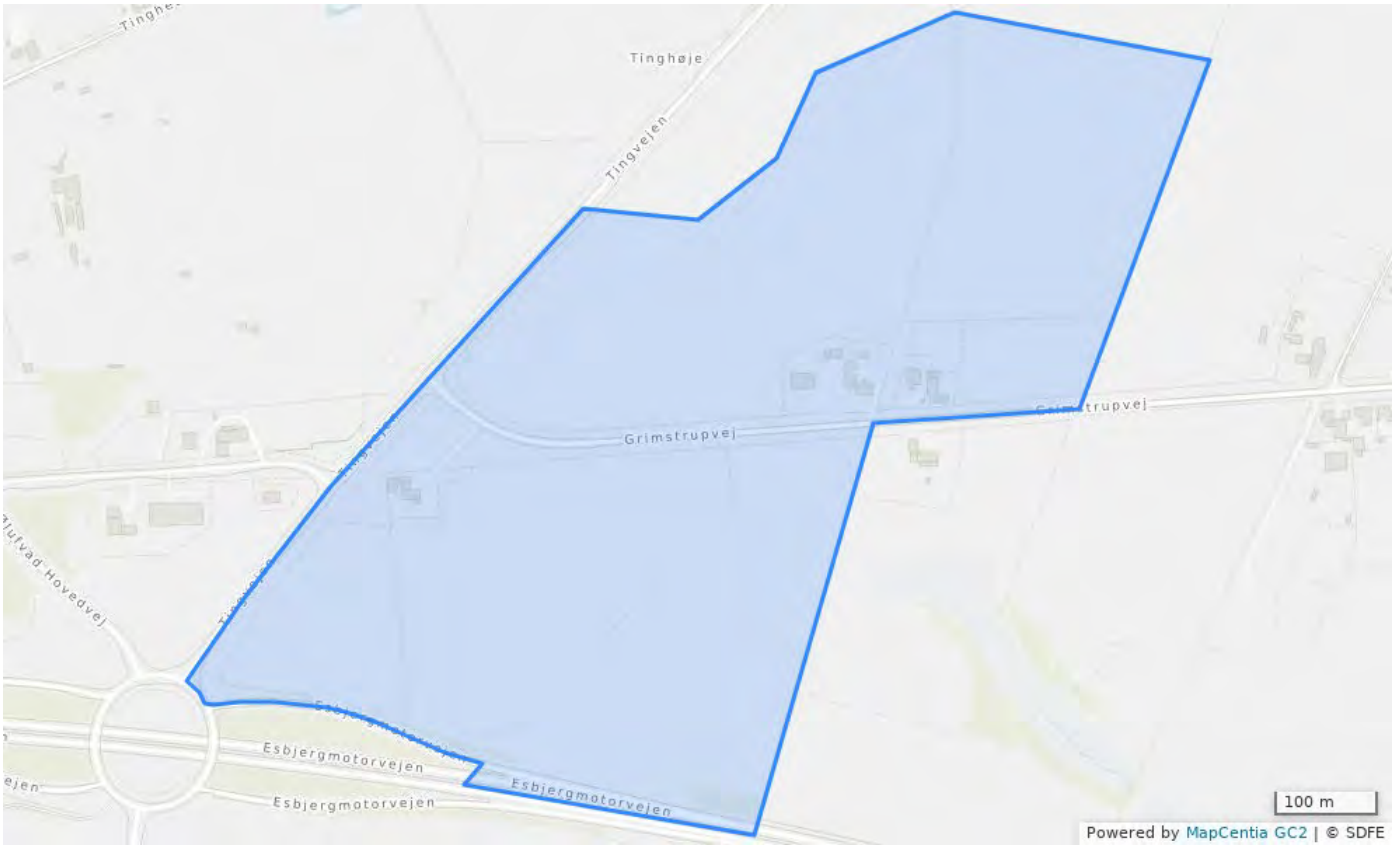
Rammenummer	10-030-490
Rammenavn	Område mellem Tingvejen og Grimstrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-500 - Område ved Tingvejen og Motorvejen



Bestemmelser

Rammenummer	10-030-500
Rammenavn	Område ved Tingvejen og Motorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Transporttungt serviceerhverv	Anvendelsen fastlægges til transporttungt serviceerhverv uden boliger med tilknyttede kontorfaciliteter. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Trafikcenter	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for trafikcenter og beslægtede aktiviteter.
Klasse 5-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5 til klasse 7. Klasse 5-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra ret belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

10-030-510 - Område mellem Enggård og Briksbølvej

Bestemmelser

Rammenummer	10-030-510
Rammenavn	Område mellem Enggård og Briksbølvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 45 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 45 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 6	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6. Klasse 6 virksomheder har en påvirkning, der er meget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.

Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Novrup

static-map

Novrup by

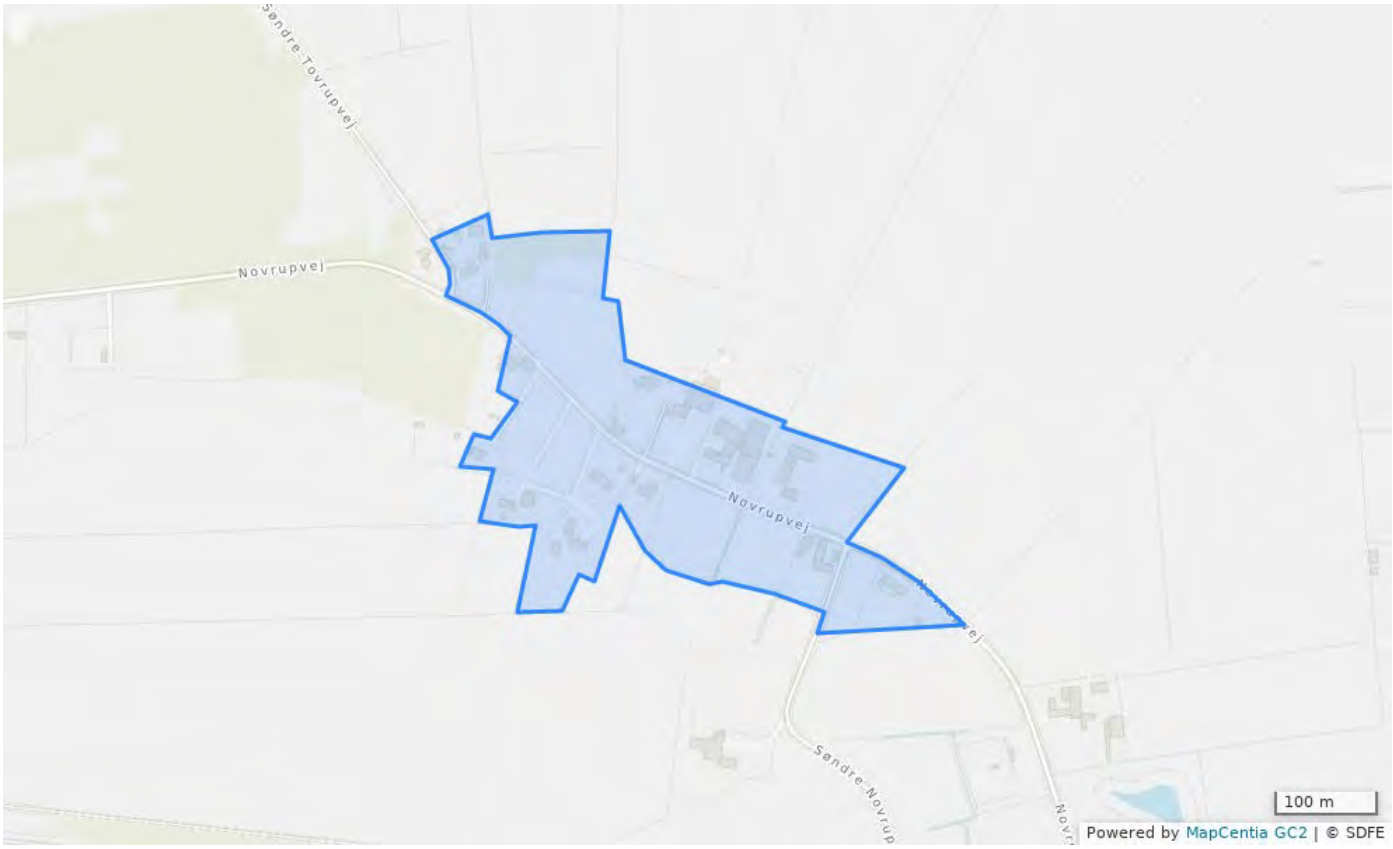
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

11-010-010 - Boliger i Novrup



Bestemmelser

Rammenummer	11-010-010
Rammenavn	Boliger i Novrup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-010-020 - Boliger ved Søndre Tovrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	11-010-020
Rammenavn	Boliger ved Søndre Tovrupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Veldbæk Erhverv

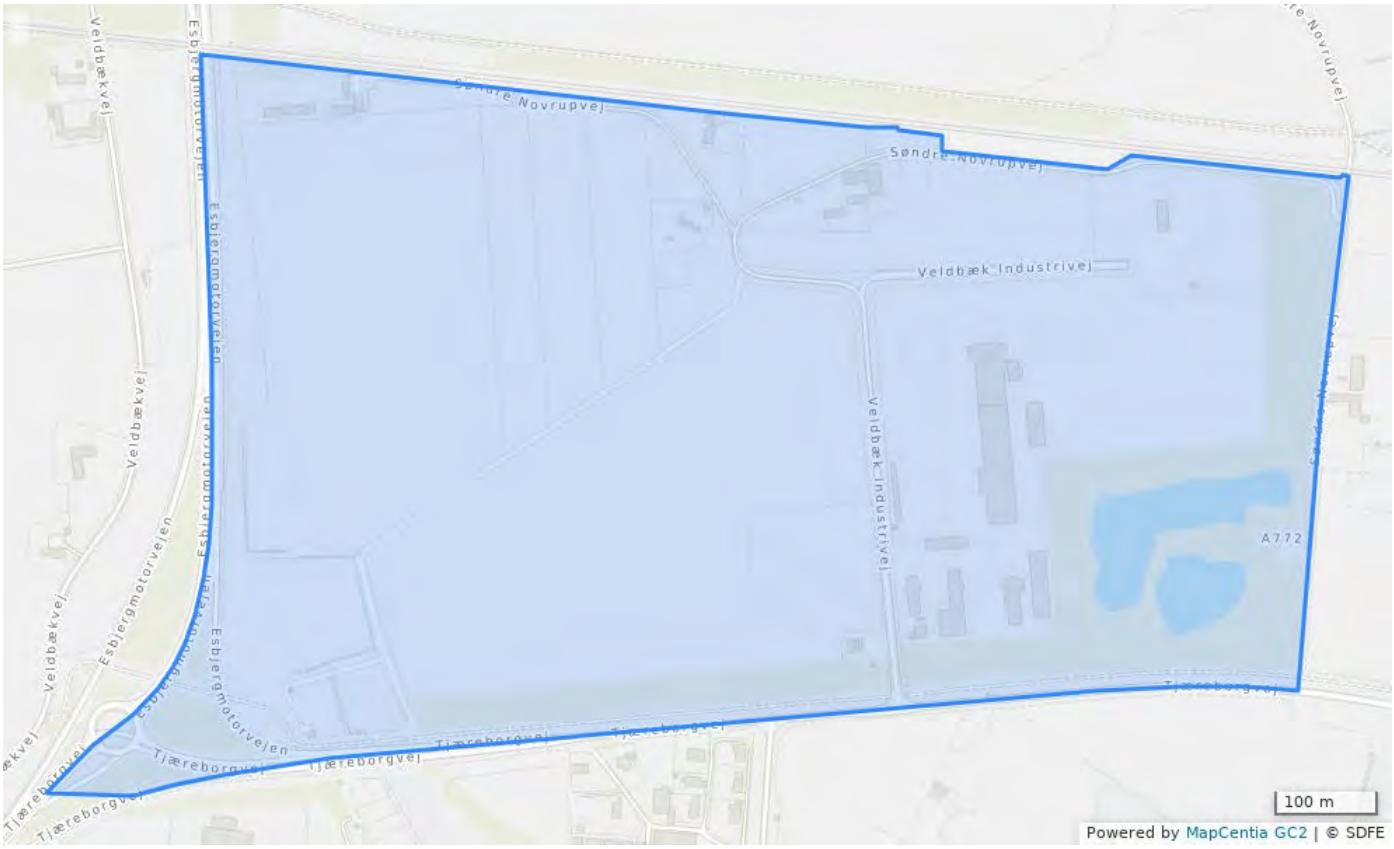
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

11-020-010 - Industri ved Veldbæk Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	11-020-010
Rammenavn	Industri ved Veldbæk Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

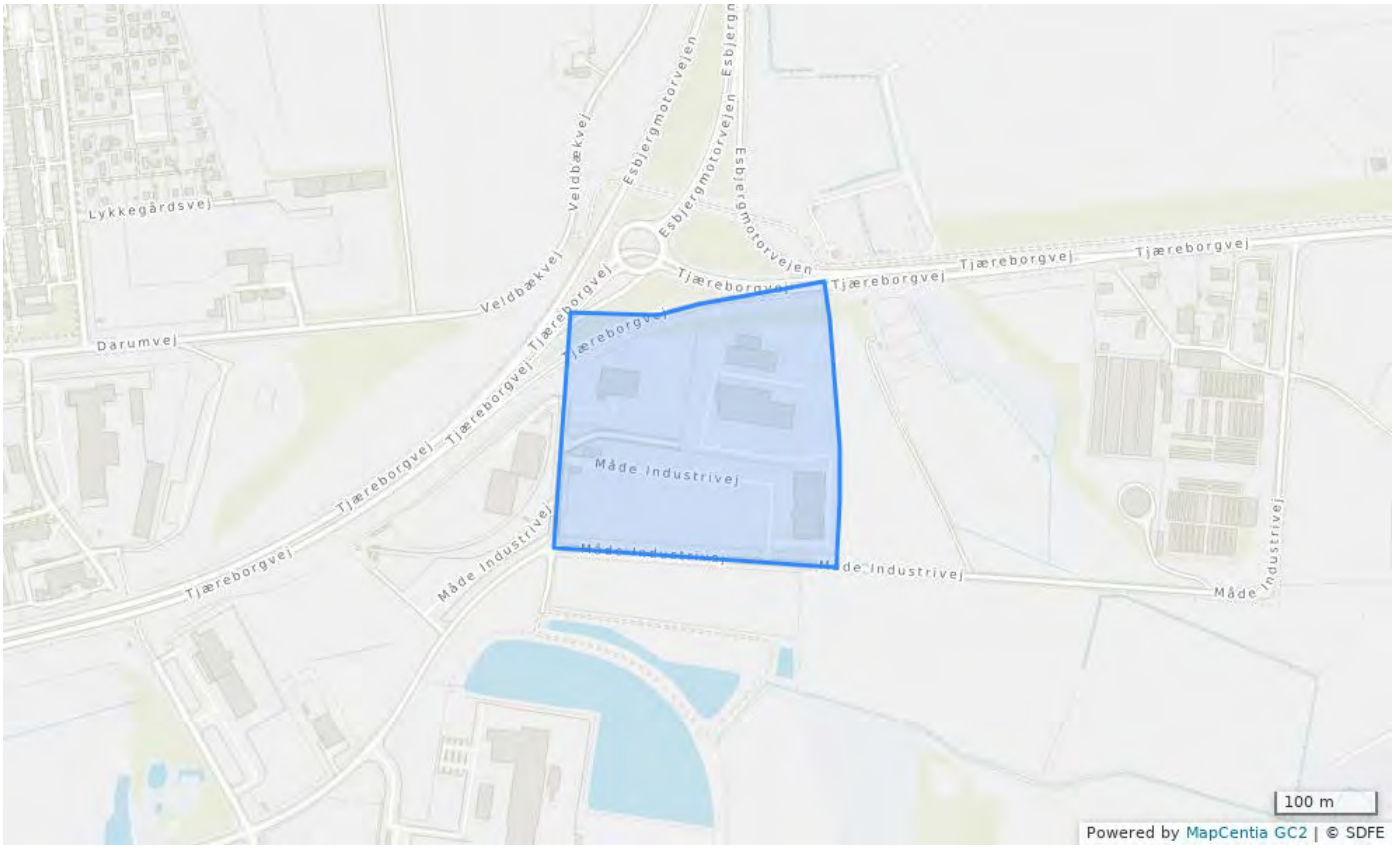
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-020-020 - Erhverv ved Måde Industrivej


Lykkegårdsvej
Veldbækvej
Esbjergmotorvejen
Esbjergmotorvejen
Esbjergmotorvejen
Tjæreborgvej
Tjæreborgvej
Tjæreborgvej

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-020-030 - Område mellem Tjæreborgvej og Måde Industrivej

Bestemmelser

Rammenummer	11-020-030
Rammenavn	Område mellem Tjæreborgvej og Måde Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-020-040 - Område mellem Tjæreborgvej og Måde Industrivej Øst

Bestemmelser

Rammenummer	11-020-040
Rammenavn	Område mellem Tjæreborgvej og Måde Industrivej Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

	○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

Novrup-Måde Landområde

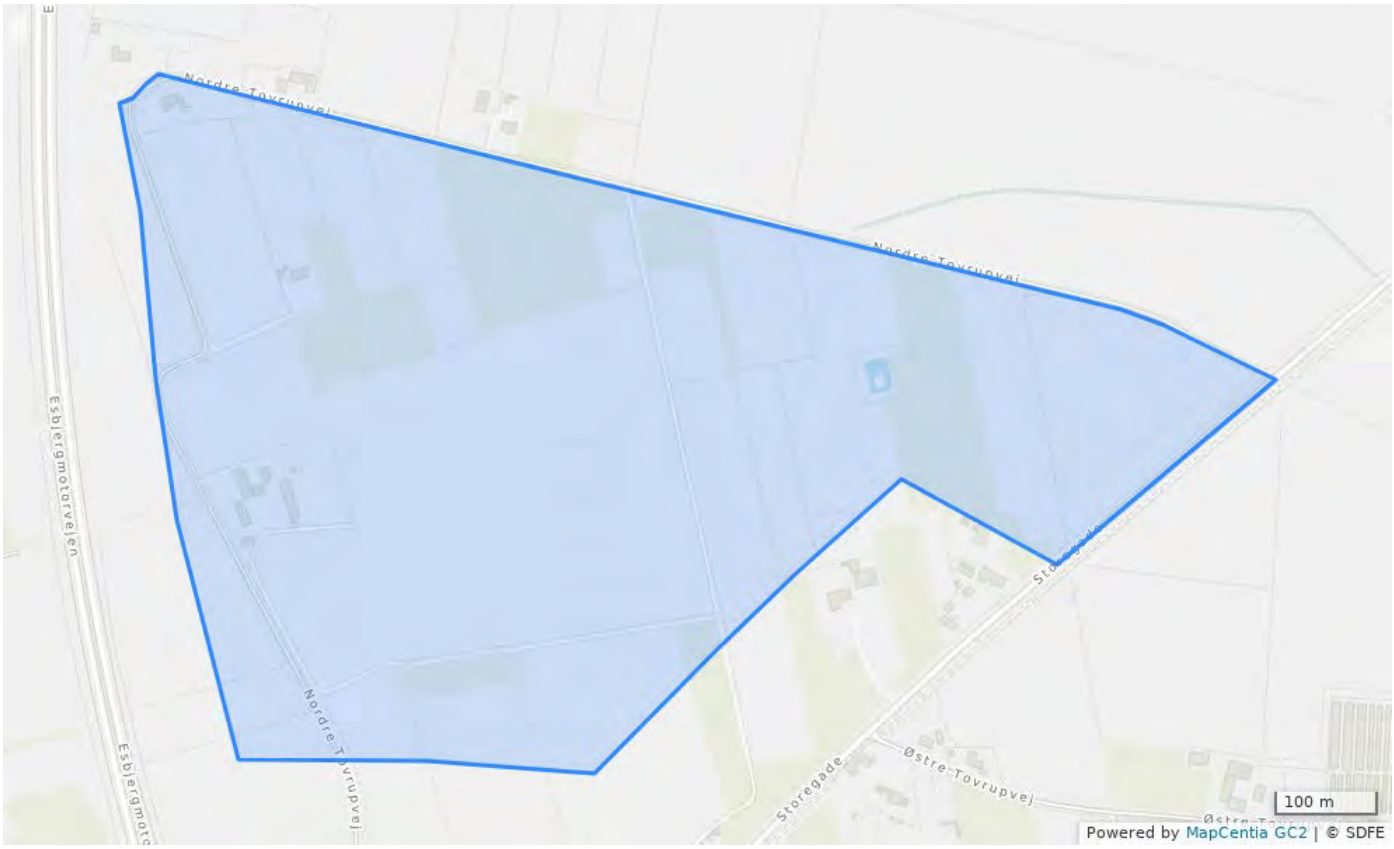
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

11-030-010 - Nordre Tovrup



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-010
Rammenavn	Nordre Tovrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

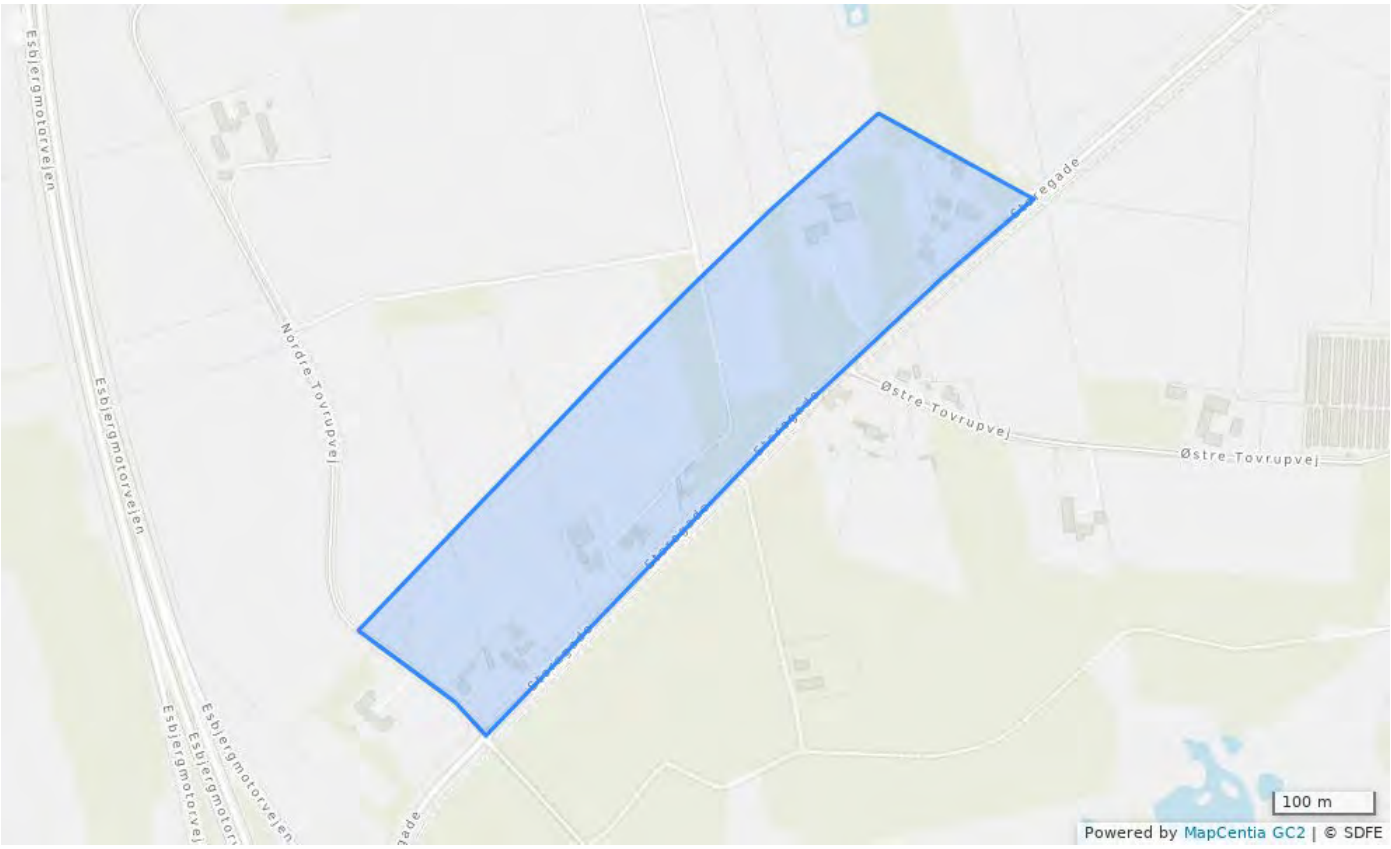
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-011 - Område langs Storegade i Tovrup



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-011
Rammenavn	Område langs Storegade i Tovrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-020 - Tovrup

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-020
Rammenavn	Tovrup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-030 - Østskoven ved Højdevej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-030
Rammenavn	Østskoven ved Højdevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i

	Esbjerg Kommune.
Jobcentertilbud	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jobcentertilbud.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-040 - Natur langs Novrup Bæk og Østskoven

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-040
Rammenavn	Natur langs Novrup Bæk og Østskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

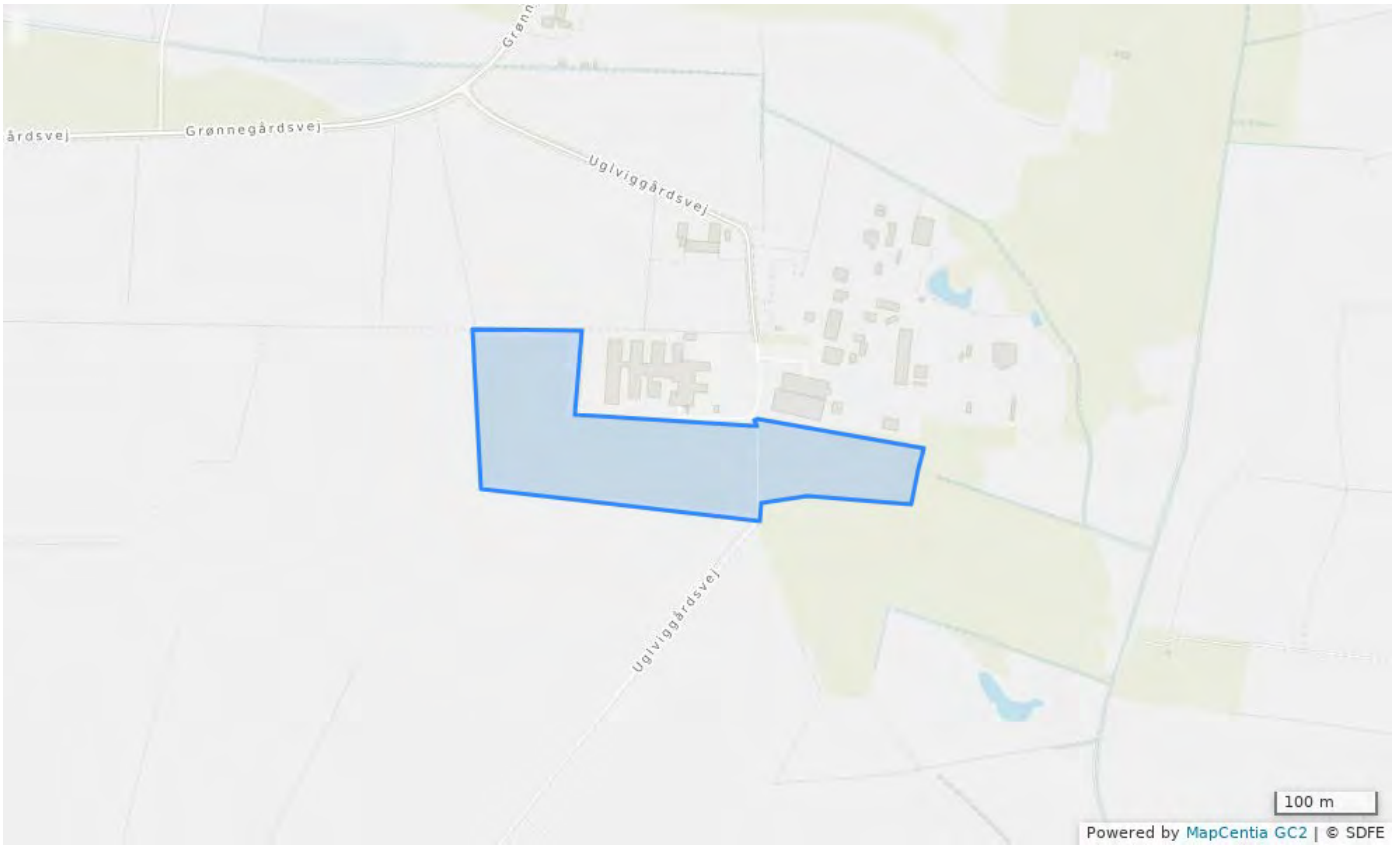
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-041 - Landområde ved Uglviggård



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-041
Rammenavn	Landområde ved Uglviggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

11-030-050 - Novrup landområde

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-050
Rammenavn	Novrup landområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

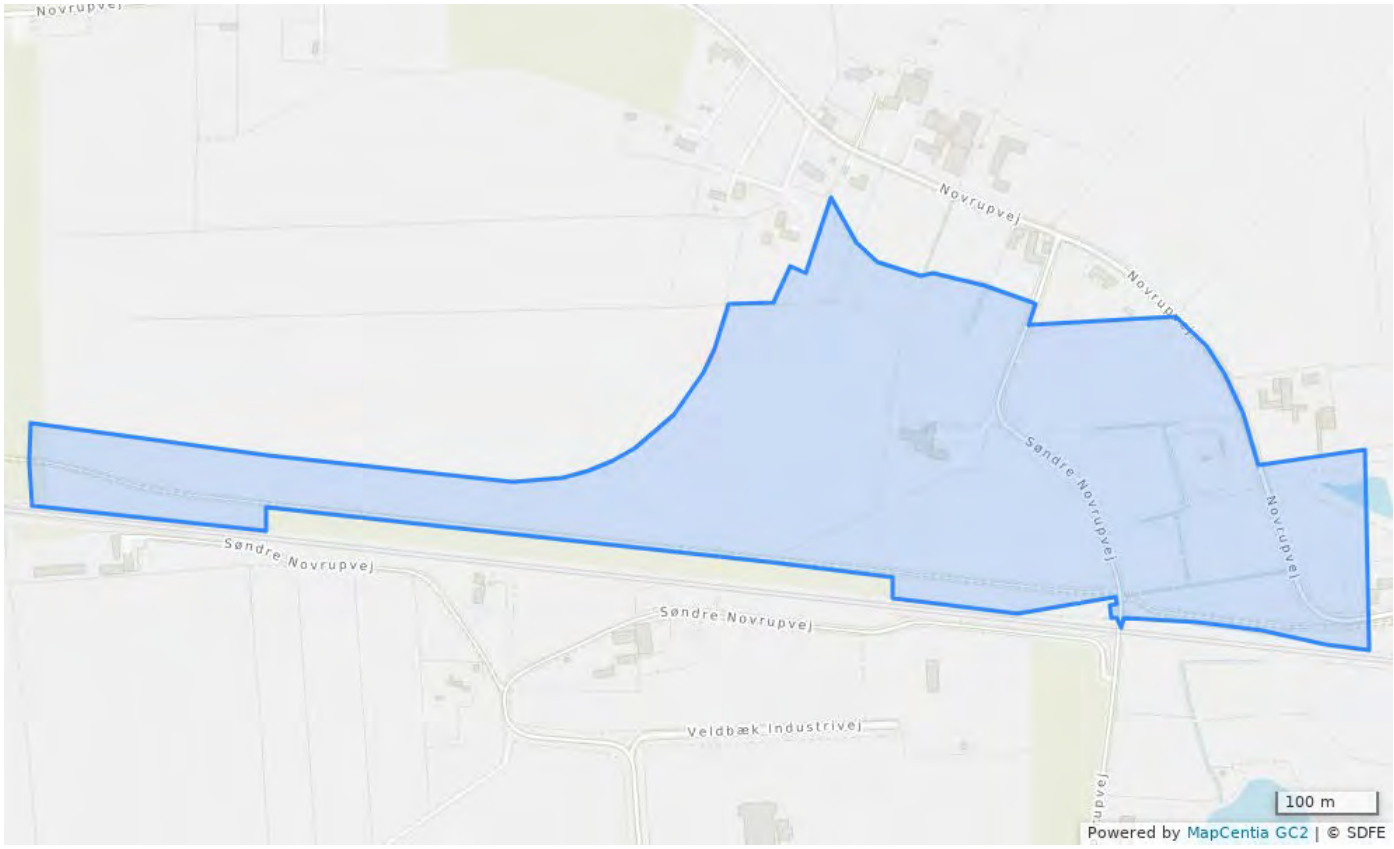
	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-051 - Natur Novrup syd



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-051
Rammenavn	Natur Novrup syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.

Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-052 - Område ved Novrupvej og Esbjergmotorvejen

Bestemmelser

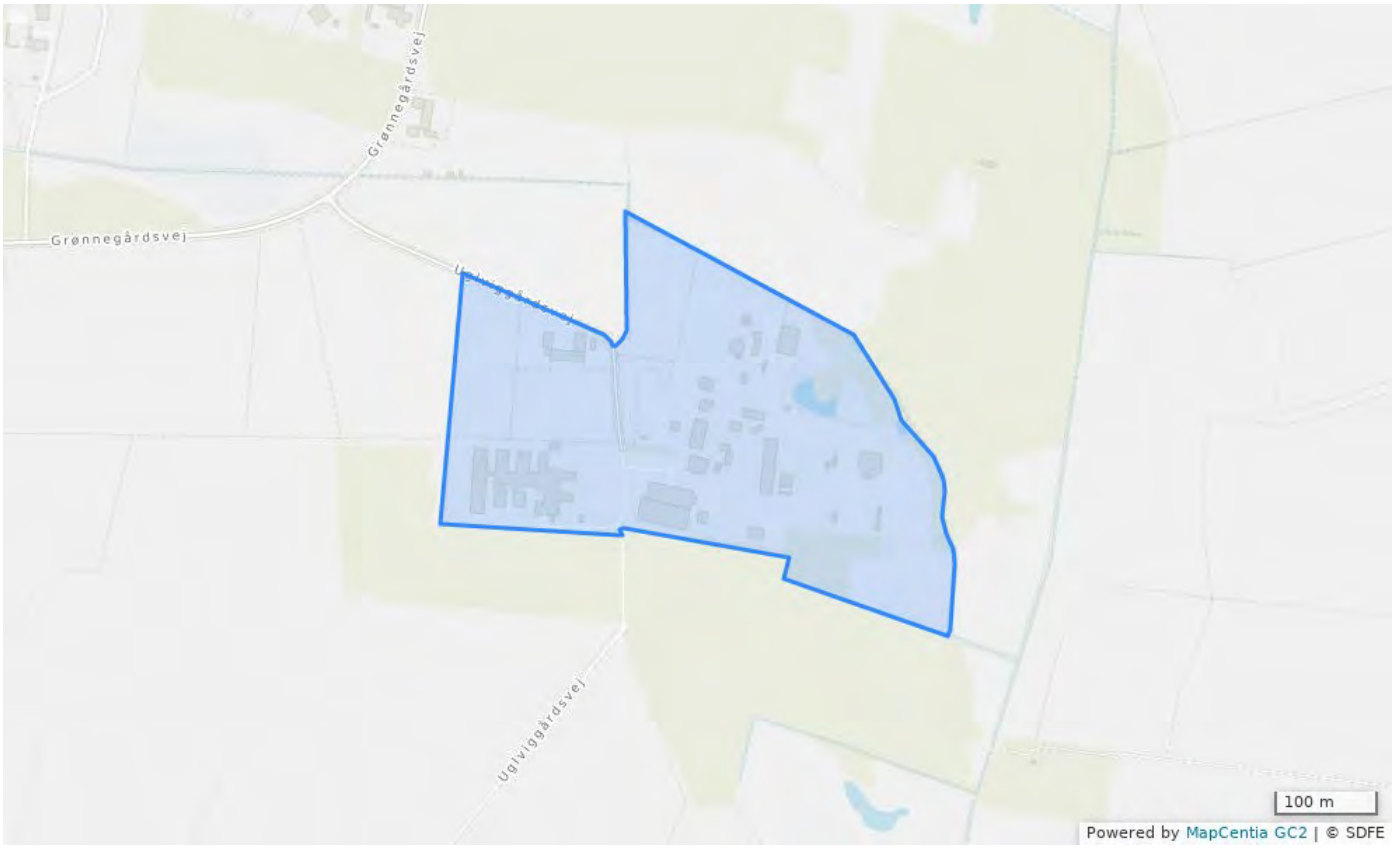
Rammenummer	11-030-052
Rammenavn	Område ved Novrupvej og Esbjergmotorvejen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

11-030-060 - Område ved Uglviggård



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-060
Rammenavn	Område ved Uglviggård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

11-030-070 - Område mellem Mådevej og havet

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-070
Rammenavn	Område mellem Mådevej og havet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-080 - Vindmølleområde syd for Mådevej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-080
Rammenavn	Vindmølleområde syd for Mådevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Forsøgsvindmøller over 150 m	I området skal der sikres areal til forsøgsmøller med en totalhøjde over 150m og dertilhørende tekniske anlæg.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-090 - Lossepladsen

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-090
Rammenavn	Lossepladsen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

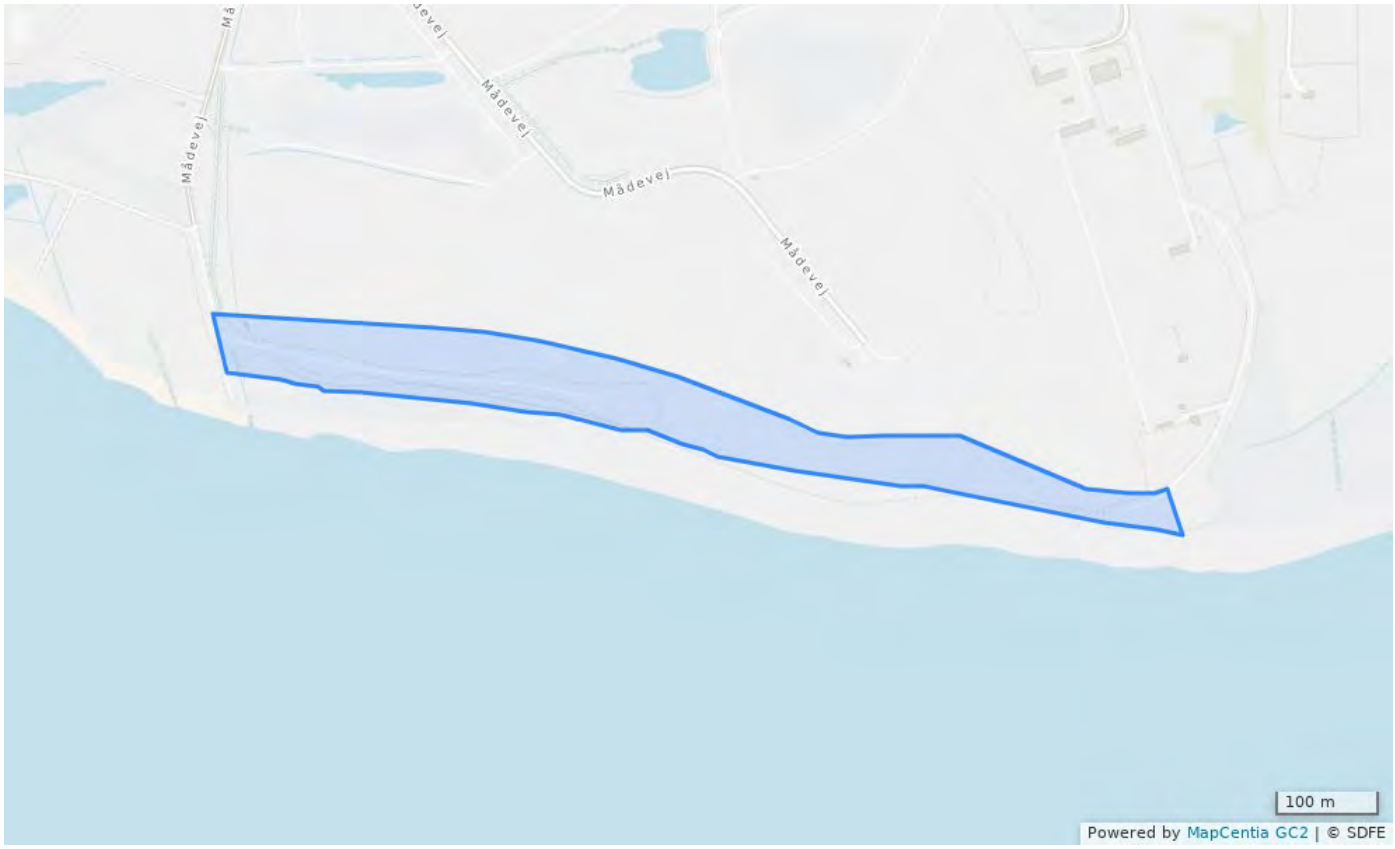
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
Affaldshåndteringsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for affaldshåndteringsanlæg.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en

	senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-091 - Område syd for lossepladsen



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-091
Rammenavn	Område syd for lossepladsen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Vejadgang til vindmøller	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmøller og dertilhørende tekniske anlæg.
Forsøgsvindmøller over 150 m	I området skal der sikres areal til forsøgsmøller med en totalhøjde over 150m og dertilhørende tekniske anlæg.

Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
Klasse 6-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6 til klasse 7. Klasse 6-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra meget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-100 - Natur mellem Tjæreborgvej og Havet

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-100
Rammenavn	Natur mellem Tjæreborgvej og Havet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

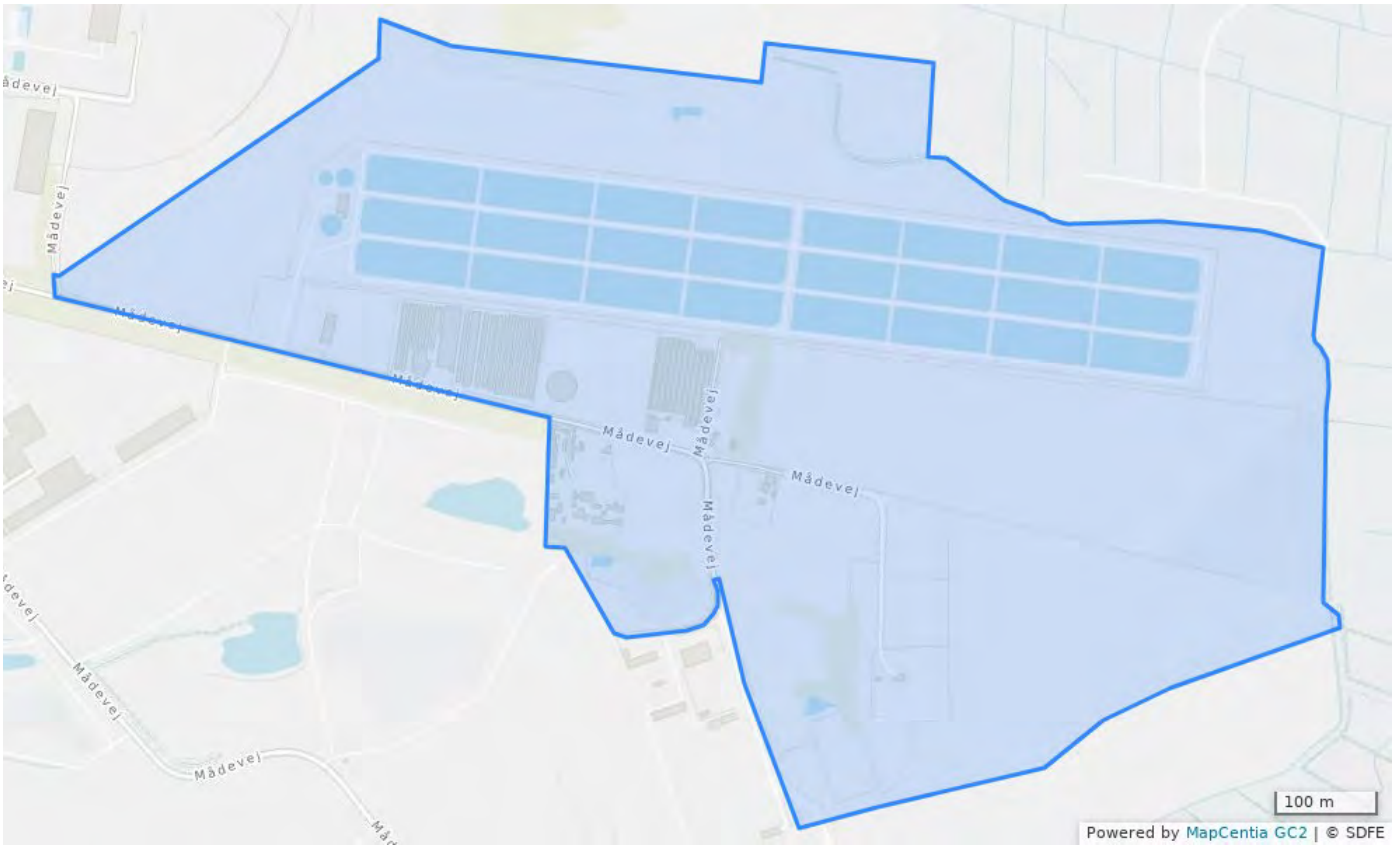
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets

	spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-110 - Område omkring Mådevej



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-110
Rammenavn	Område omkring Mådevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

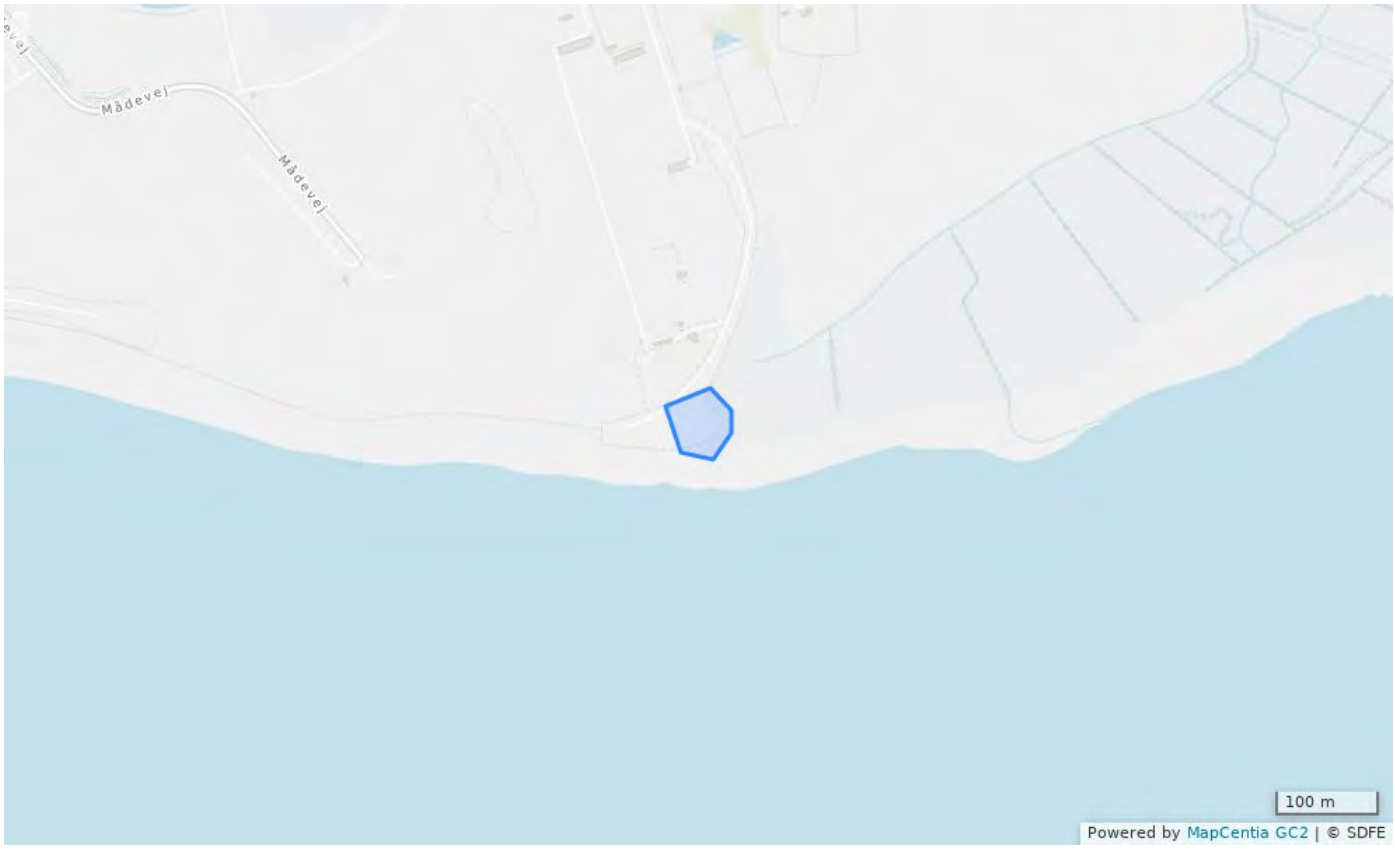
Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-111 - Område mellem skydebanen og Havet



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-111
Rammenavn	Område mellem skydebanen og Havet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Vejadgang til vindmøller	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmøller og dertilhørende tekniske anlæg.
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.

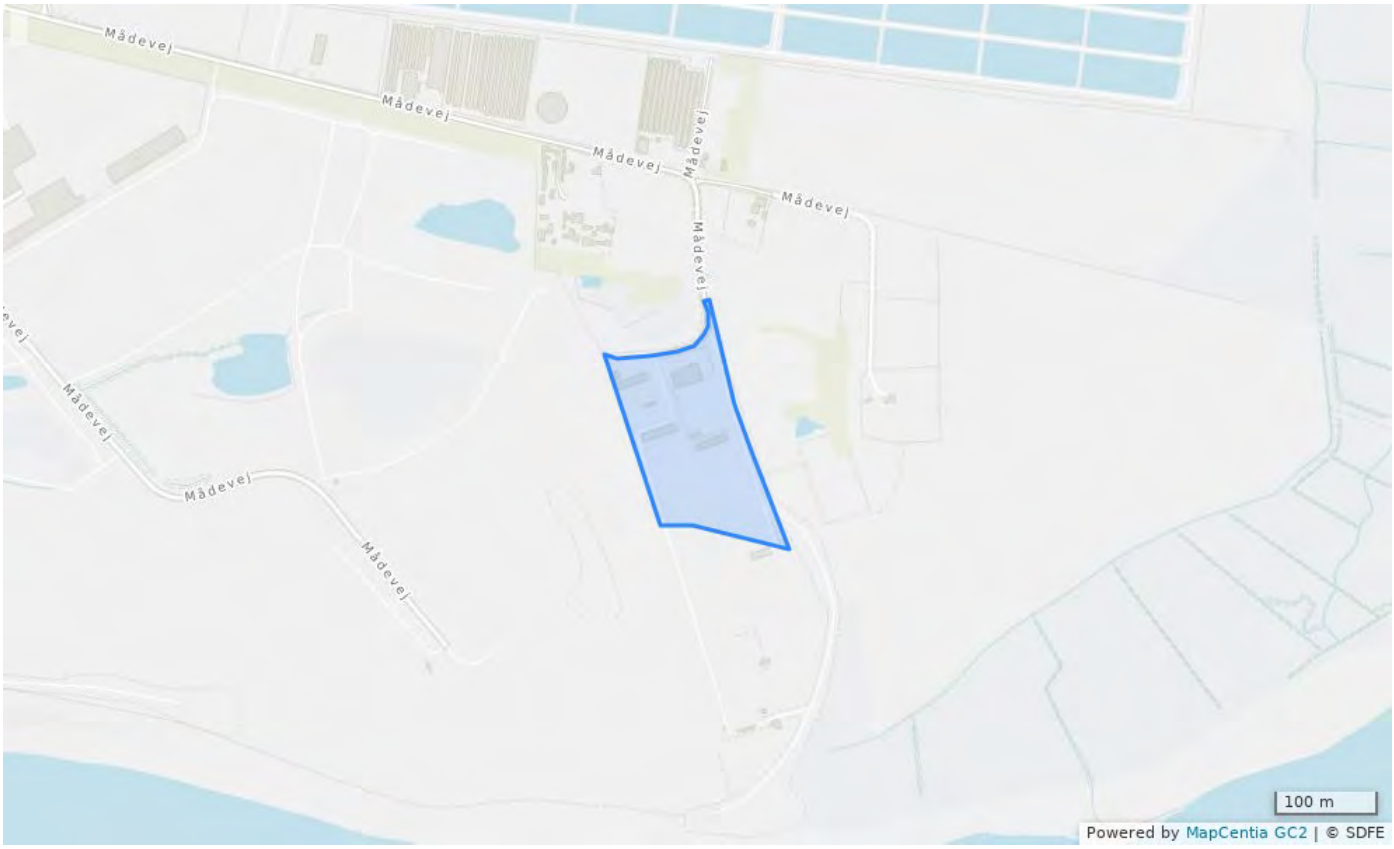
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-120 - Skydebanen i Måde



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-120
Rammenavn	Skydebanen i Måde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

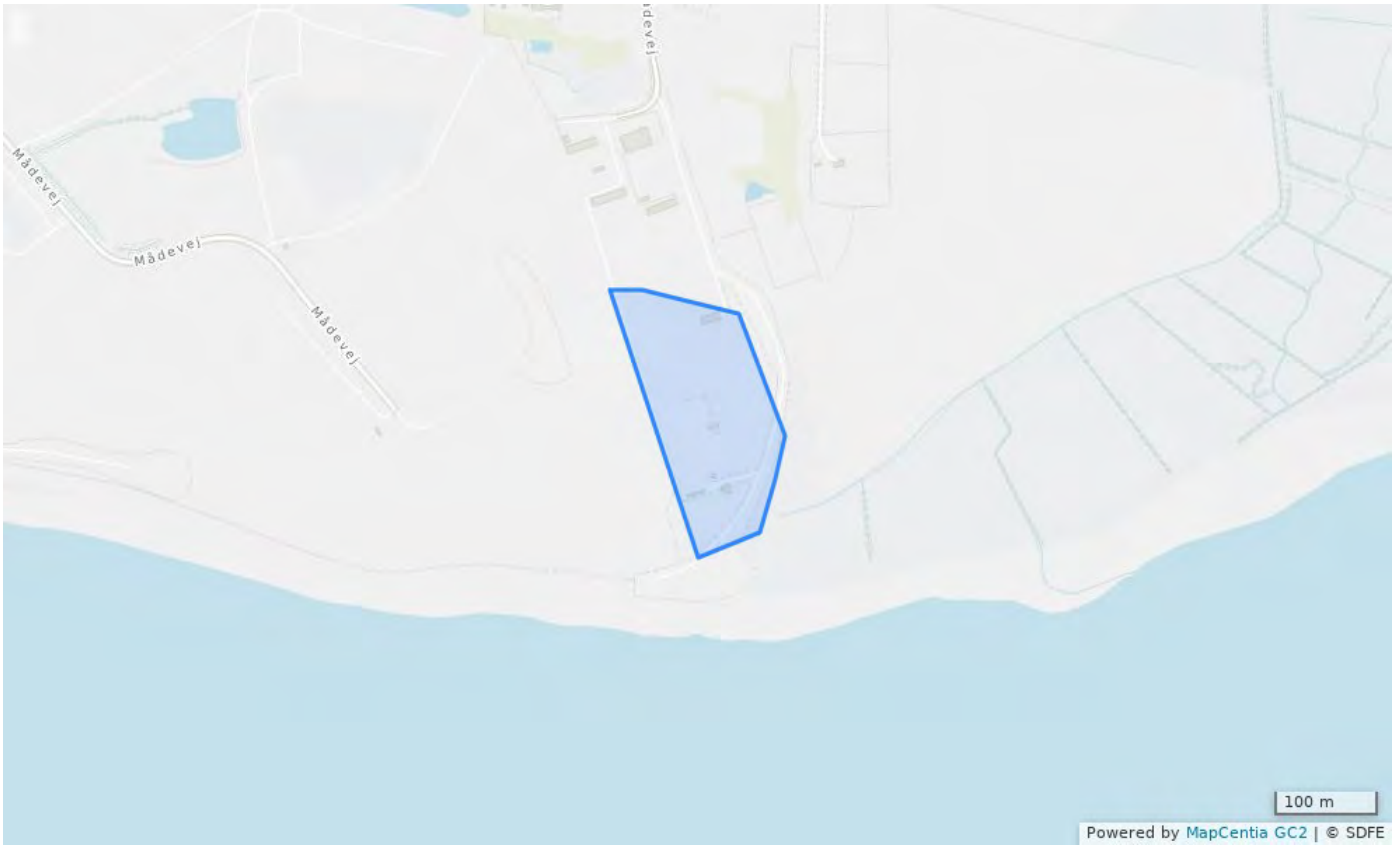
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

	meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-121 - Skydebanen i Måde syd



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-121
Rammenavn	Skydebanen i Måde syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

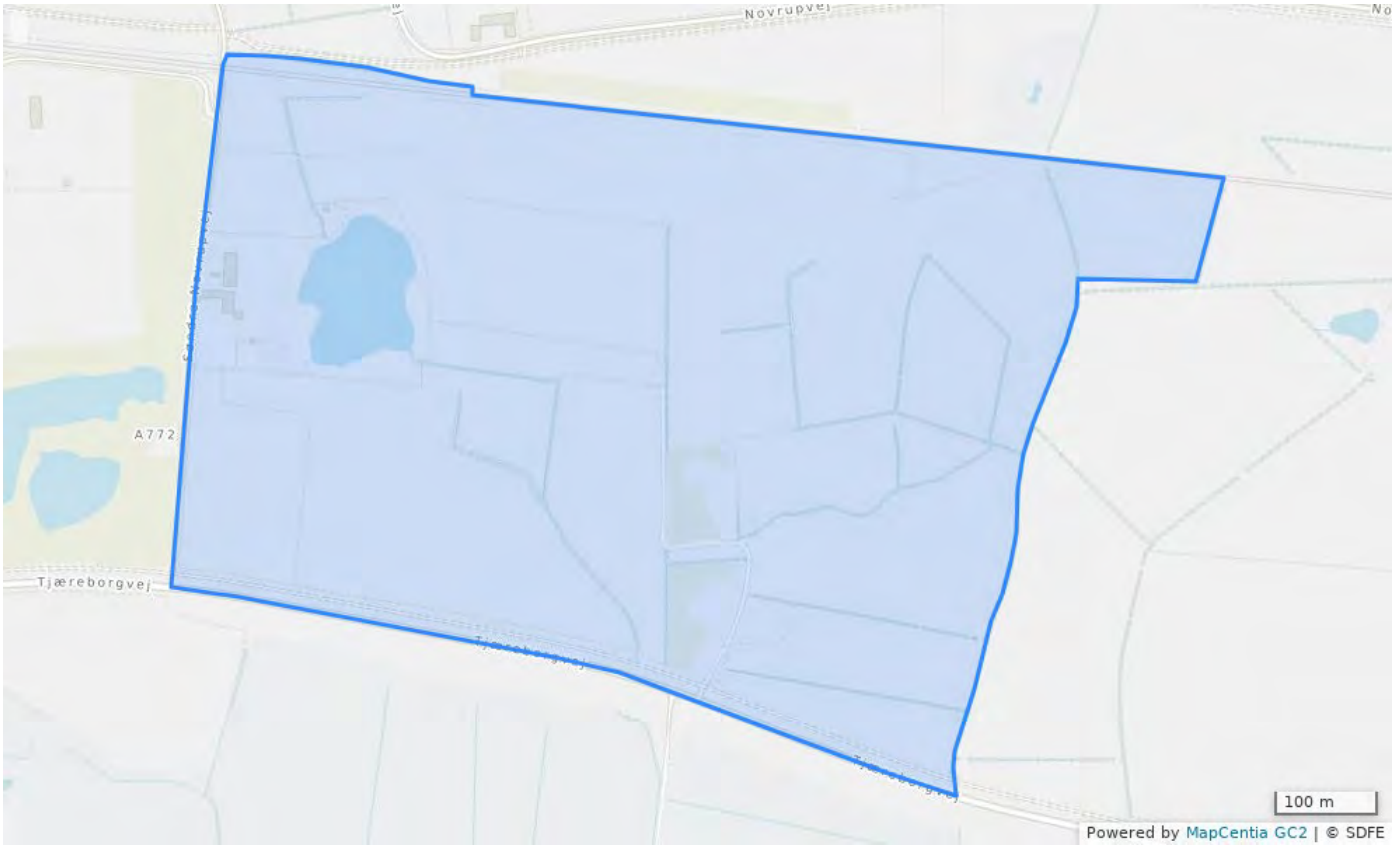
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-130 - Novrup Enge



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-130
Rammenavn	Novrup Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets

	spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-140 - Område ved Mådevej og deponiet

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-140
Rammenavn	Område ved Mådevej og deponiet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

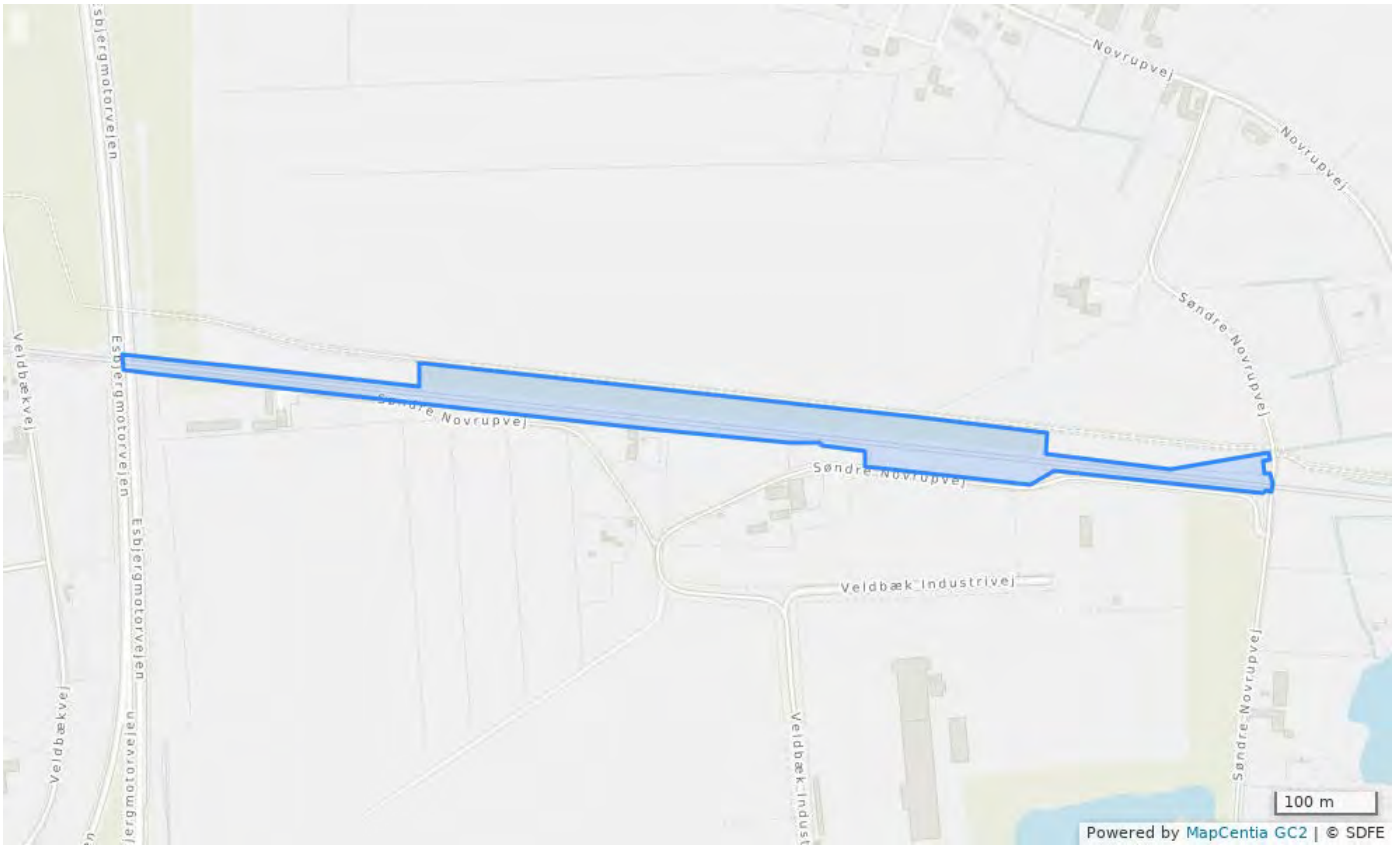
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-150 - Jernbanetracé i Novrup



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-150
Rammenavn	Jernbanetracé i Novrup
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-160 - Område ved Novrup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-160
Rammenavn	Område ved Novrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 100 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 100 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende

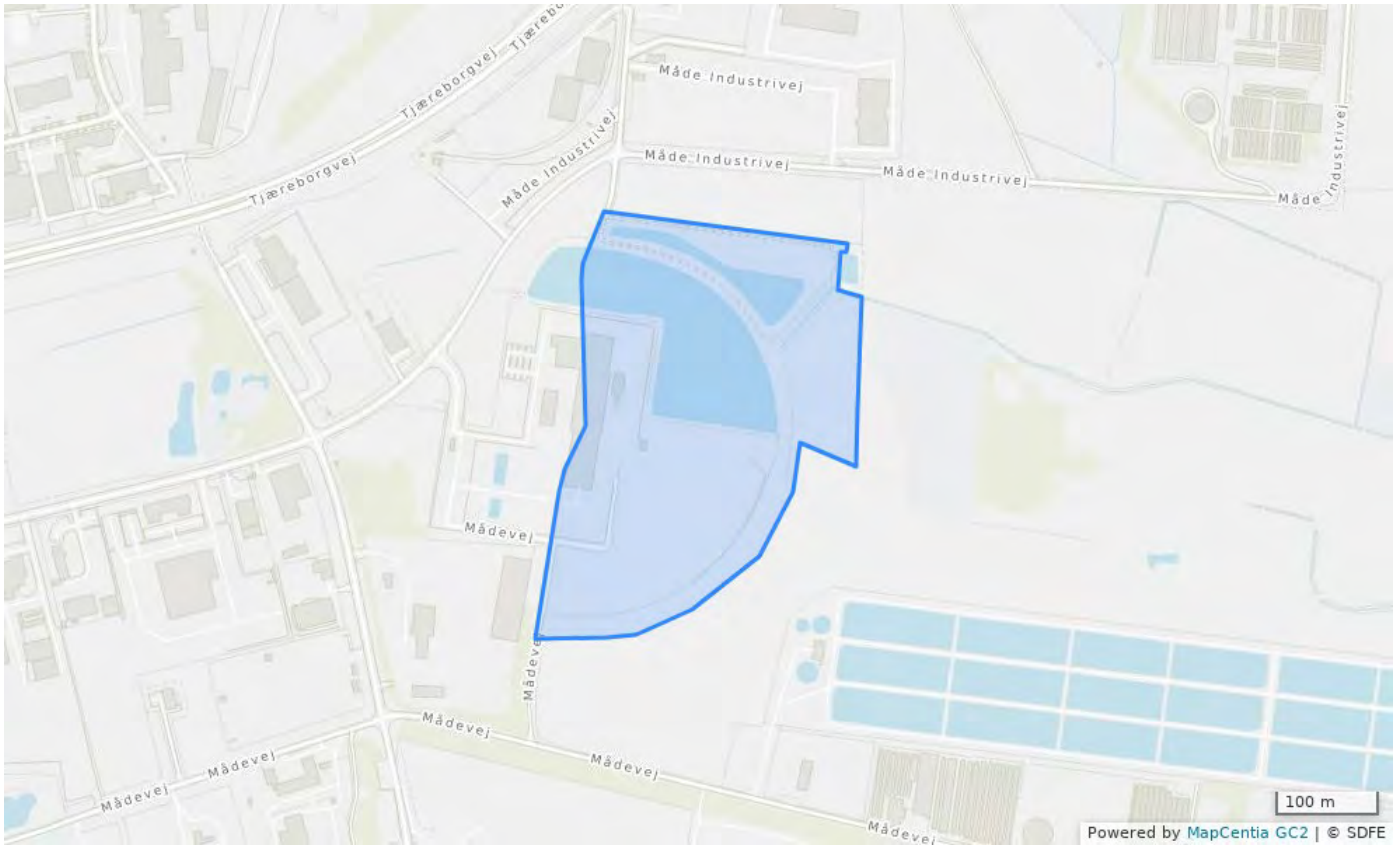
	påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-170 - Affaldsforbrændingsområde i Måde



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-170
Rammenavn	Affaldsforbrændingsområde i Måde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 80 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 80 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

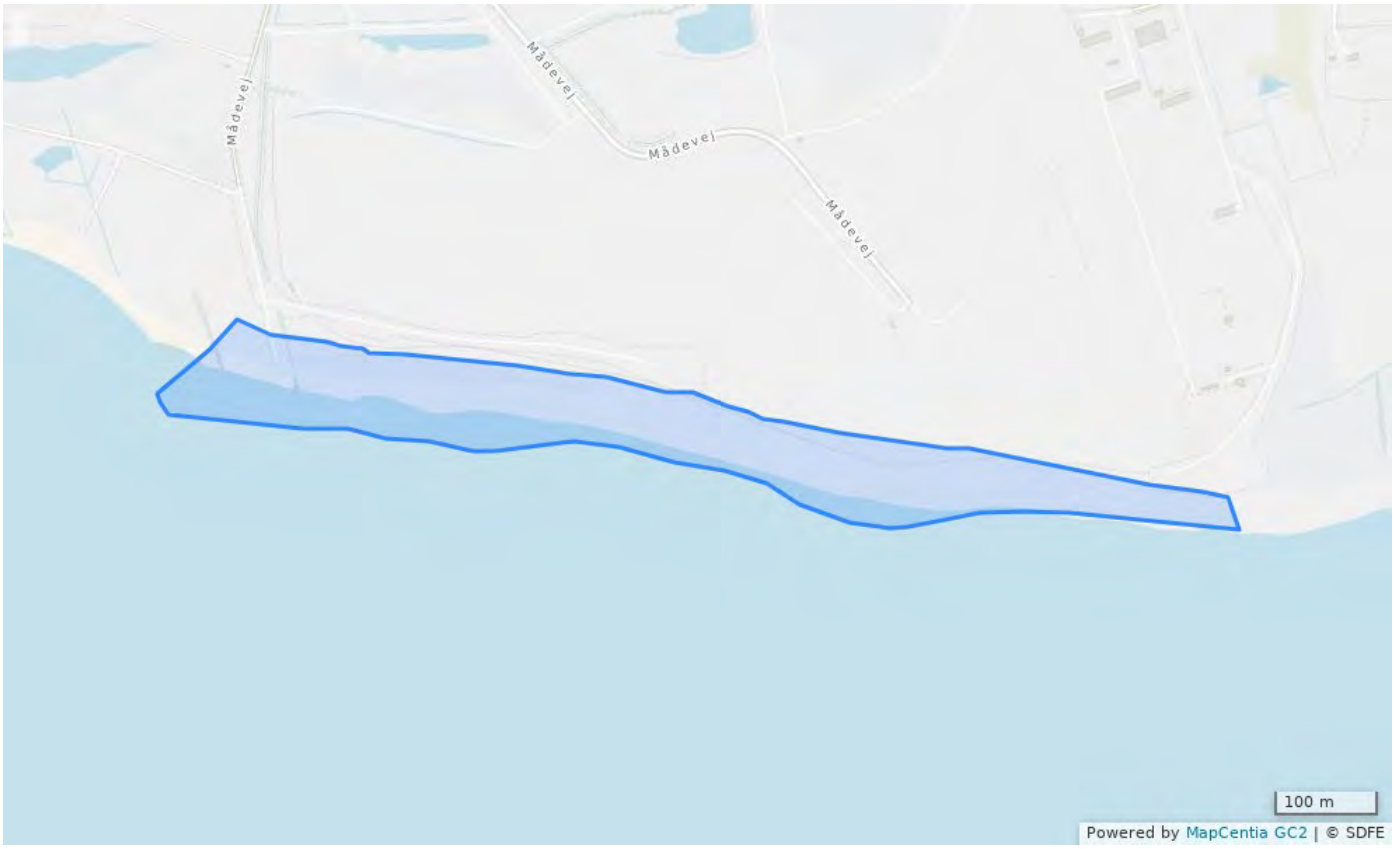
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Affaldsforbrændingsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for affaldsforbrændingsanlæg.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-180 - Område mellem Lossepladsen og havet



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-180
Rammenavn	Område mellem Lossepladsen og havet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

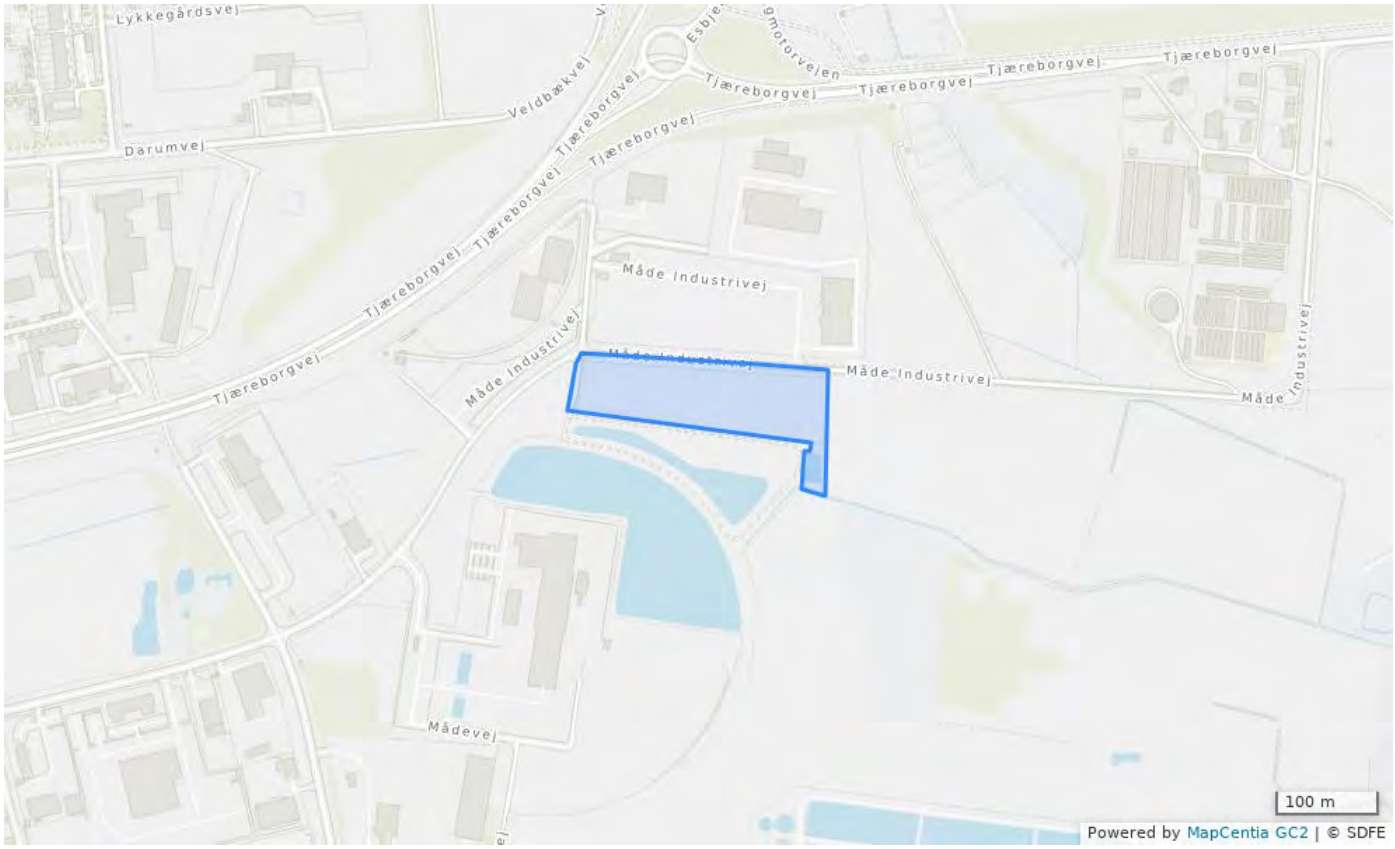
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-190 - Erhverv syd for Måde Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-190
Rammenavn	Erhverv syd for Måde Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

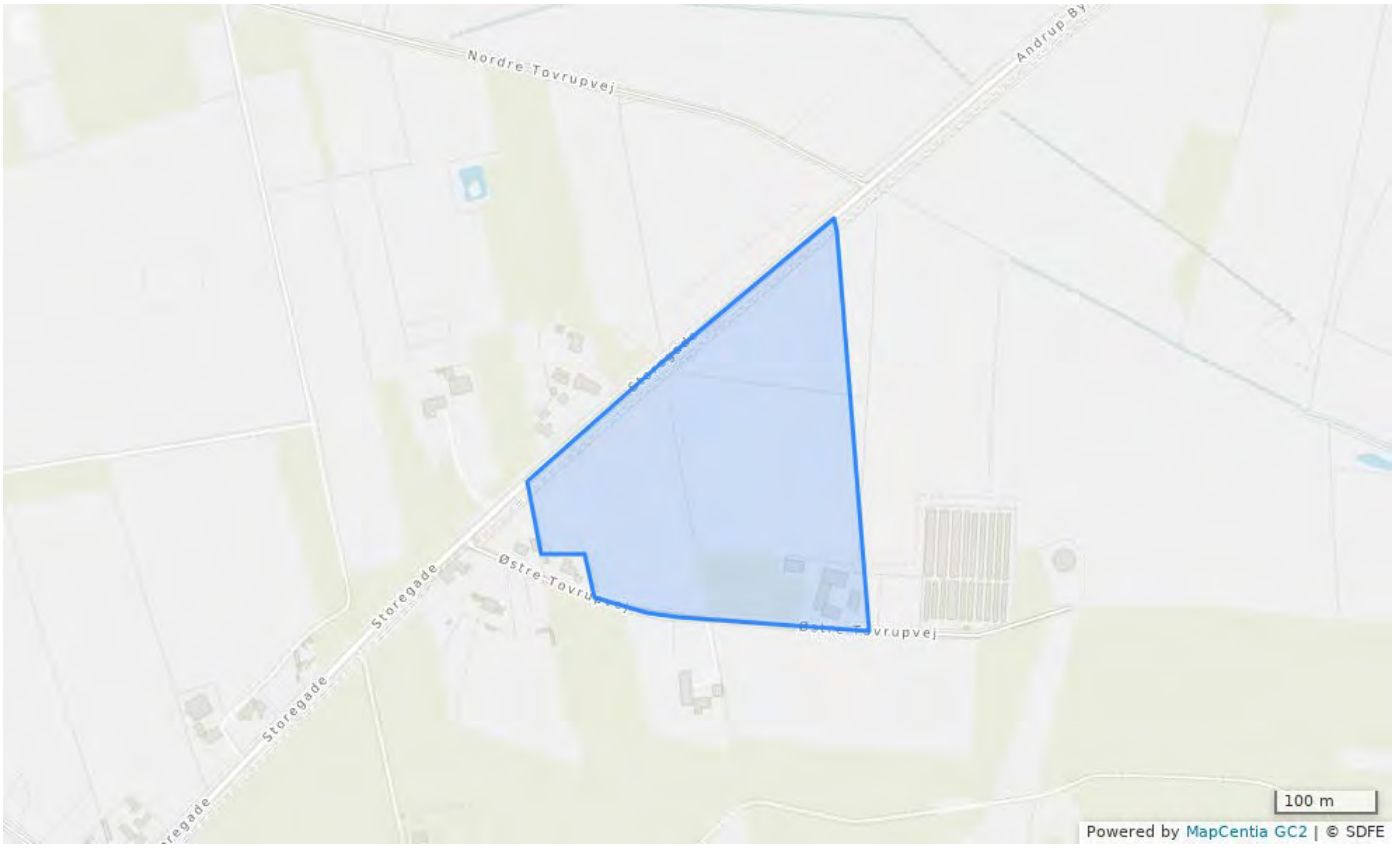
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-200 - Landområde ved Storegade og Østre Tovrupvej



Bestemmelser

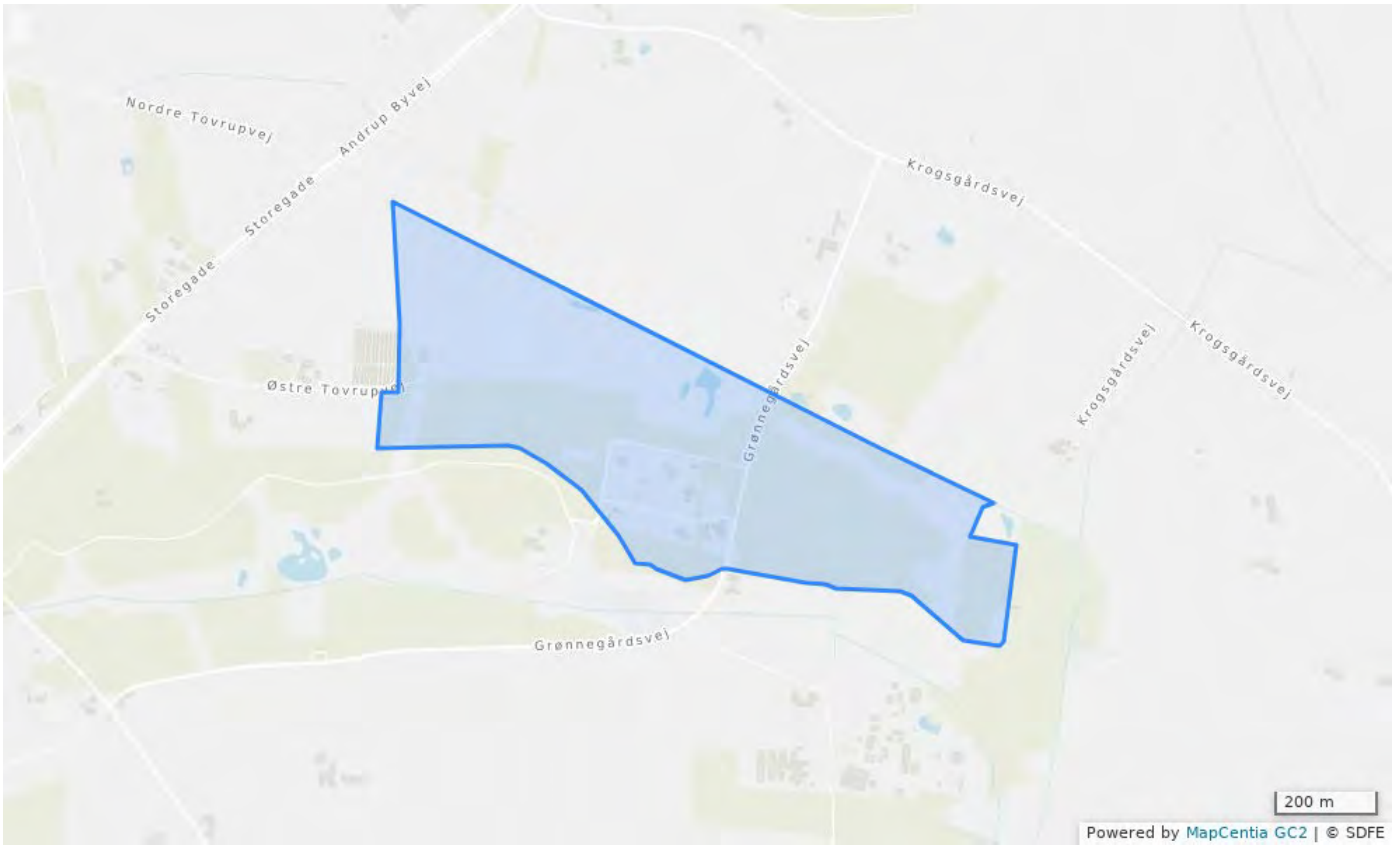
Rammenummer	11-030-200
Rammenavn	Landområde ved Storegade og Østre Tovrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-210 - Østskoven og Grønnegård



Bestemmelser

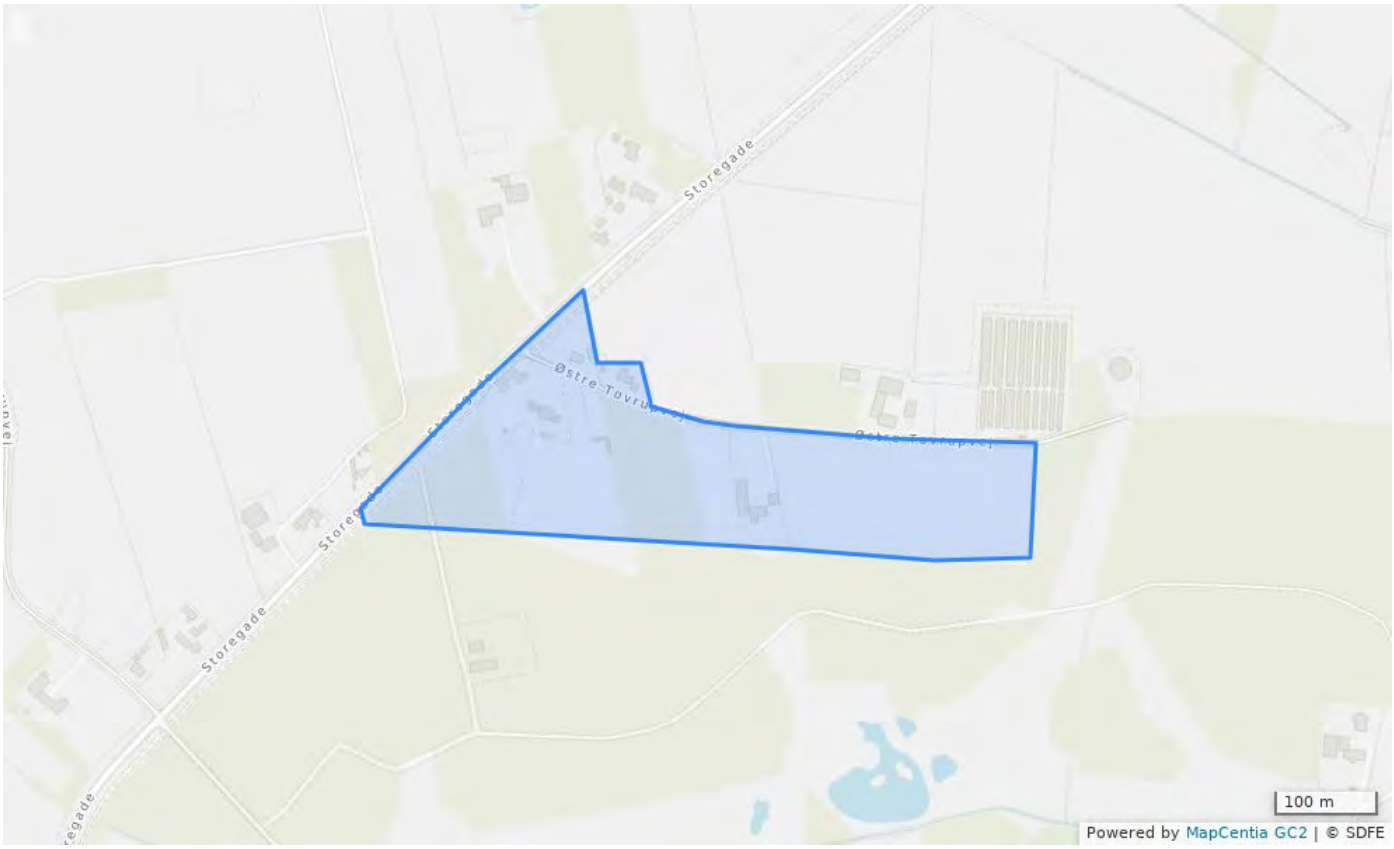
Rammenummer	11-030-210
Rammenavn	Østskoven og Grønnegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-220 - Natur ved Østskoven



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-220
Rammenavn	Natur ved Østskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

11-030-230 - Jordbrug mellem Uglviggård og Toftegård

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-230
Rammenavn	Jordbrug mellem Uglviggård og Toftegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-240 - Natur langs Motorvejen ved Højdevej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-240
Rammenavn	Natur langs Motorvejen ved Højdevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-250 - Natur langs Motorvejen ved Nordre Torupvej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-250
Rammenavn	Natur langs Motorvejen ved Nordre Torupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Arealkrævende erhverv	Anvendelsen fastlægges til arealkrævende erhverv, der understøtter den grønne omstilling samt Esbjergs position som Nordeuropas digitale knudepunkt. Det vil sige virksomheder som store servervirksomheder, power-to-x virksomheder og store forsyningsvirksomheder. Der kan gives tilladelse til tilknyttede kontorfaciliteter og der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og tekniske anlæg som højspændingsstation, nødstrømsanlæg og varmegenvindingsbygning.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-260 - Område mellem Storegade og Østre Tovrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-260
Rammenavn	Område mellem Storegade og Østre Tovrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

11-030-270 - Område mellem Måde Industrivej og Mådevej

Bestemmelser

Rammenummer	11-030-270
Rammenavn	Område mellem Måde Industrivej og Mådevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Havneområde
Havneerhverv	Anvendelsen fastlægges til havneerhverv uden boliger, det vil sige havneerhverv i form af havneorienteret transporttungt serviceerhverv samt virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Herudover er der mulighed for at etablere mindre belastende havneorienterede erhverv inden for håndværk, engroshandel eller service. Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4.50 m eller derover.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 40 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 40 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan

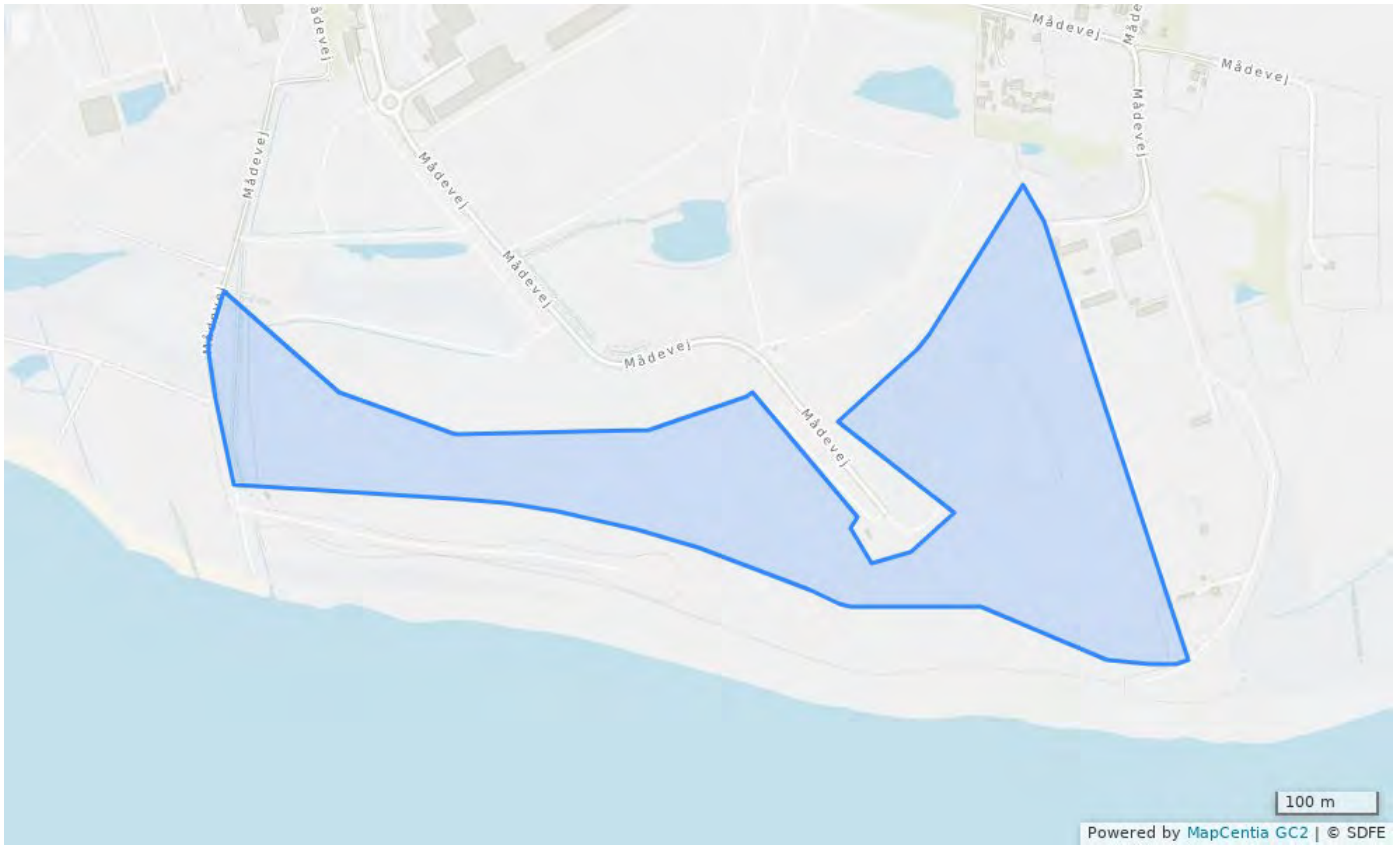
	afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Deponi	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for deponi.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

11-030-280 - Grønt område syd for Lossepladsen



Bestemmelser

Rammenummer	11-030-280
Rammenavn	Grønt område syd for Lossepladsen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Lukket Deponi	Ved ny planlægning på arealer med tidligere, men nu nedlukkede deponier, skal der tages højde for eventuelle behov for monitorering af det deponerede materiale eller andre eventuelle begrænsninger for den fremtidige anvendelse, som deponiet kan medføre. Lukkede deponier fremgår af kommuneplankortet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til

hver enkelt skydebane.

11-030-290 - Område mellem Veldbæk Bæk og Måde Bæk

Tjæreborgvej
Måde Industrivej
Måde Industrivej
Måde Industriv

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Kote +4,5-5,0 m (DVR90)	Opfyldte arealer skal ligge i kote DVR90 +4,5 m eller derover på kajarealer og i kote DVR90 +5,0 m eller derover på arealerne bag kajerne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stormflodssikringszone	I området må der ikke etableres anlæg eller byggeri, som kan hindre eller besværliggøre en senere linjeføring med stormflodssikring.
Isolinje for deponi	Arealer inden for en afstand af 500 m fra aktive deponier og fra arealer reserveret til deponi skal friholdes for udlæg til miljøfølsom anvendelse.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

Tjæreborg

static-map

Tjæreborg By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

12-010-010 - Boligområde ved Ndr. Strandvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-010
Rammenavn	Boligområde ved Ndr. Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

12-010-020 - Tjæreborg Industri

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-020
Rammenavn	Tjæreborg Industri
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-030 - Centerområde ved Balsbyvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-030
Rammenavn	Centerområde ved Balsbyvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

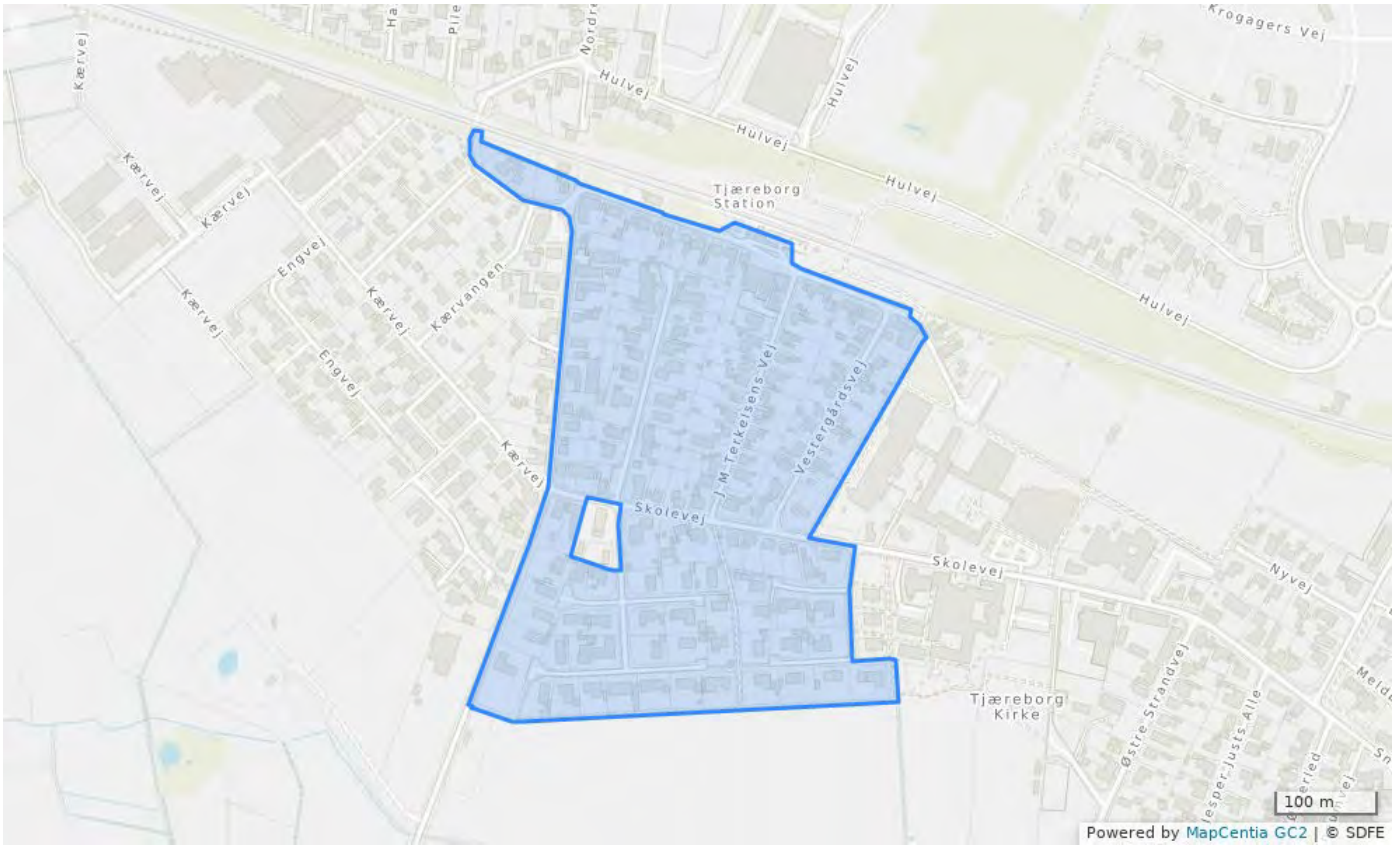
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-040 - Boligområde ved Skolevej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-040
Rammenavn	Boligområde ved Skolevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

12-010-050 - Boligområde ved Kærvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-050
Rammenavn	Boligområde ved Kærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

12-010-060 - Tjæreborg Skole og Fritidscenter

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-060
Rammenavn	Tjæreborg Skole og Fritidscenter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

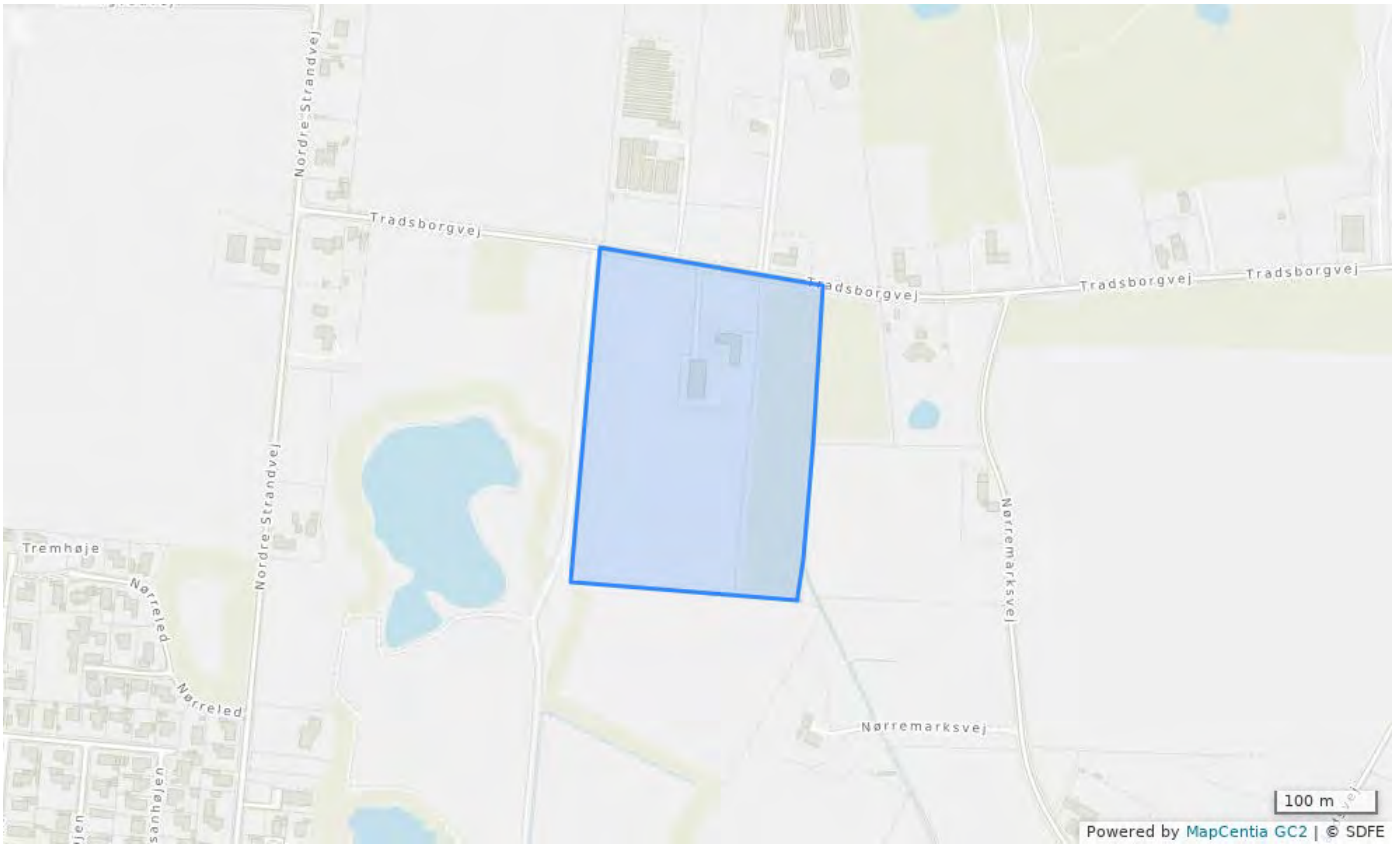
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-070 - Område syd for Tradsborgvej ved Tjæreborgvad Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-070
Rammenavn	Område syd for Tradsborgvej ved Tjæreborgvad Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

12-010-071 - Område vest for Nørremarksvej langs Tjæreborgved Bæk

Bestemmelser

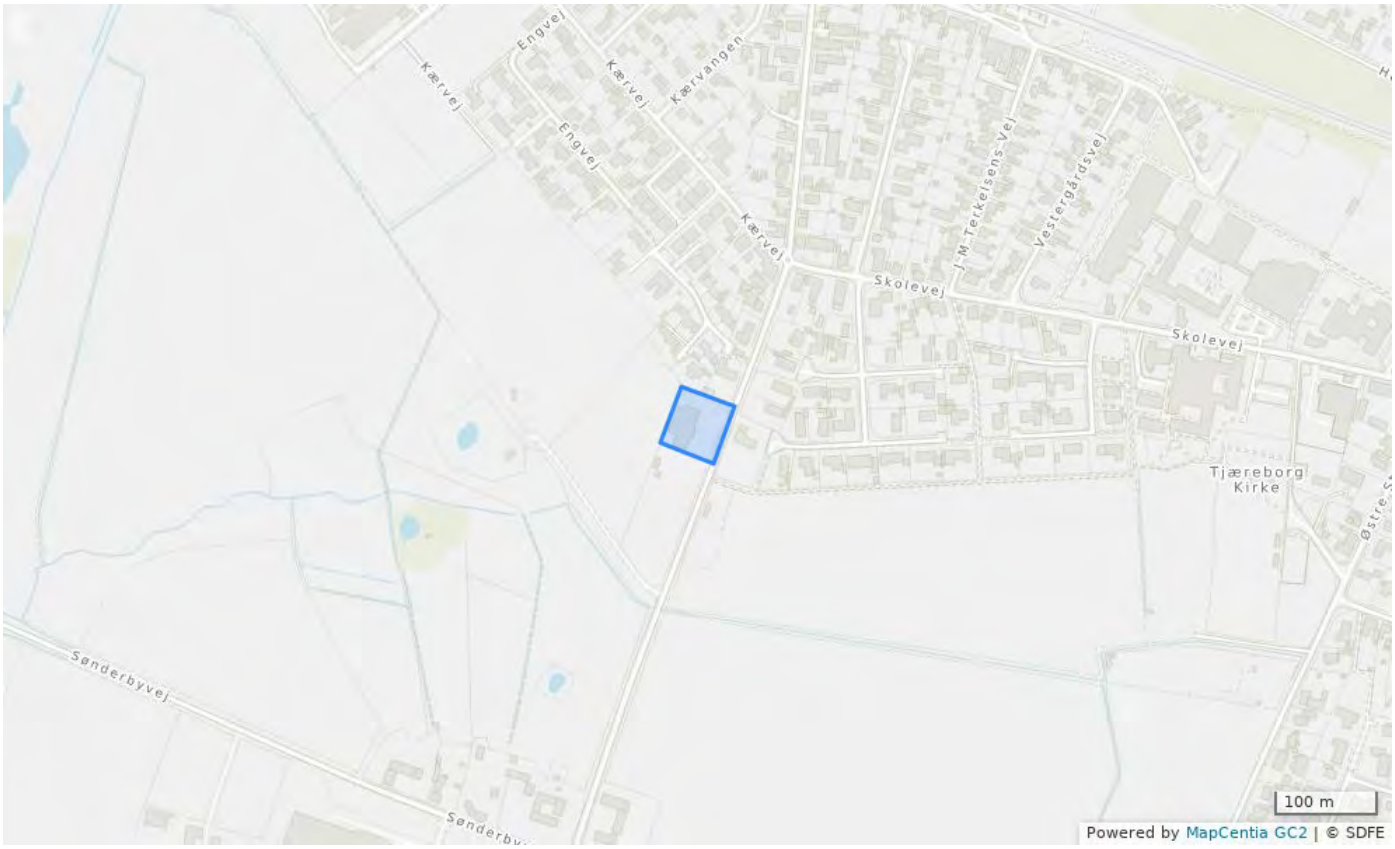
Rammenummer	12-010-071
Rammenavn	Område vest for Nørremarksvej langs Tjæreborgved Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-080 - Område ved Vester Strandvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-080
Rammenavn	Område ved Vester Strandvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

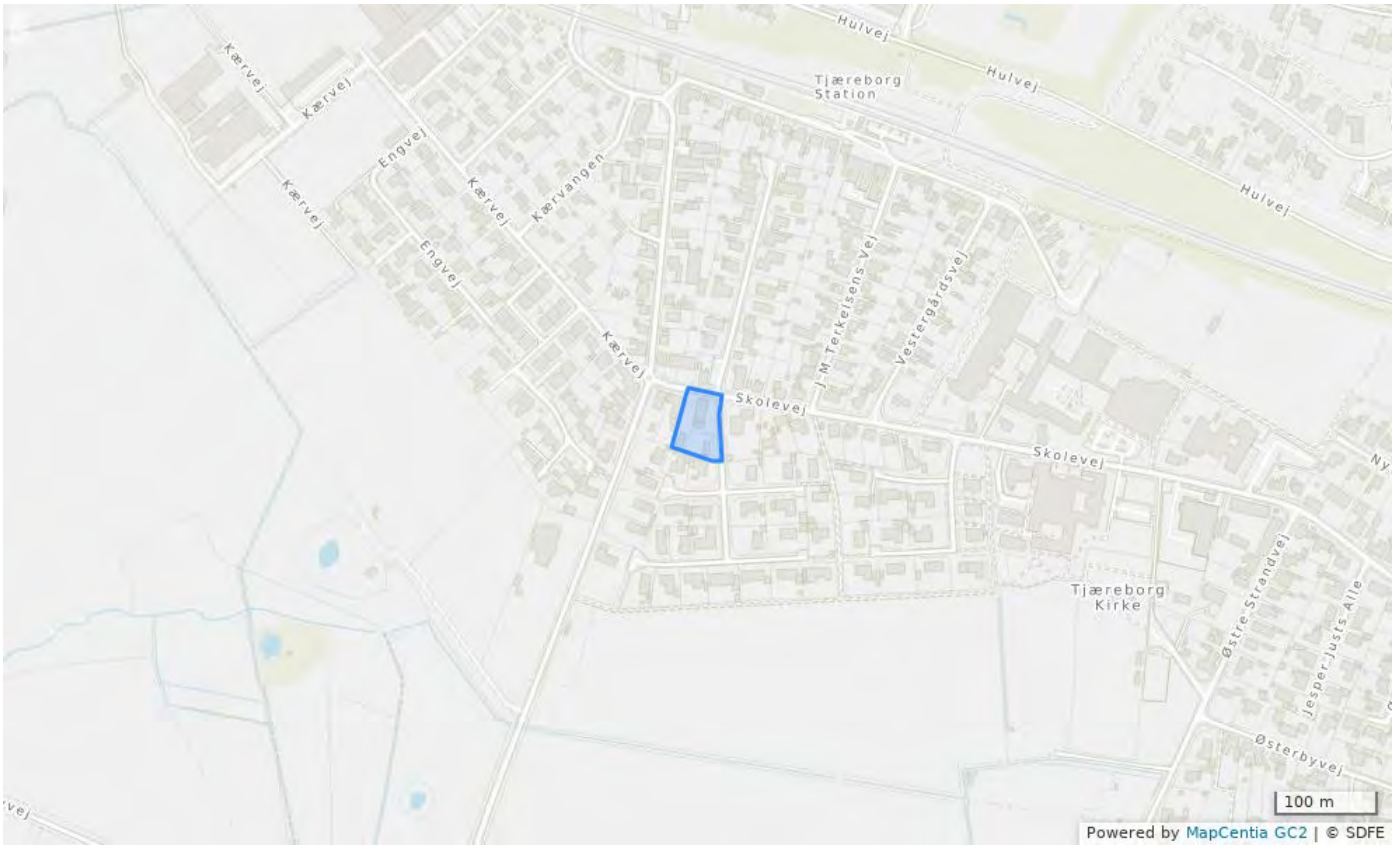
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

12-010-090 - Område ved Sønderager



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-090
Rammenavn	Område ved Sønderager
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

boliger	○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-100 - Tjæreborg Kirke og Ældrecenter

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-100
Rammenavn	Tjæreborg Kirke og Ældrecenter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

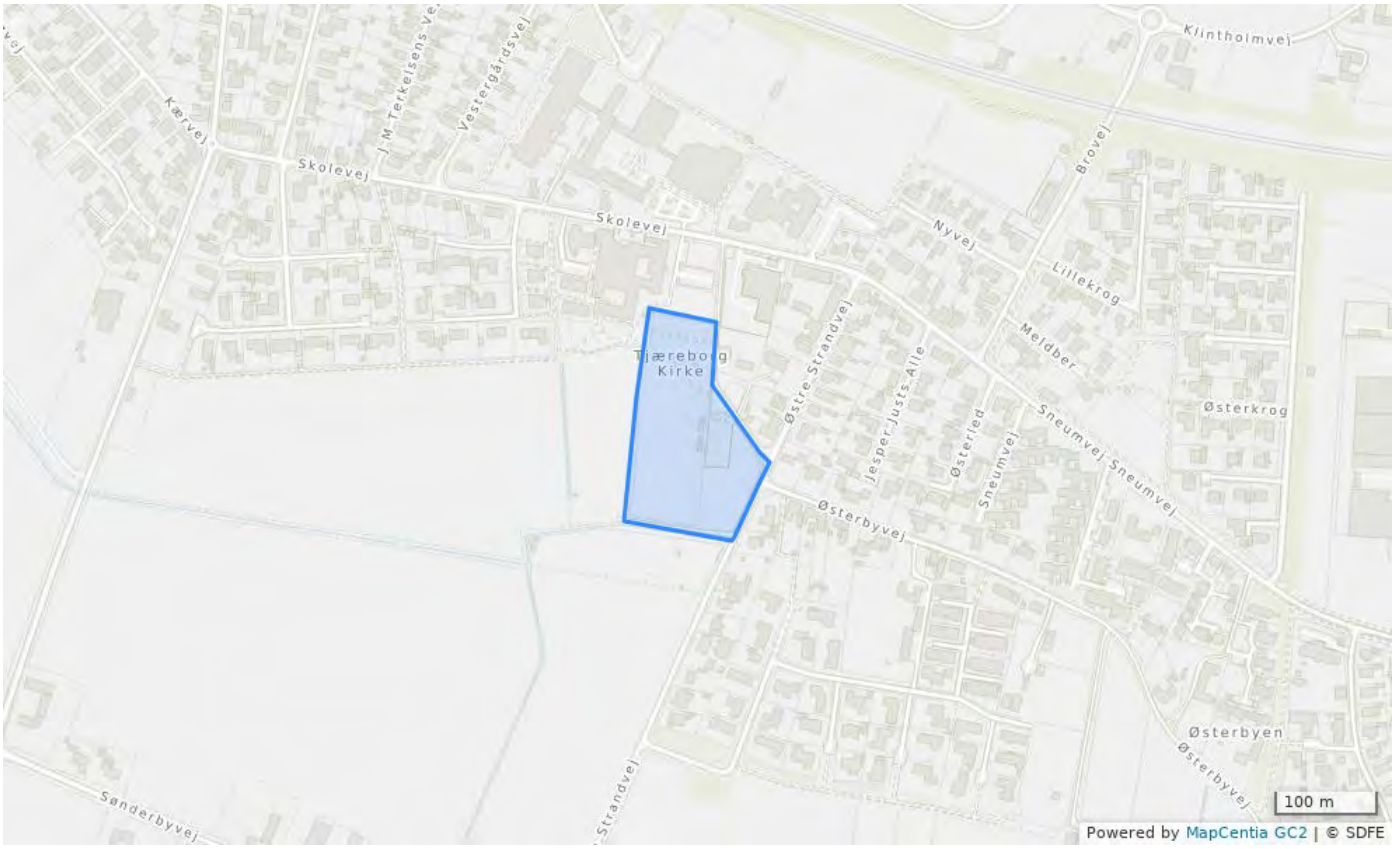
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-110 - Tjæreborg Kirke og kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-110
Rammenavn	Tjæreborg Kirke og kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-120 - Boldbaner ved banen

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-120
Rammenavn	Boldbaner ved banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

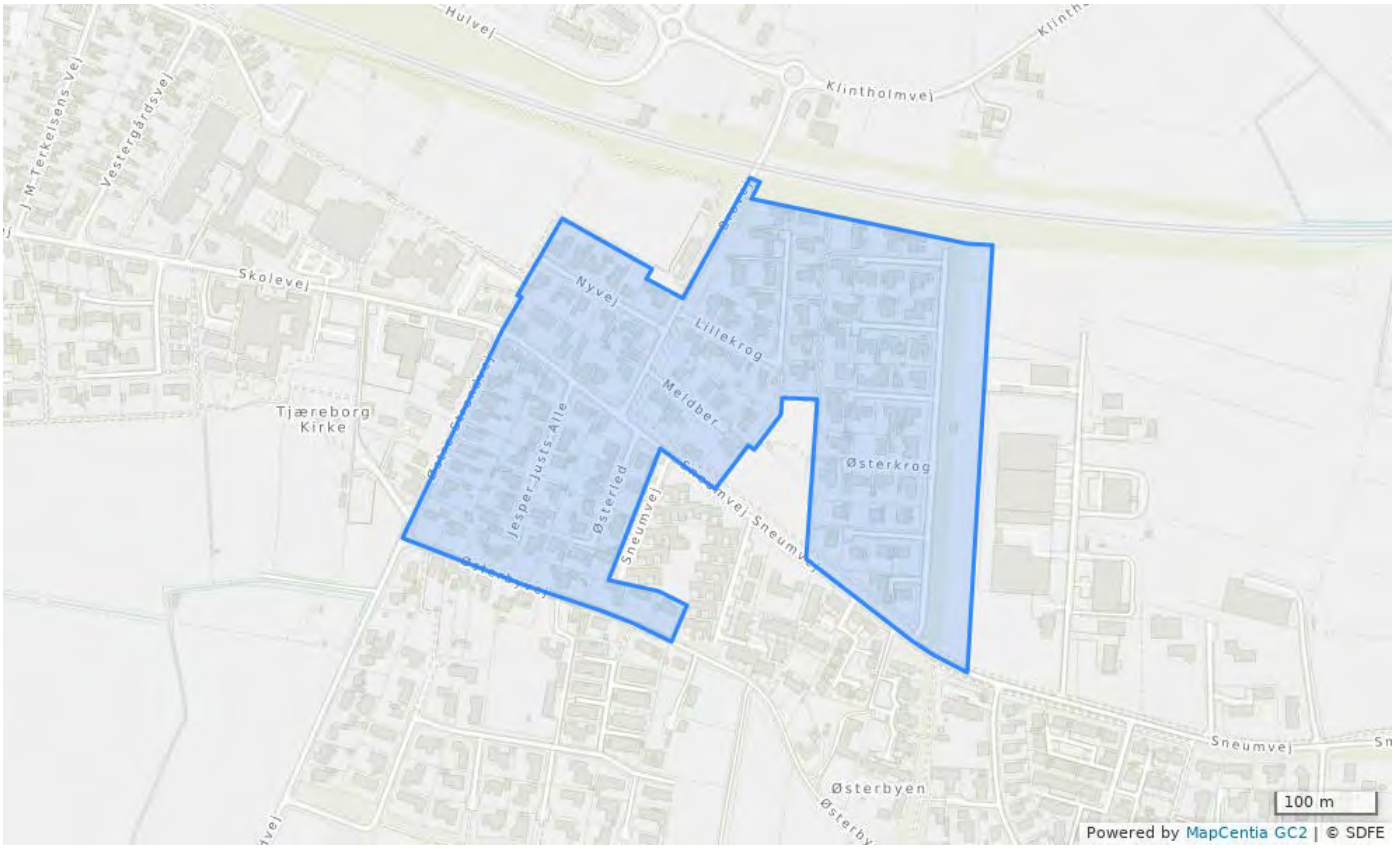
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-130 - Parcelhusområde ved Sneumvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-130
Rammenavn	Parcelhusområde ved Sneumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

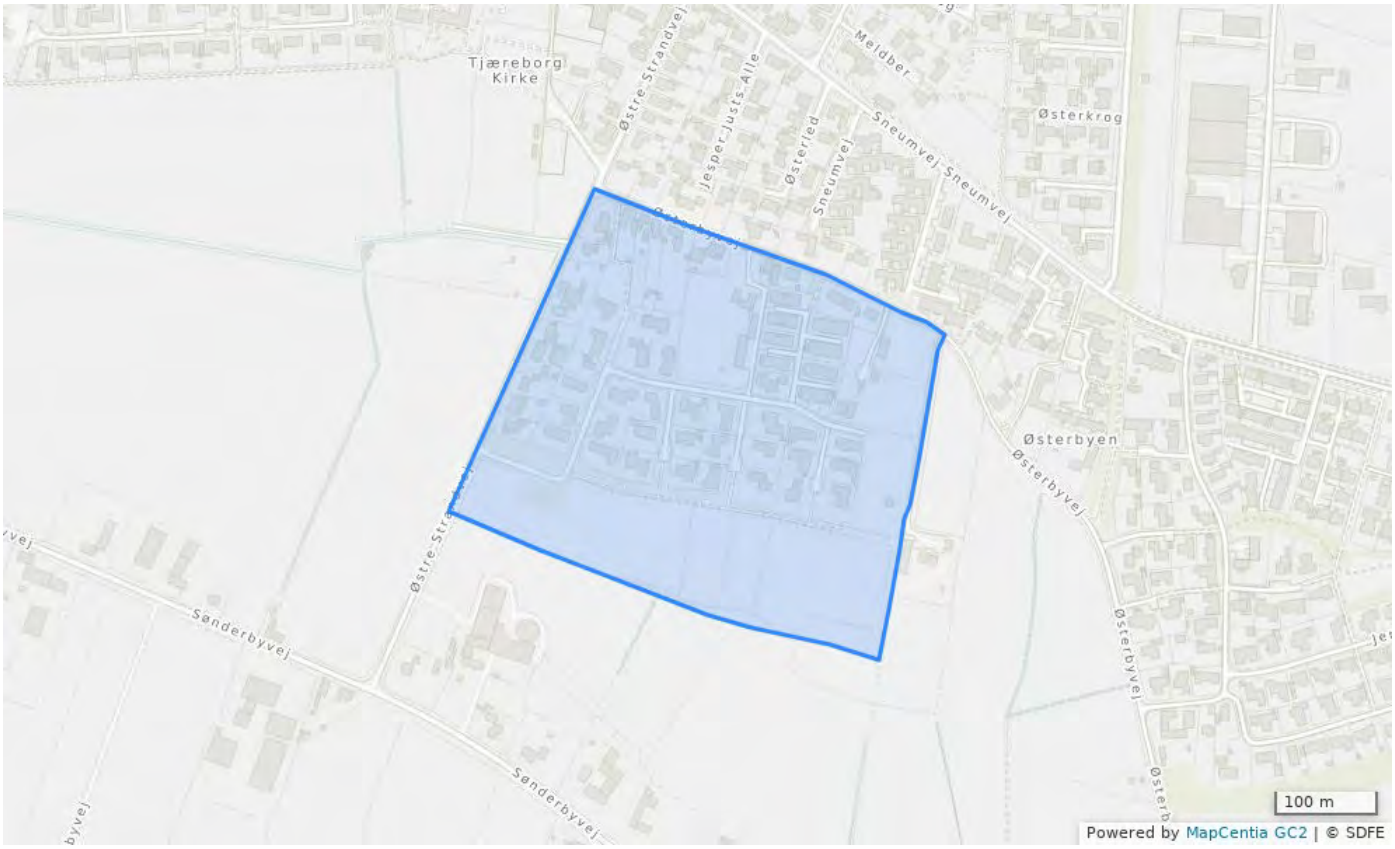
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

12-010-140 - Østerby boligområde



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-140
Rammenavn	Østerby boligområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

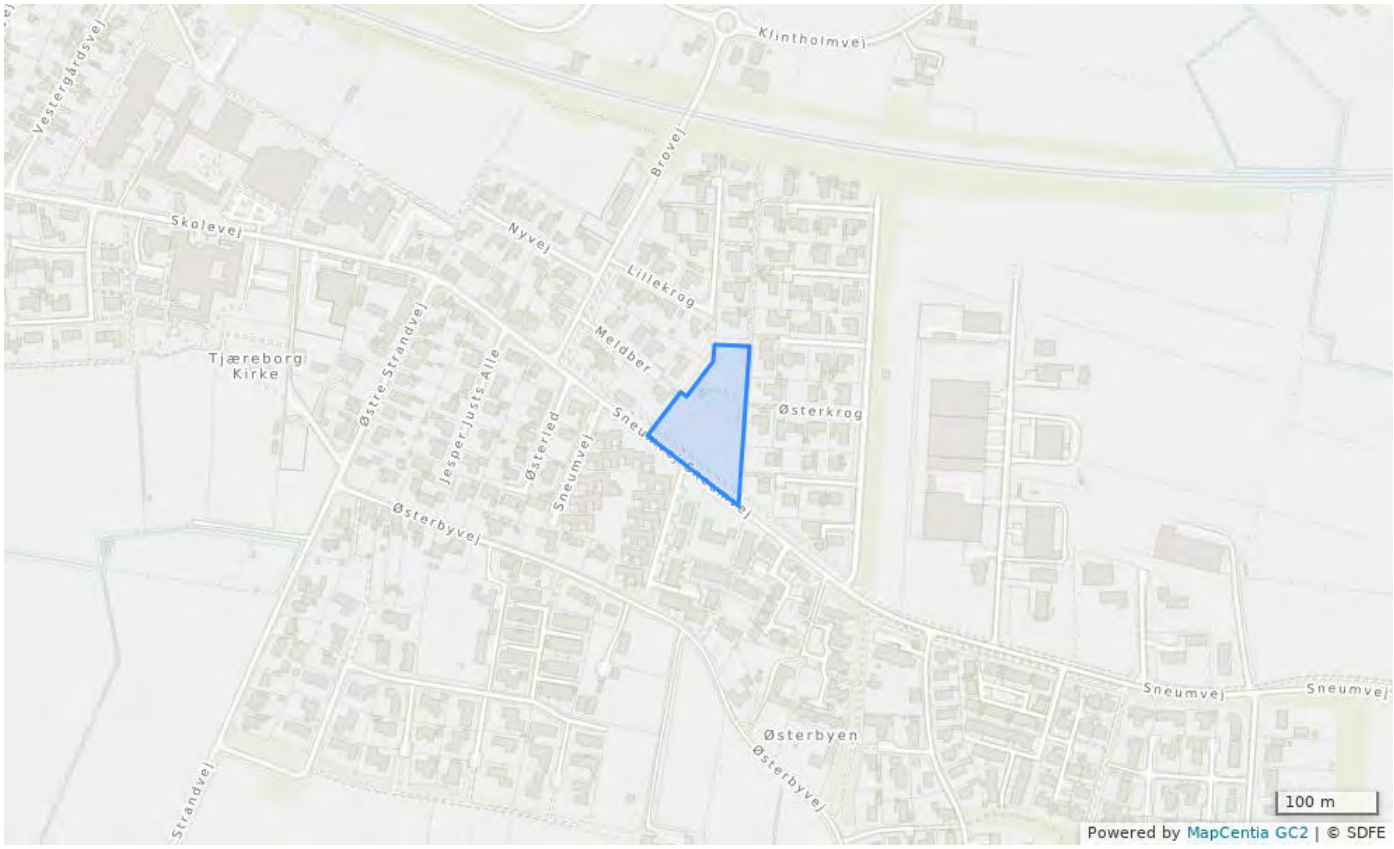
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

12-010-150 - Kvarterpark ved Sneumvej



Bestemmelser

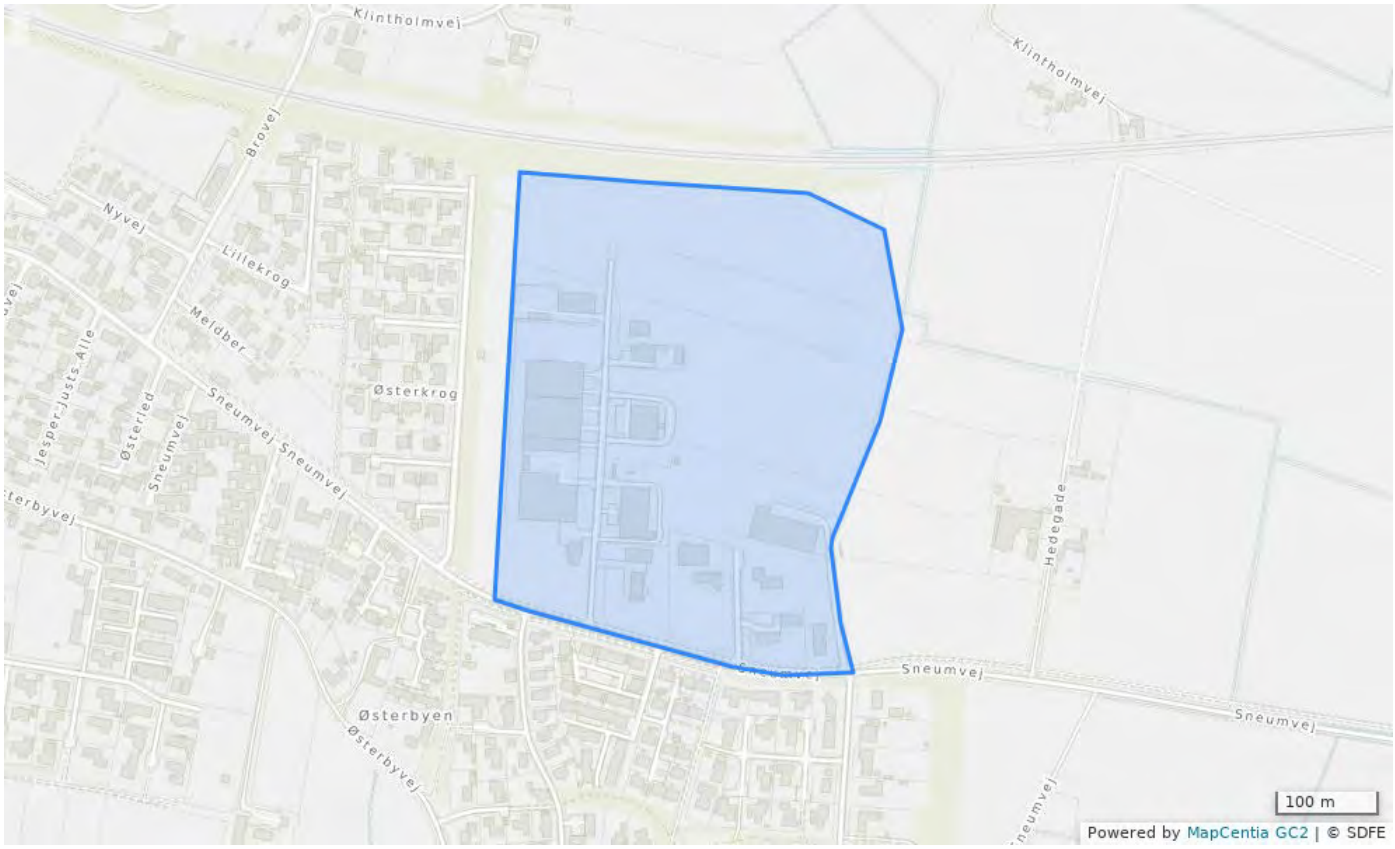
Rammenummer	12-010-150
Rammenavn	Kvarterpark ved Sneumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-160 - Østre industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-160
Rammenavn	Østre industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-170 - Grønt område ved Østerbyvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-170
Rammenavn	Grønt område ved Østerbyvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-180 - Boliger ved Jens Kusks Vej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-180
Rammenavn	Boliger ved Jens Kusks Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

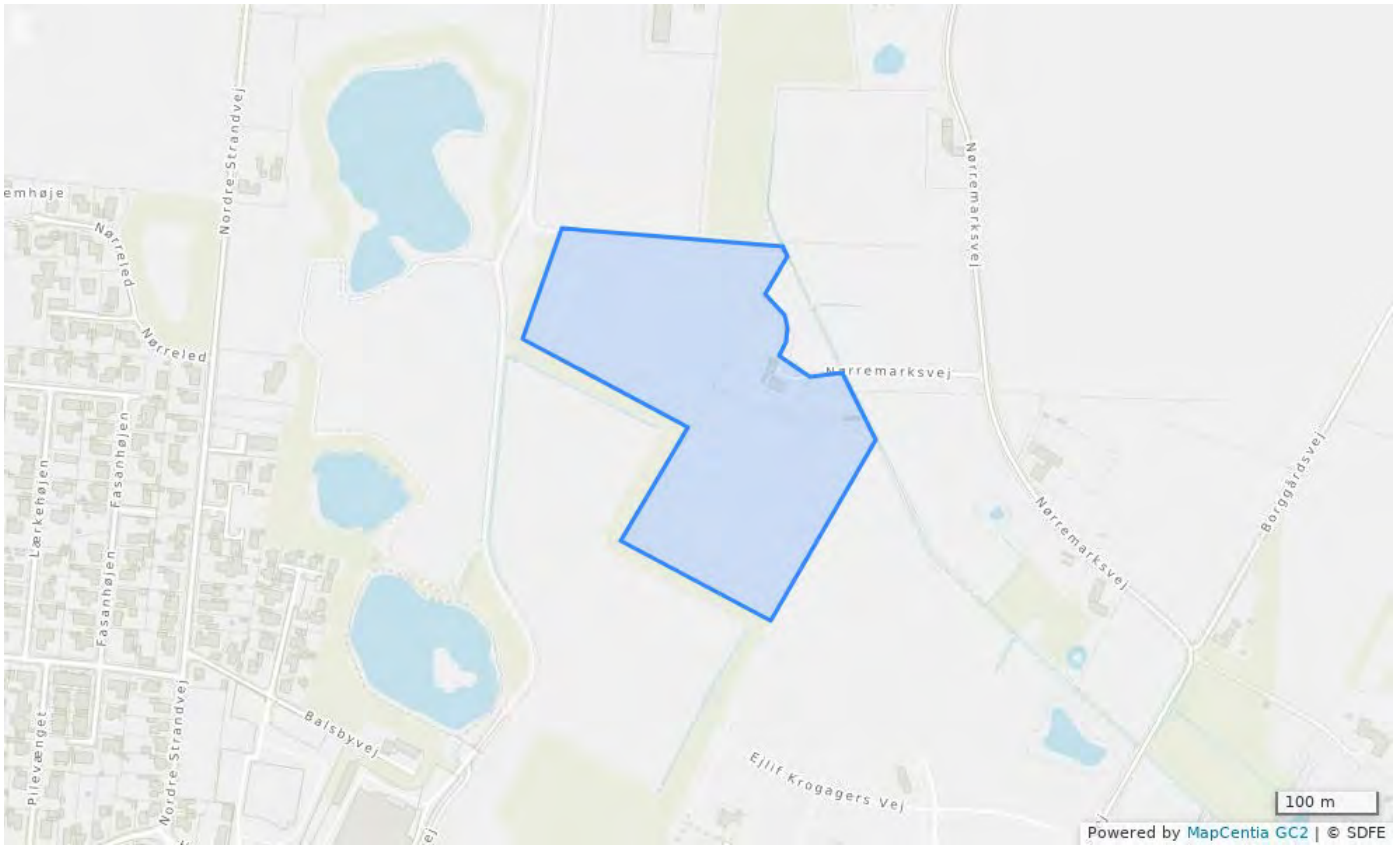
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

12-010-190 - Boligområde vest for Nørremarksvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-190
Rammenavn	Boligområde vest for Nørremarksvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

12-010-200 - Boligområde vest for Borggårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-200
Rammenavn	Boligområde vest for Borggårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

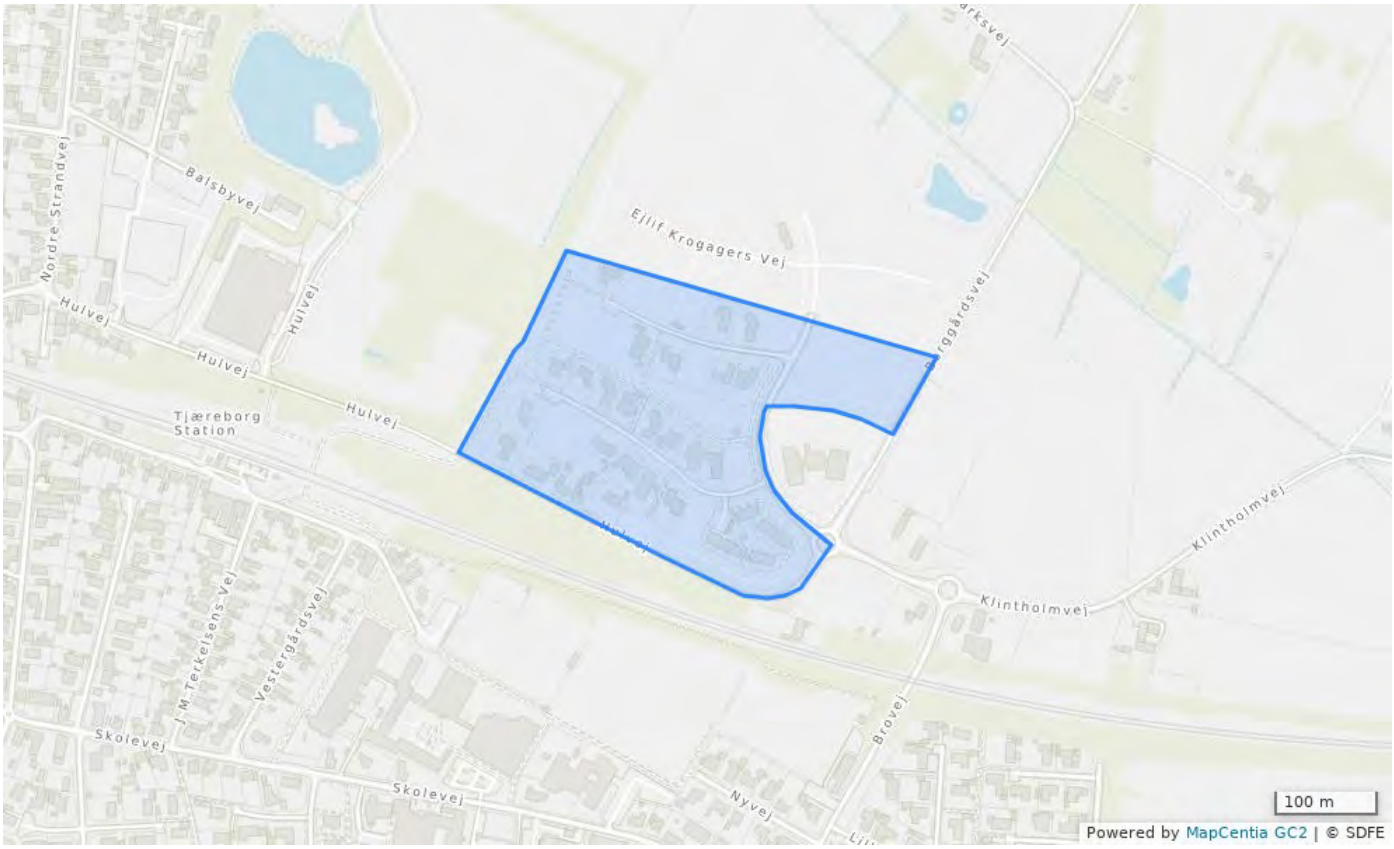
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-010-210 - Boligområde nord for Hulvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-210
Rammenavn	Boligområde nord for Hulvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

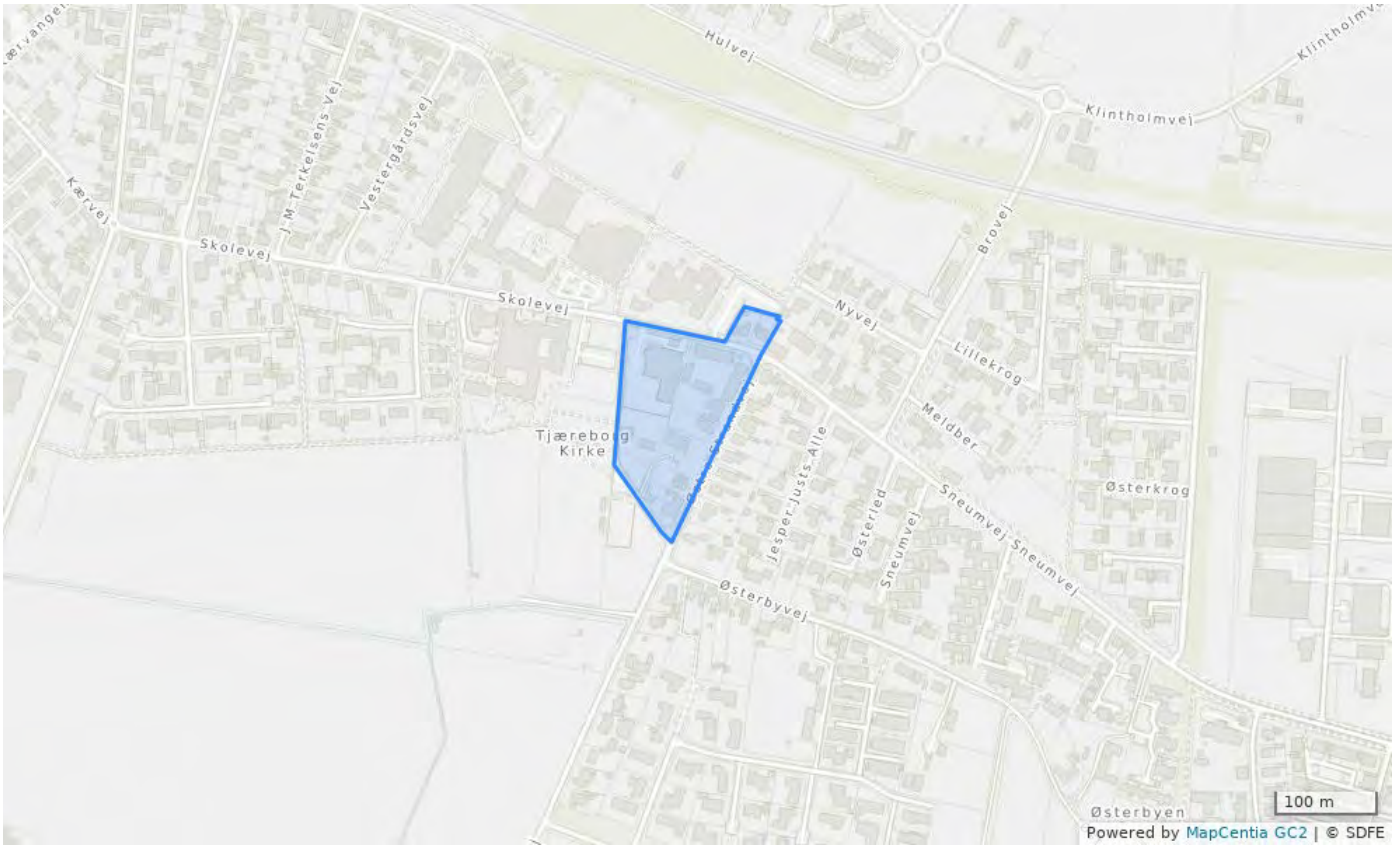
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

12-010-220 - Centerområde ved Øster Strandvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-220
Rammenavn	Centerområde ved Øster Strandvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-221 - Område ved Øster Strandvej og Skolevej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-221
Rammenavn	Område ved Øster Strandvej og Skolevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

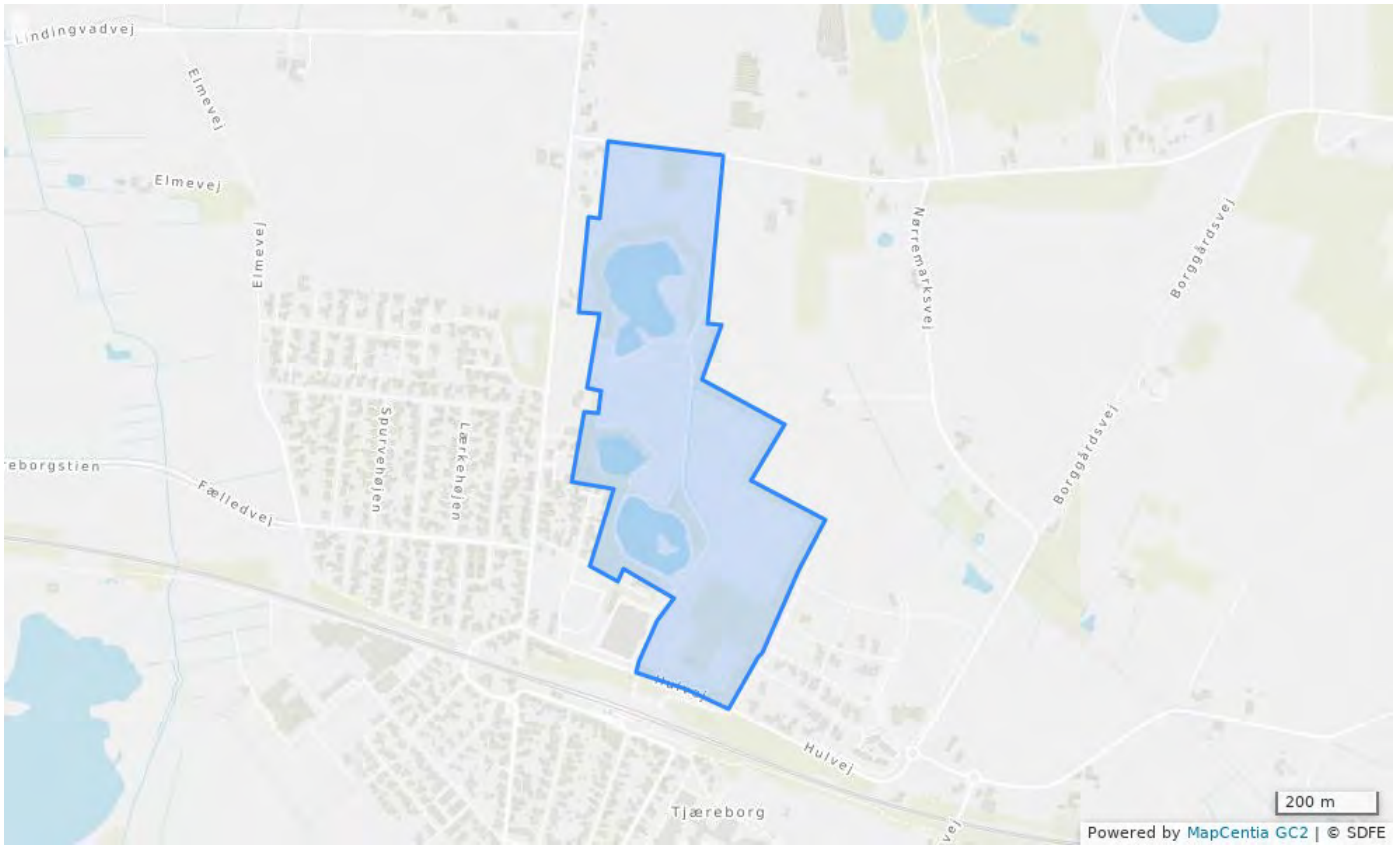
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-230 - Område mellem Tradsborgvej og Hulvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-230
Rammenavn	Område mellem Tradsborgvej og Hulvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-240 - Grønt område ved Kirkegården i Tjæreborg

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-240
Rammenavn	Grønt område ved Kirkegården i Tjæreborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

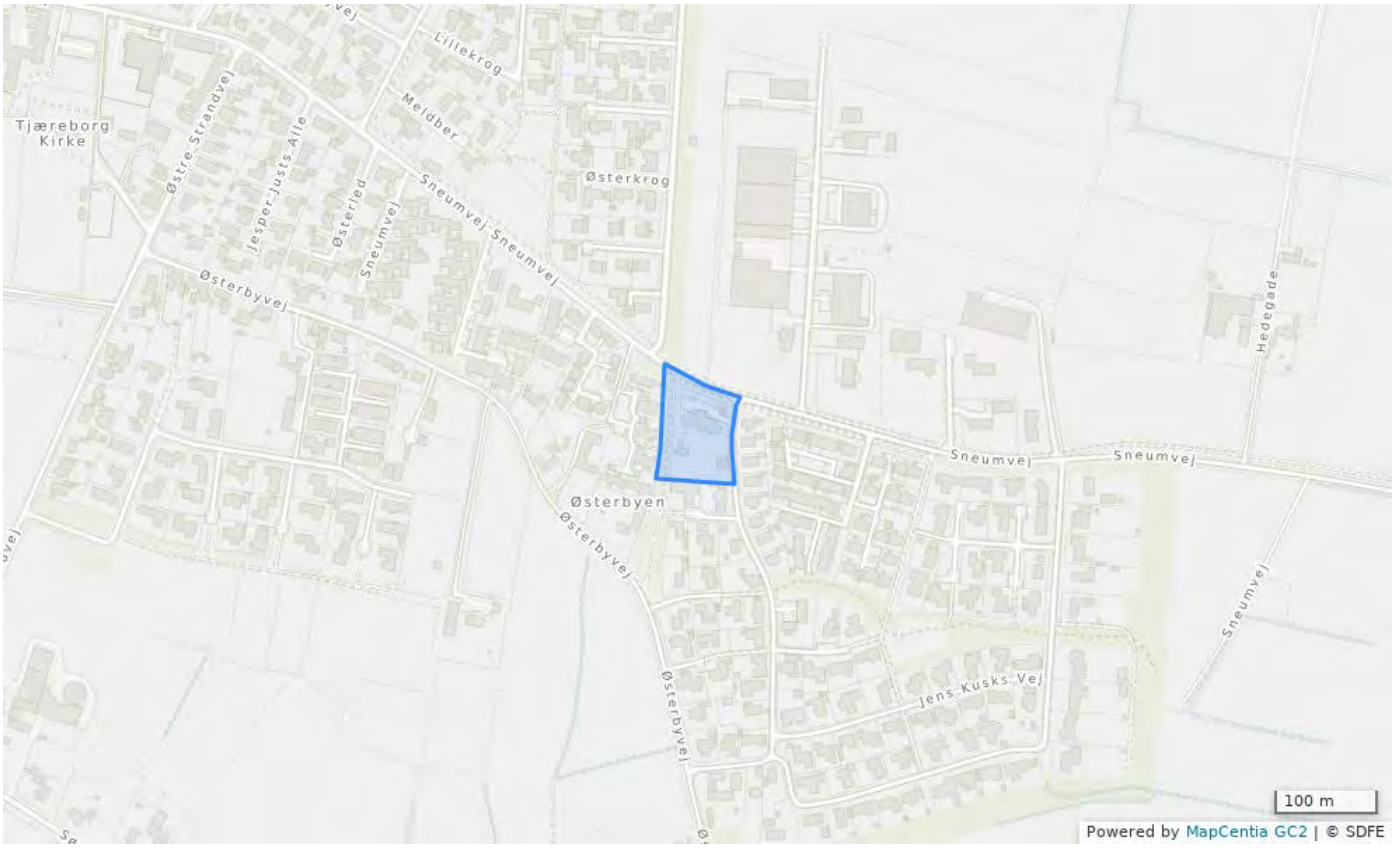
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-250 - Område mellem Sneumvej og Jens Kusks Vej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-250
Rammenavn	Område mellem Sneumvej og Jens Kusks Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

12-010-260 - Område ved Nordre Strandvej og banen

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-260
Rammenavn	Område ved Nordre Strandvej og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-261 - Område mellem Balsbyvej og banen

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-261
Rammenavn	Område mellem Balsbyvej og banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

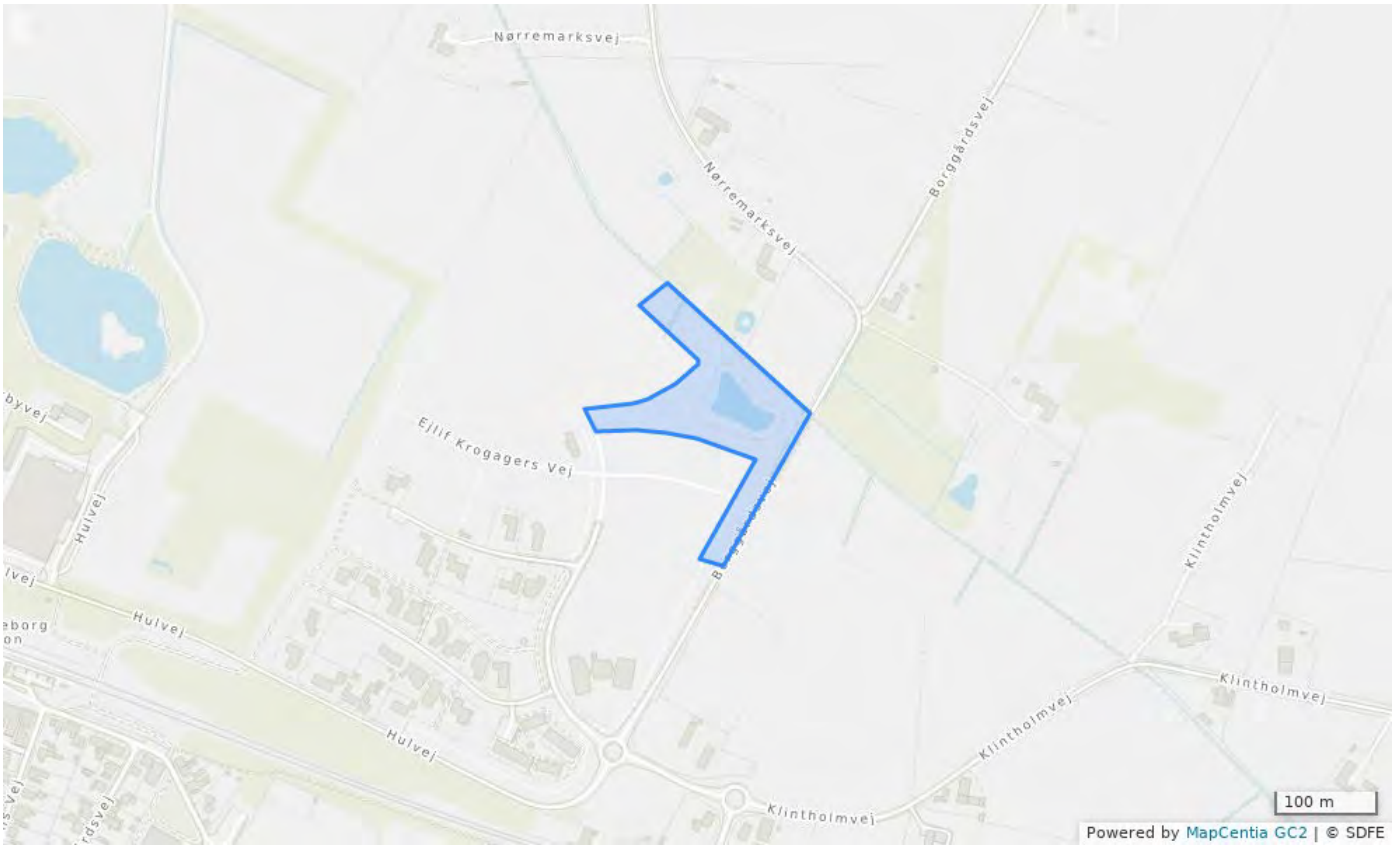
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-270 - Grønt område ved Ejlif Kroagers Vej



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-270
Rammenavn	Grønt område ved Ejlif Kroagers Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

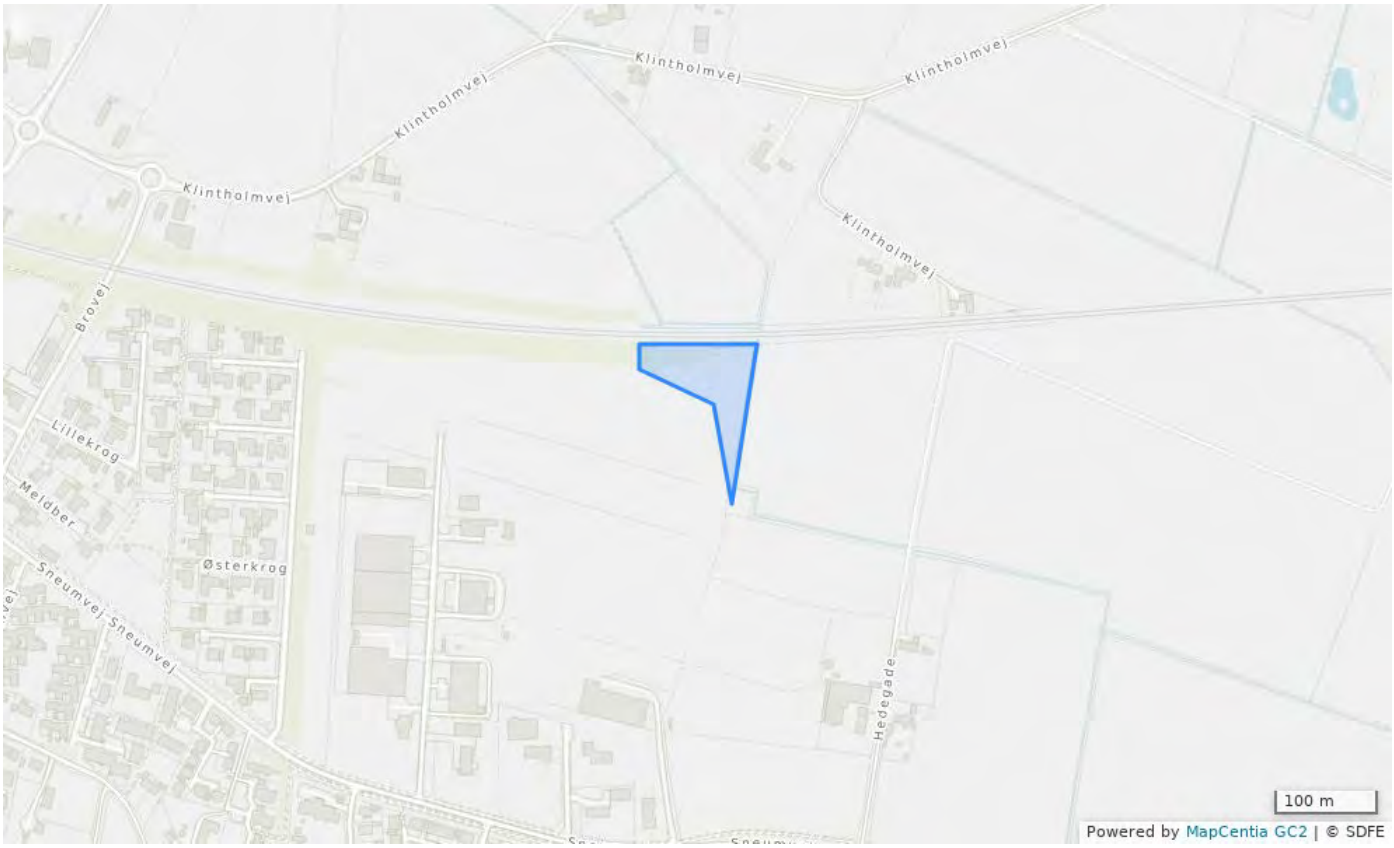
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-010-280 - Område ved Jernbanen og Tjæreborgvad Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-280
Rammenavn	Område ved Jernbanen og Tjæreborgvad Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

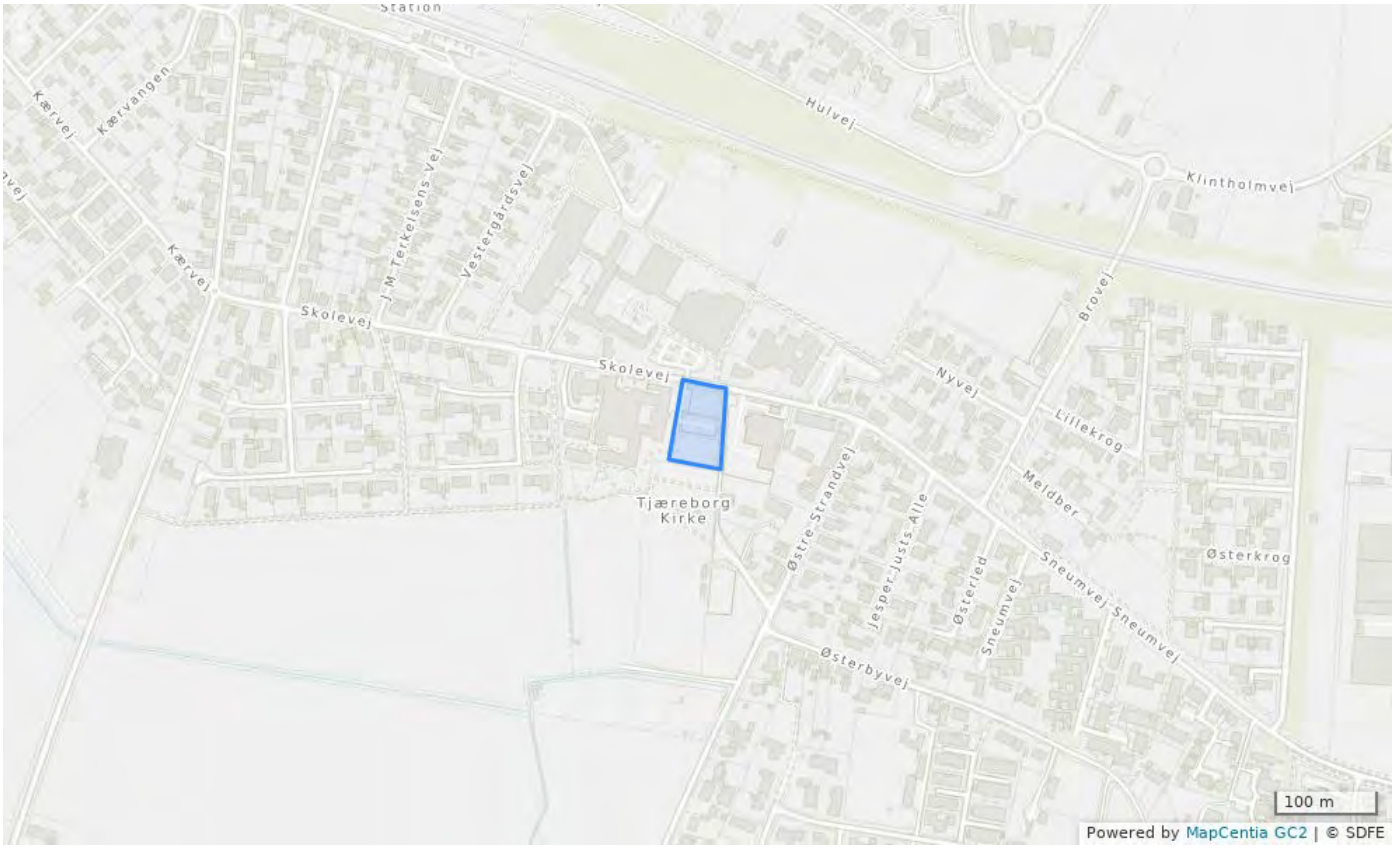
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-290 - Område mellem Skolevej og kirkegården



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-290
Rammenavn	Område mellem Skolevej og kirkegården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-300 - Område mellem Ejlif Krogagers Vej og Klintholmvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-300
Rammenavn	Område mellem Ejlif Krogagers Vej og Klintholmvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde

	henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-310 - Område mellem Klintholmvej og Brovej

Bestemmelser

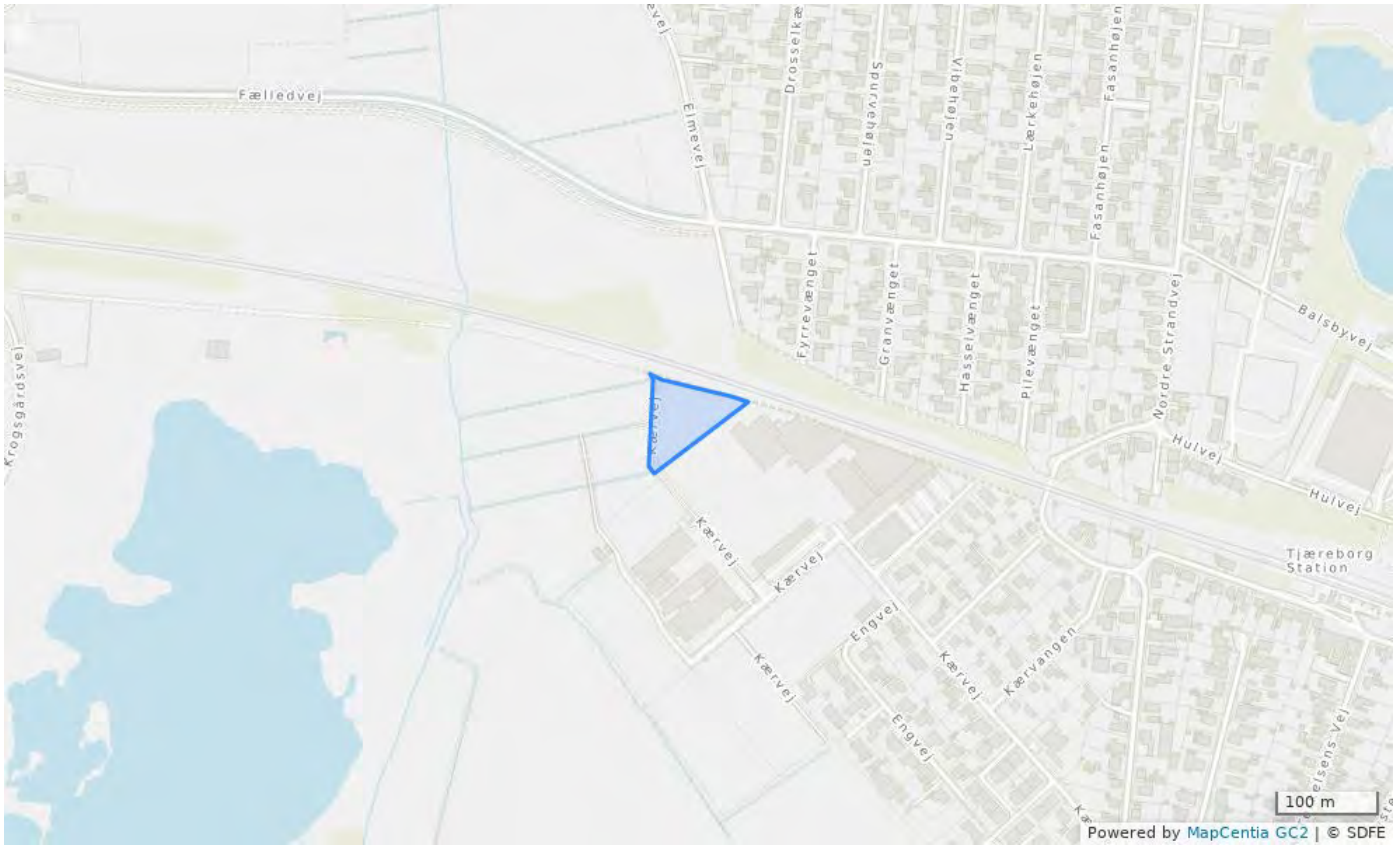
Rammenummer	12-010-310
Rammenavn	Område mellem Klintholmvej og Brovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-320 - Område ved Kærvej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	12-010-320
Rammenavn	Område ved Kærvej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-010-330 - Område ved Ejlif Kroagers Vej og Borggårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-330
Rammenavn	Område ved Ejlif Kroagers Vej og Borggårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området/50	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et, og for etagebebyggelse til max 50 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

12-010-072 - Natur ved Tjæreborgvad Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	12-010-072
Rammenavn	Natur ved Tjæreborgvad Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Ålbæk By

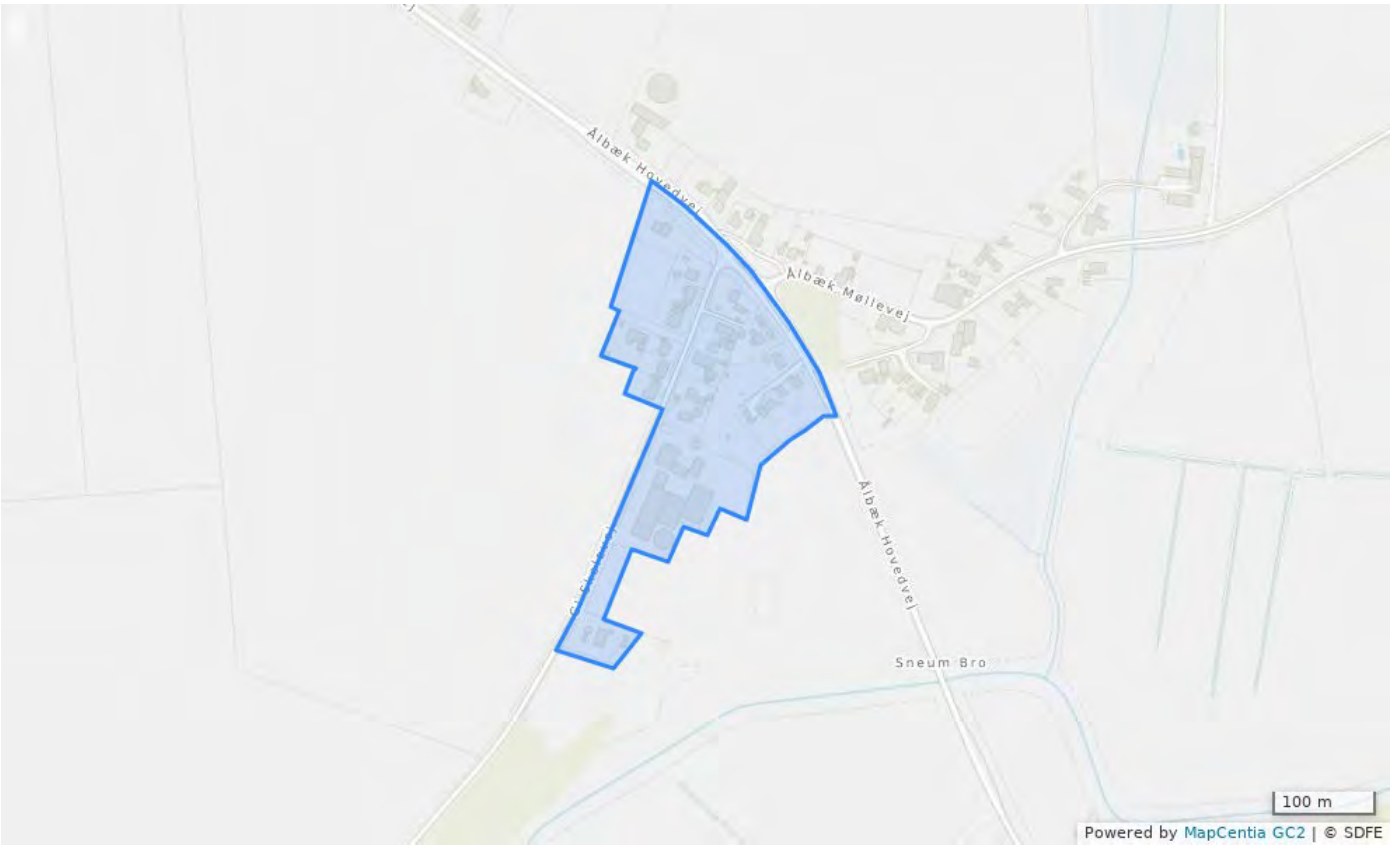
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

12-020-010 - Ålbæk vest



Bestemmelser

Rammenummer	12-020-010
Rammenavn	Ålbæk vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-020-020 - Ålbæk øst

Bestemmelser

Rammenummer	12-020-020
Rammenavn	Ålbæk øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-020-030 - Område ved Ålbæk Møllevej

Bestemmelser

Rammenummer	12-020-030
Rammenavn	Område ved Ålbæk Møllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Tjæreborg-Sneum Landområde

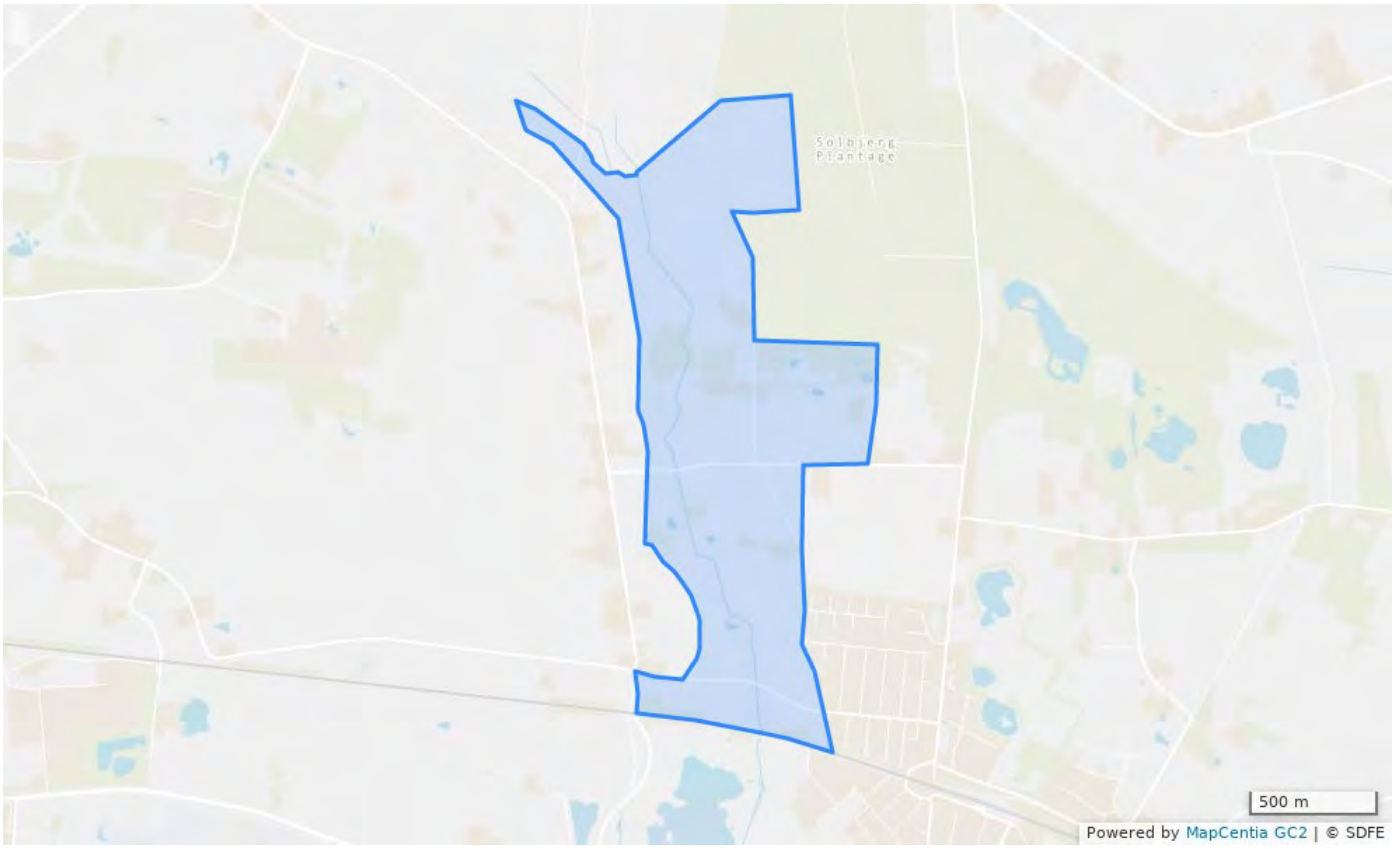
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

12-030-010 - Halvkandes Mose



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-010
Rammenavn	Halvkandes Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og

	rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-030-011 - Område ved Krogsgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-011
Rammenavn	Område ved Krogsgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-012 - Jordbrug ved Tjæreborg Nørremark

Bestemmelser

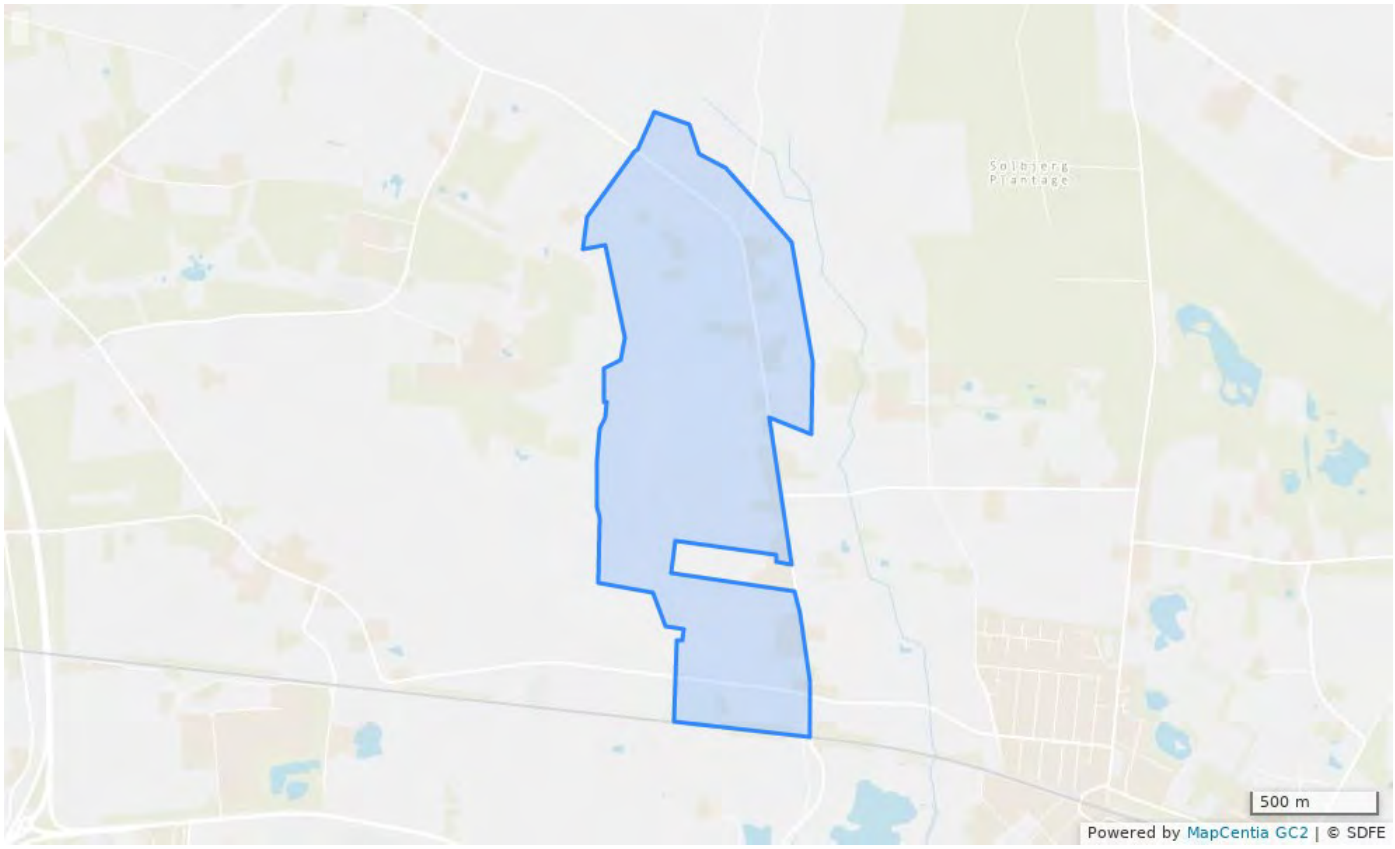
Rammenummer	12-030-012
Rammenavn	Jordbrug ved Tjæreborg Nørremark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-013 - Krogsgård Mark



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-013
Rammenavn	Krogsgård Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til

hver enkelt skydebane.

12-030-020 - Område ved Vikær

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-020
Rammenavn	Område ved Vikær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-021 - Område omkring Tange

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-021
Rammenavn	Område omkring Tange
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-030 - Tjæreborg Havdige

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-030
Rammenavn	Tjæreborg Havdige
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

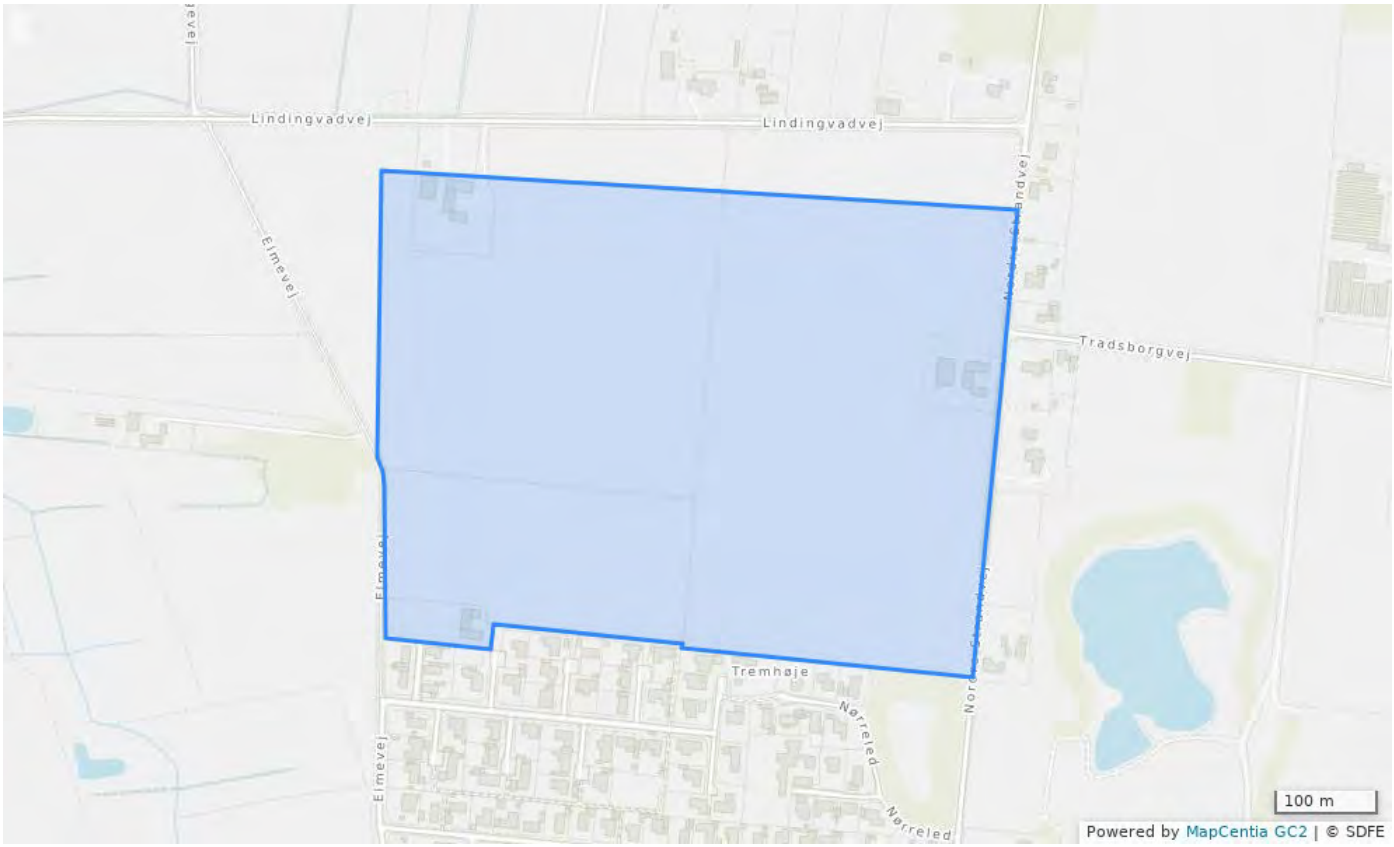
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.

Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-040 - Områder ved Nordre Strandvej og Vesterled



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-040
Rammenavn	Områder ved Nordre Strandvej og Vesterled
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-041 - Område ved Lindingvad

Bestemmelser

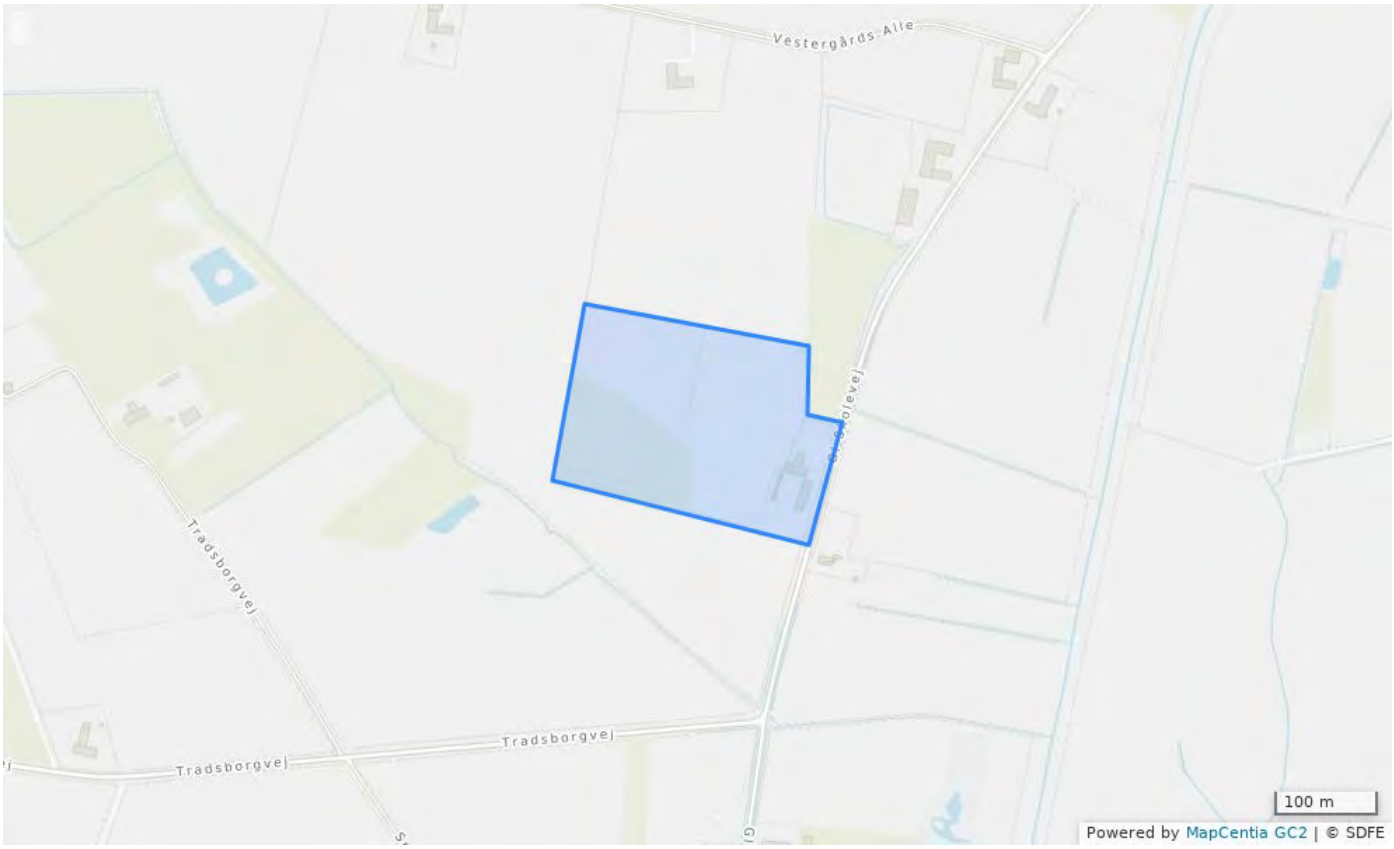
Rammenummer	12-030-041
Rammenavn	Område ved Lindingvad
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-050 - Opsneum Fritidscenters Idrætsanlæg



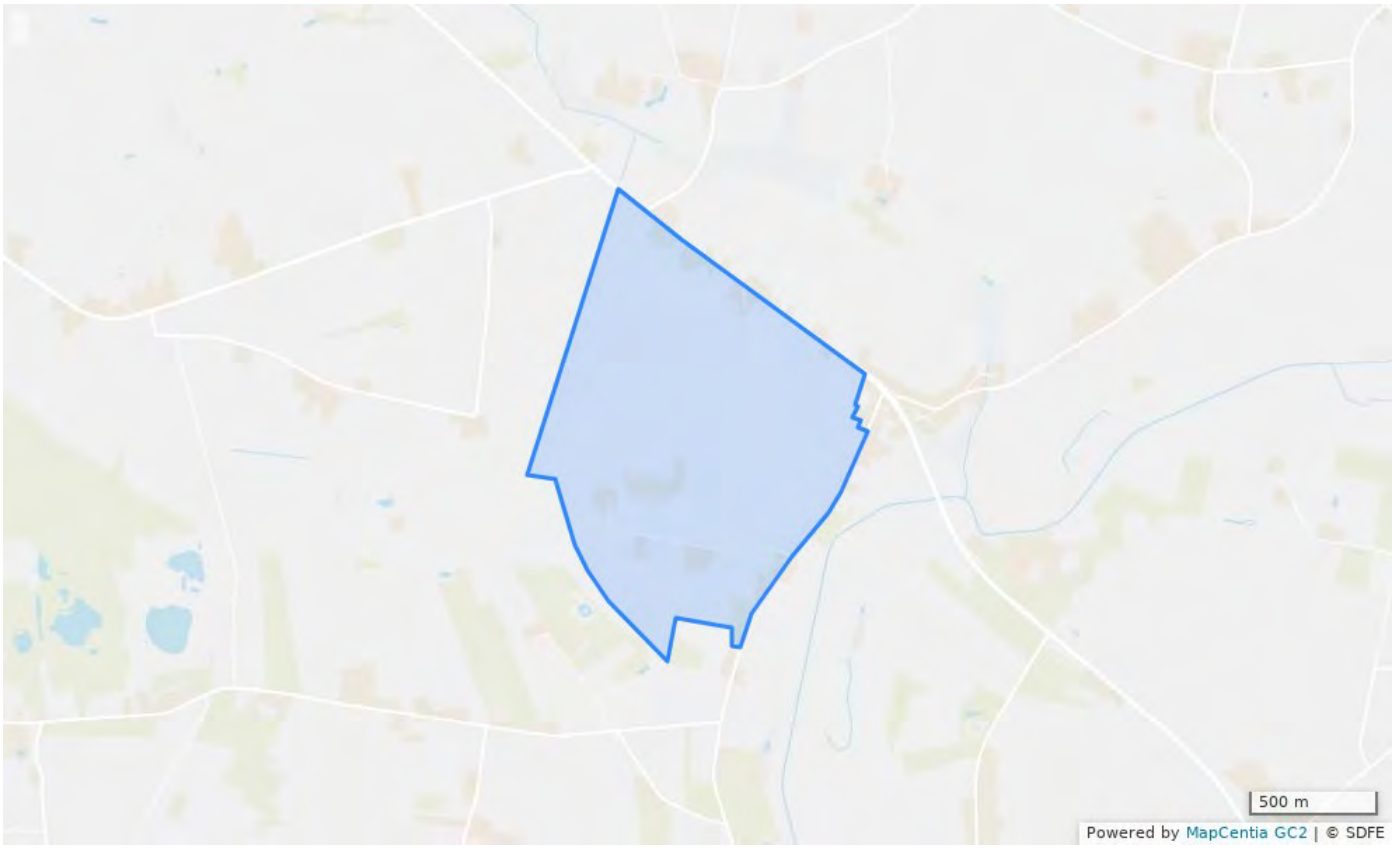
Bestemmelser

Rammenummer	12-030-050
Rammenavn	Opsneum Fritidscenters Idrætsanlæg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-030-051 - Opsneum



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-051
Rammenavn	Opsneum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

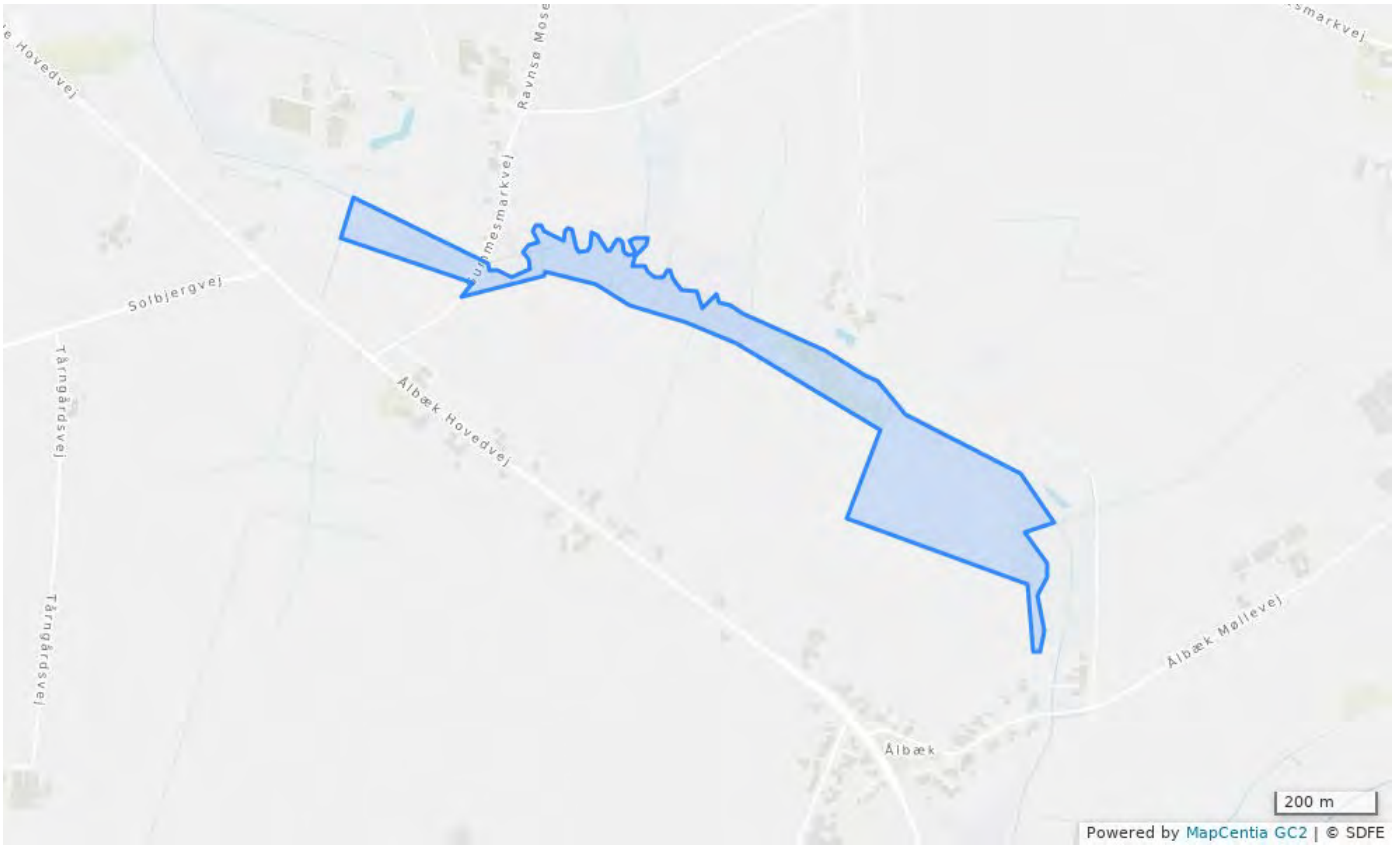
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-060 - Naturområde ved Gummesbæk



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-060
Rammenavn	Naturområde ved Gummesbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

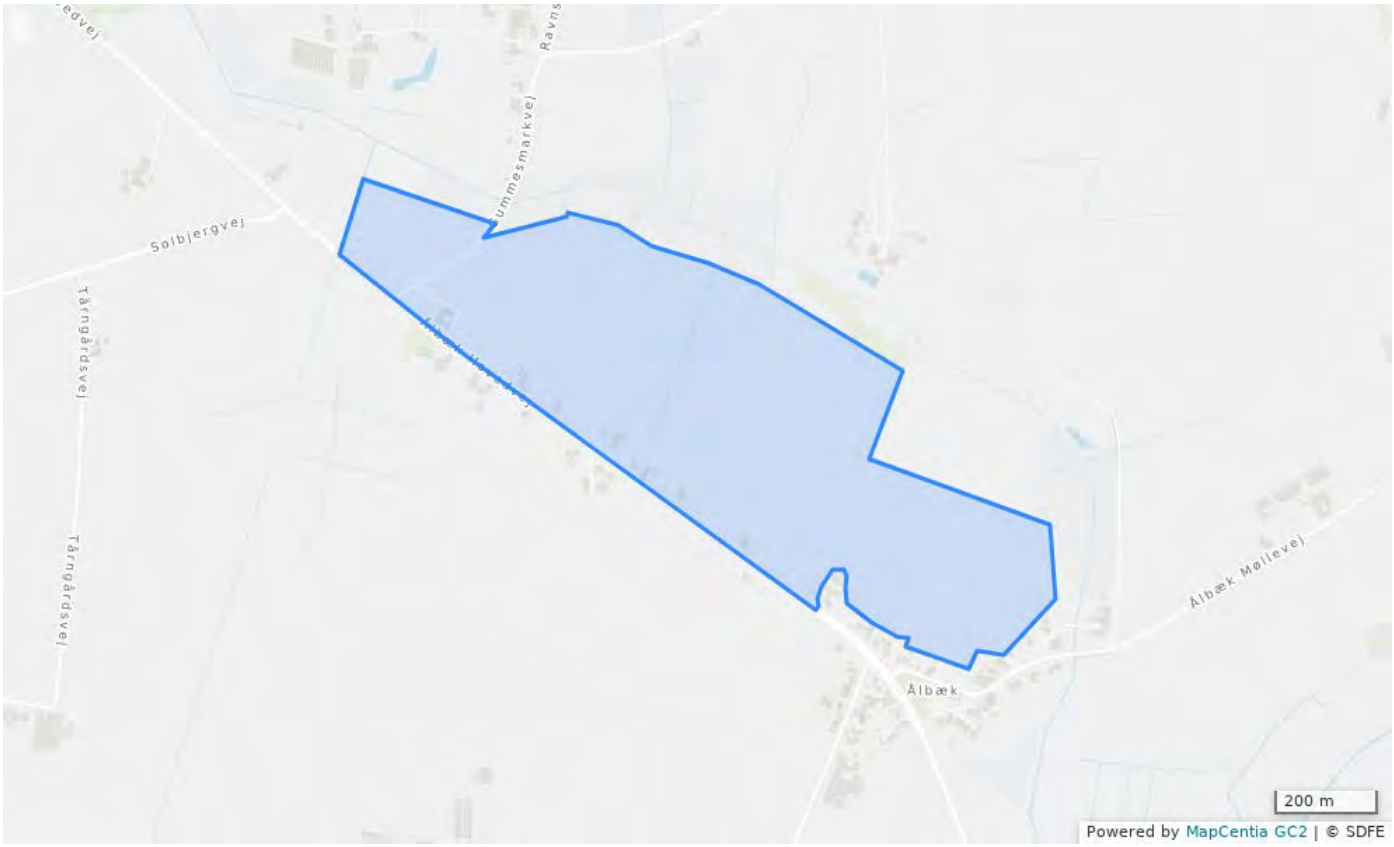
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-030-061 - Område mellem Gummesmark og Ålbæk Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-061
Rammenavn	Område mellem Gummesmark og Ålbæk Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

12-030-070 - Naturområde ved Mejerivej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-070
Rammenavn	Naturområde ved Mejerivej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-080 - Naturområde mellem Sneum å og Spøttrup

Bestemmelser

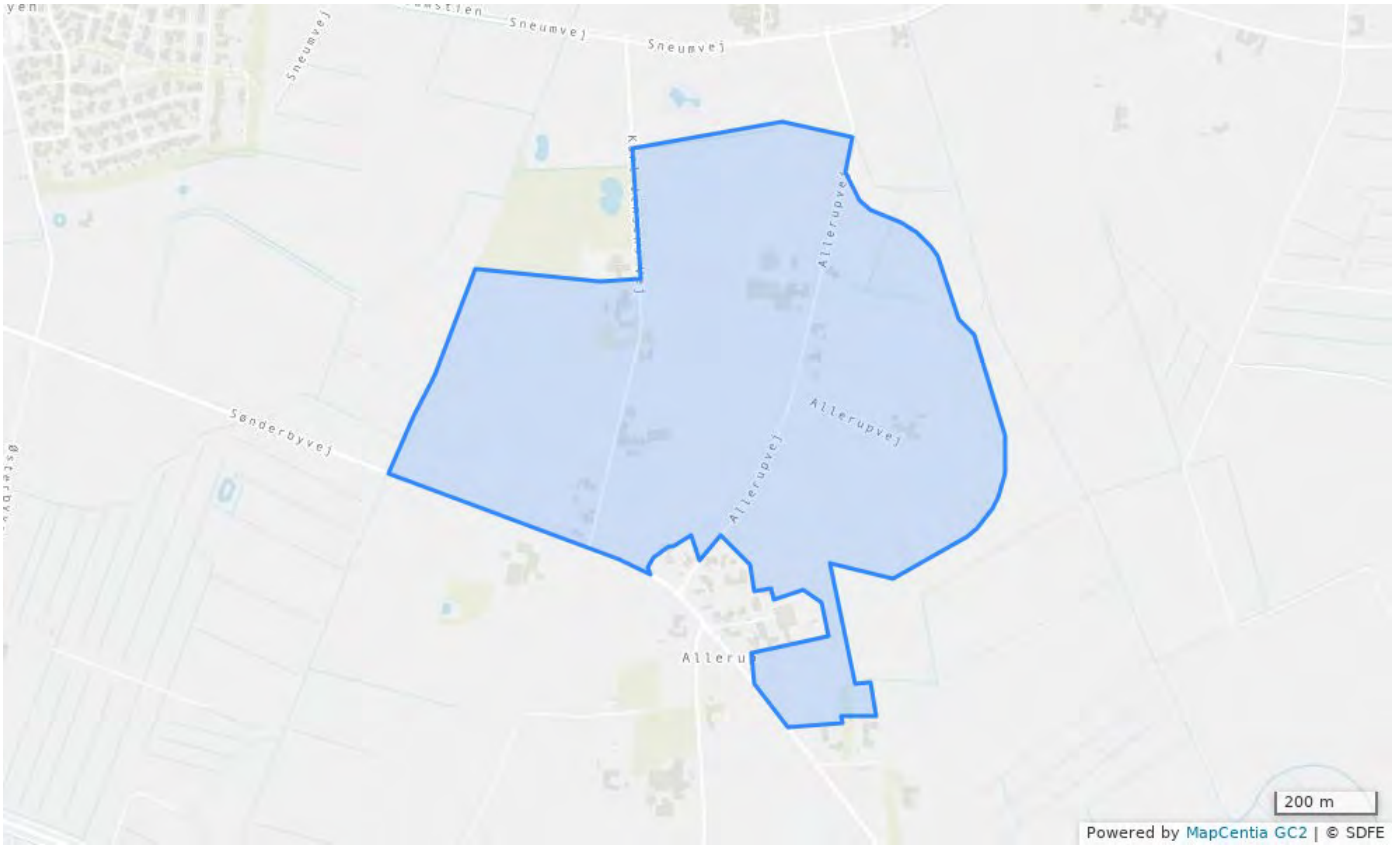
Rammenummer	12-030-080
Rammenavn	Naturområde mellem Sneum å og Spøttrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-090 - Jordbrugsområde ved Torupgård



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-090
Rammenavn	Jordbrugsområde ved Torupgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

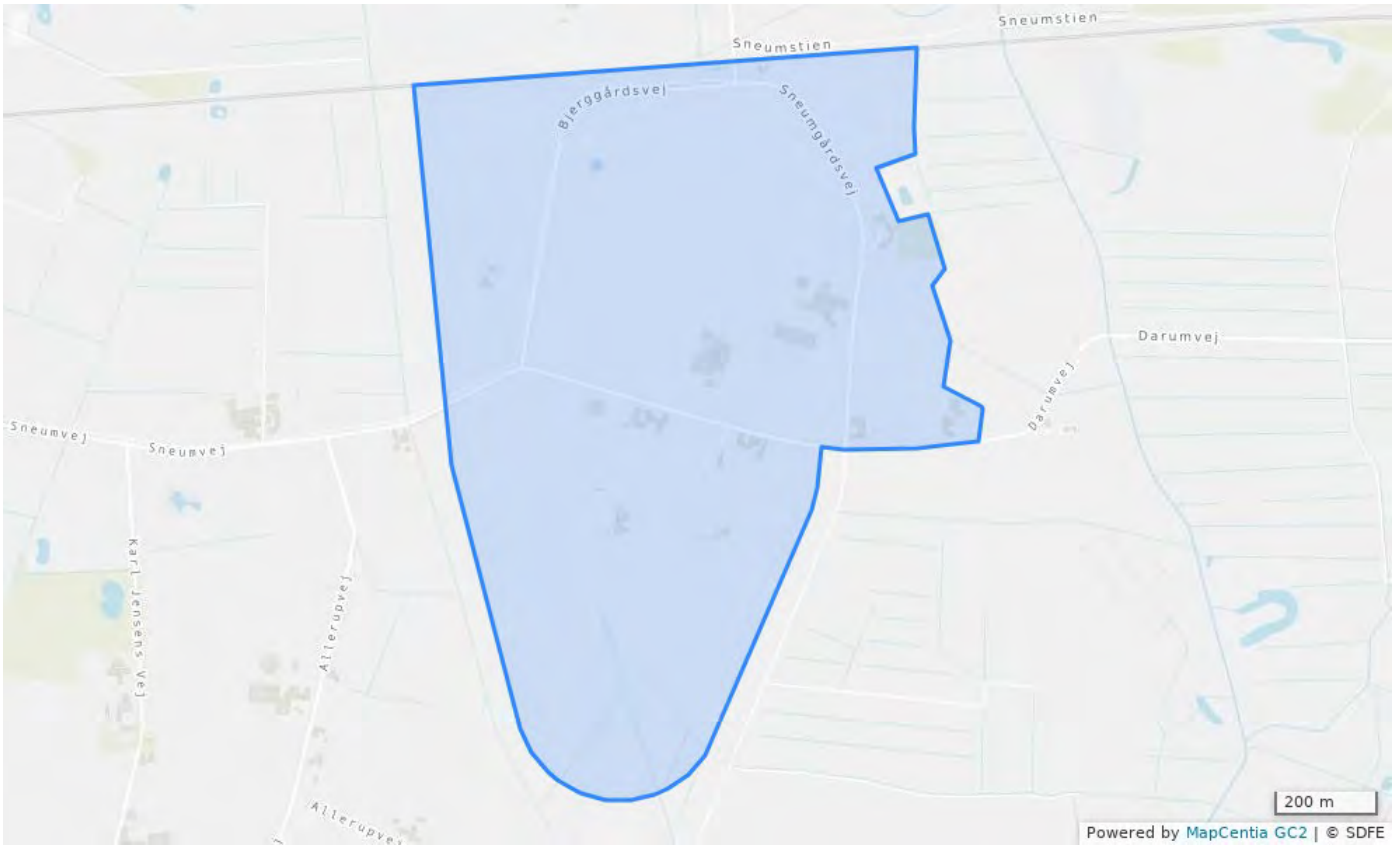
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-091 - Landbrugsområde ved Sneum Mark



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-091
Rammenavn	Landbrugsområde ved Sneum Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

12-030-100 - Store vindmøller i Tjæreborg enge

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-100
Rammenavn	Store vindmøller i Tjæreborg enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 130 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 130 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende

	påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-101 - Store vindmøller i Tjæreborg ved Flyden Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-101
Rammenavn	Store vindmøller i Tjæreborg ved Flyden Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 130 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 130 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-102 - Lille Malorca

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-102
Rammenavn	Lille Malorca
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 130 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 130 m.

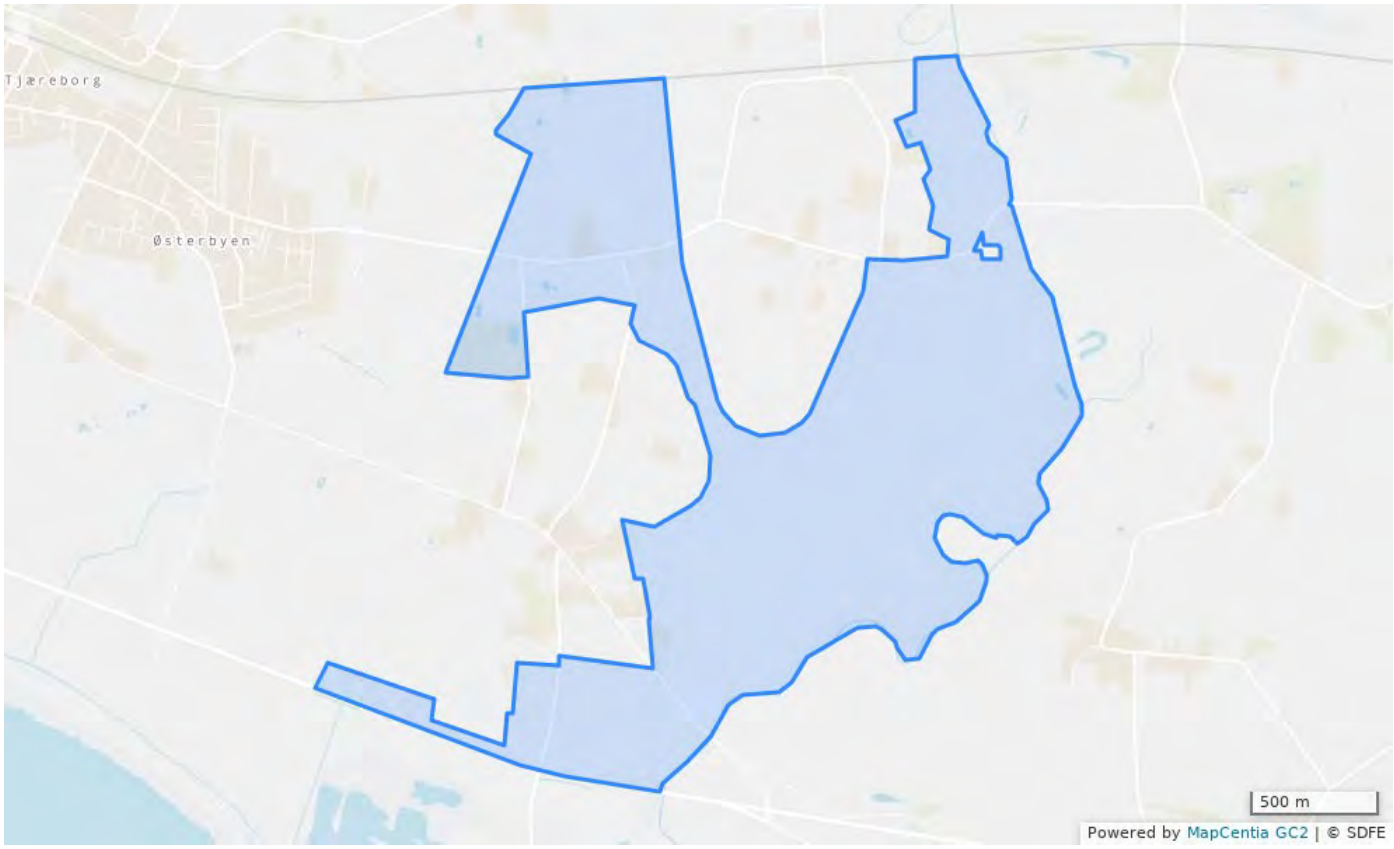
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-110 - Naturområde Sneum Enge



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-110
Rammenavn	Naturområde Sneum Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

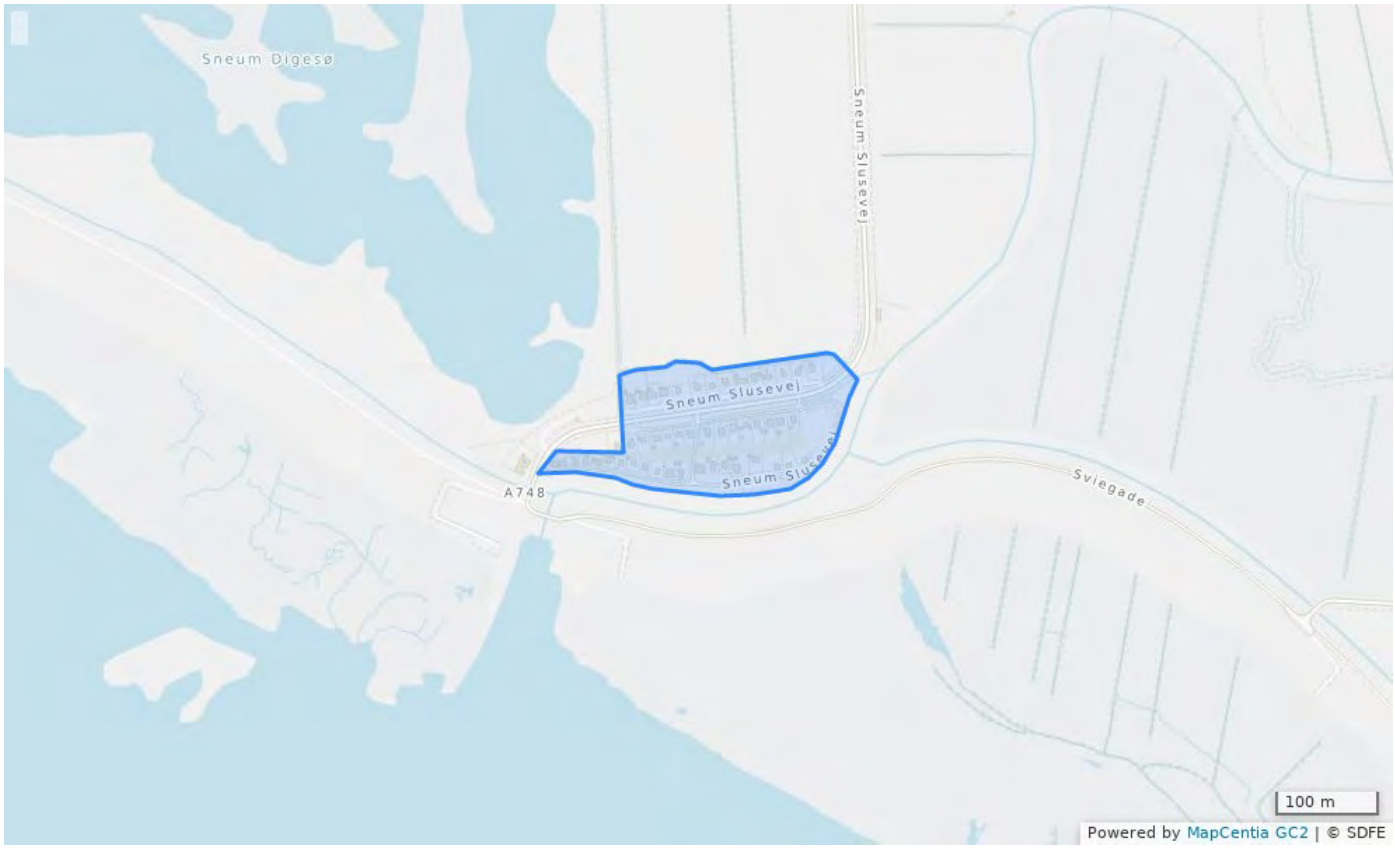
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-

	fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-120 - Fritidshuse ved Sneum sluse



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-120
Rammenavn	Fritidshuse ved Sneum sluse
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-130 - Natur ved Krogsgård Mark

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-130
Rammenavn	Natur ved Krogsgård Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 100 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 100 m.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende

	påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-140 - Område mellem Klintholmvej og Jernbanen

Bestemmelser

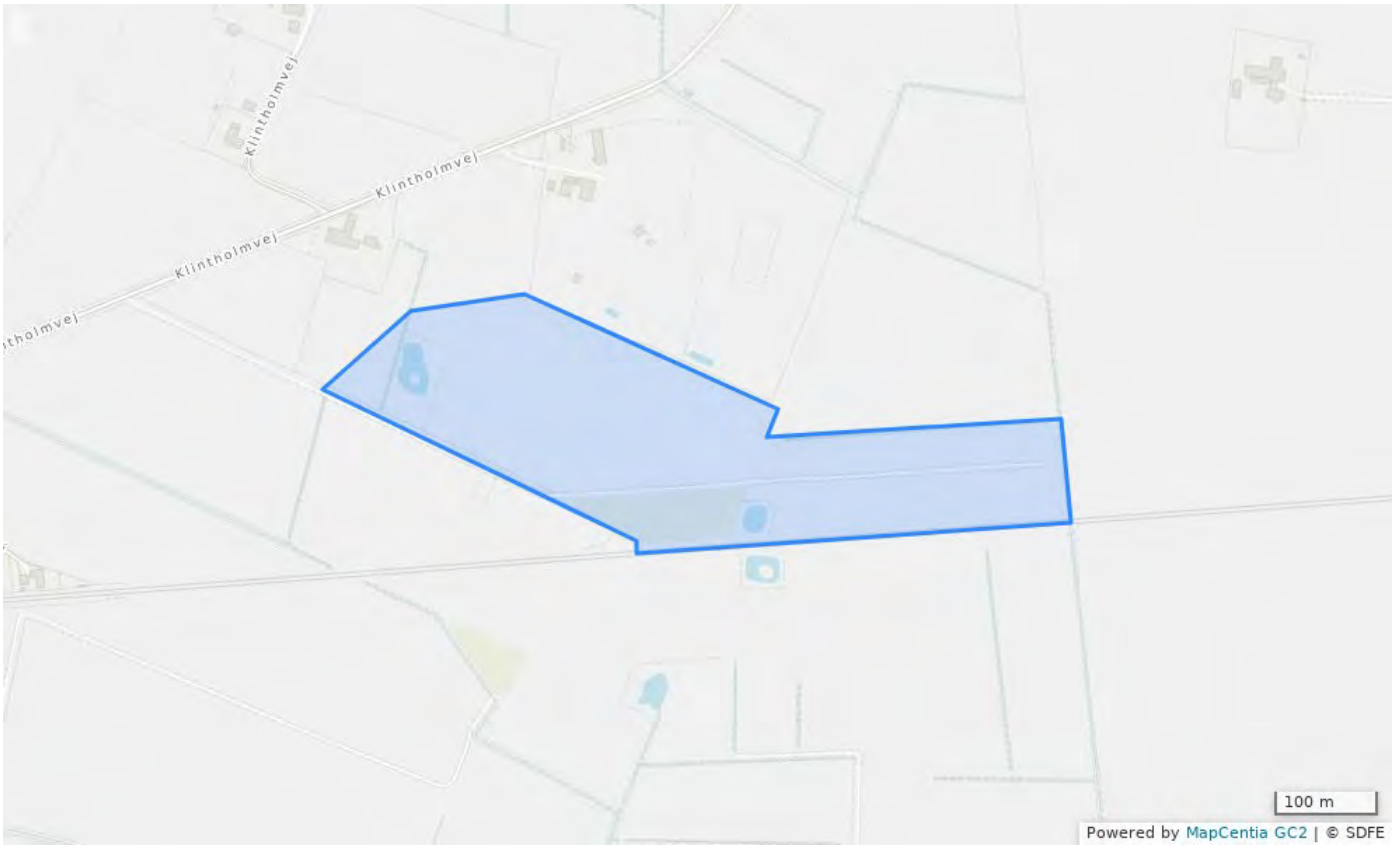
Rammenummer	12-030-140
Rammenavn	Område mellem Klintholmvej og Jernbanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-150 - Område ved Lille Klintholm



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-150
Rammenavn	Område ved Lille Klintholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

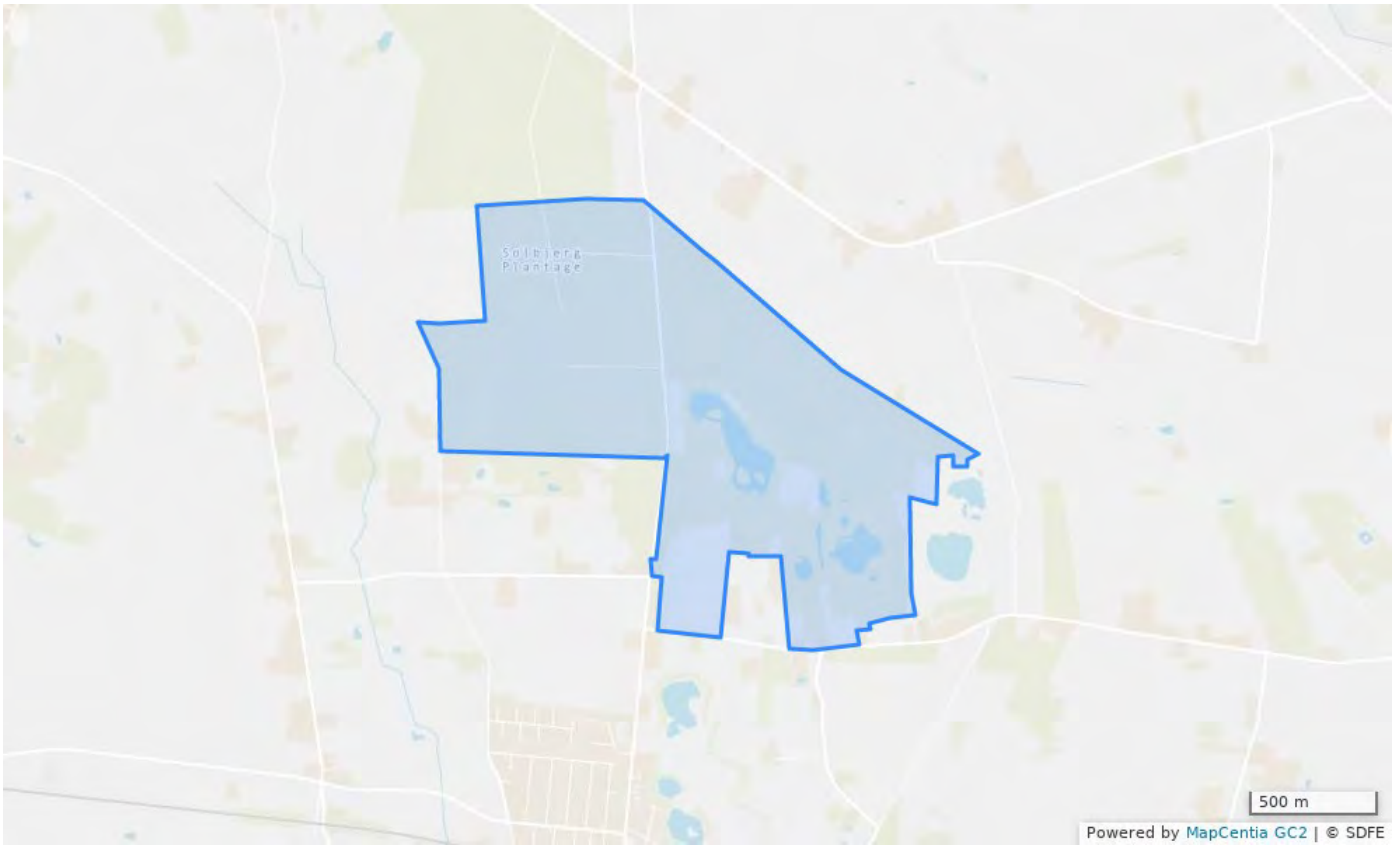
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-030-160 - Solbjerg Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-160
Rammenavn	Solbjerg Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

	hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og

	styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-161 - Område syd for Solbjerg Plantage ved Tradsborgvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-161
Rammenavn	Område syd for Solbjerg Plantage ved Tradsborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-170 - Jordbrug ved Lindingvad Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-170
Rammenavn	Jordbrug ved Lindingvad Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

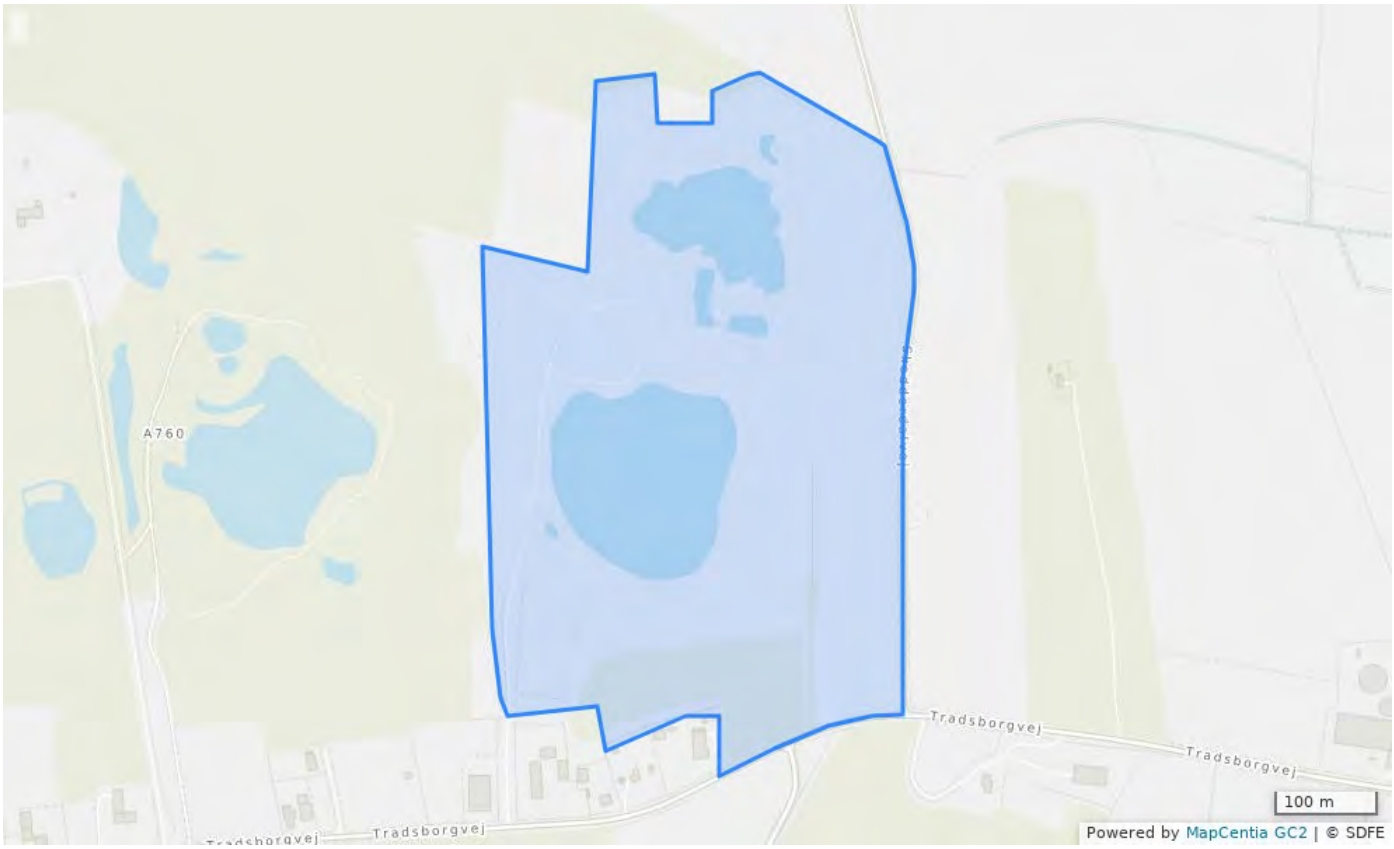
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

12-030-180 - Naturområde ved Tradsborgvej



Bestemmelser

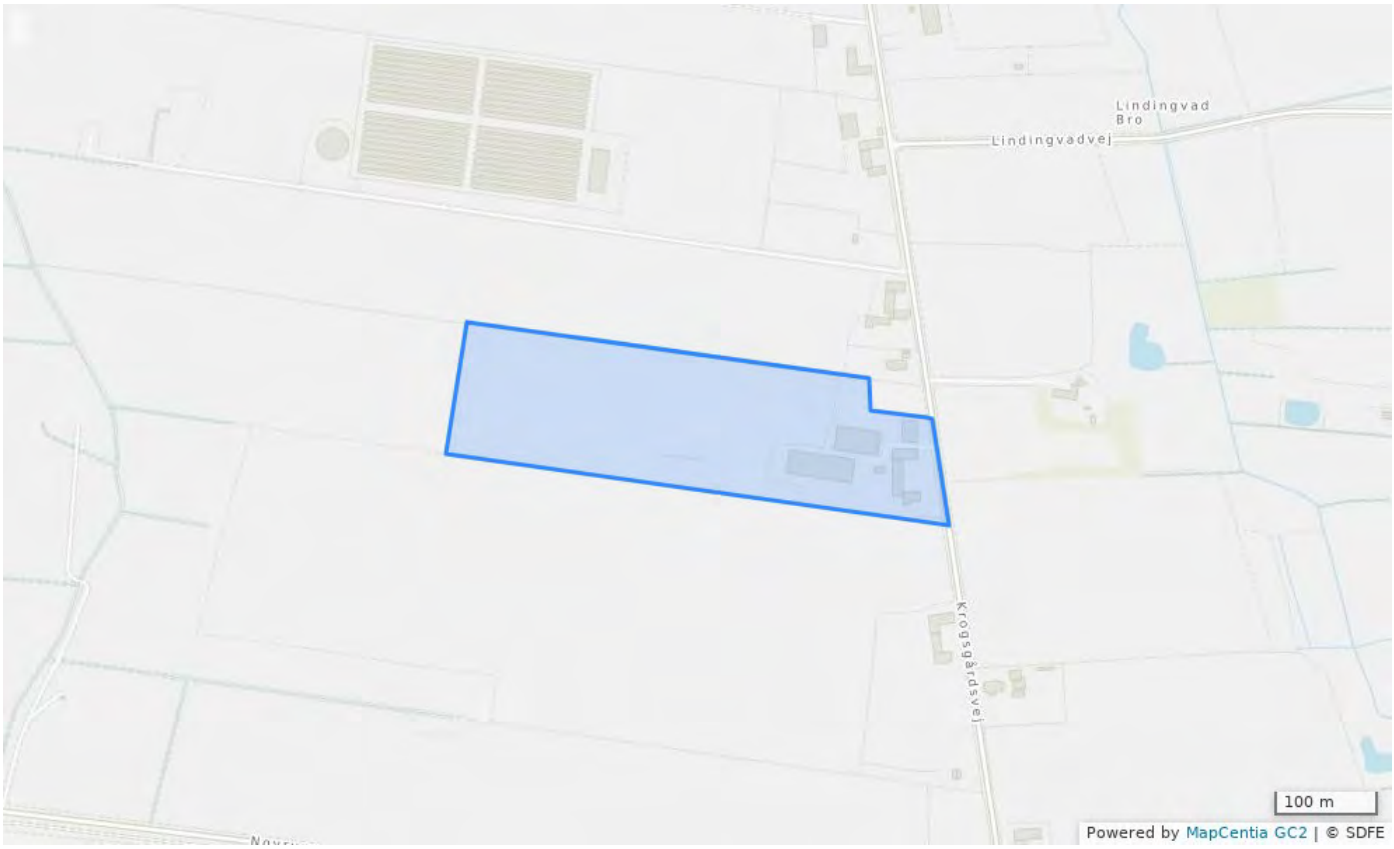
Rammenummer	12-030-180
Rammenavn	Naturområde ved Tradsborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

12-030-190 - Område syd for Grønnegård



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-190
Rammenavn	Område syd for Grønnegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-200 - Område ved Krogsgårdsvej og banen

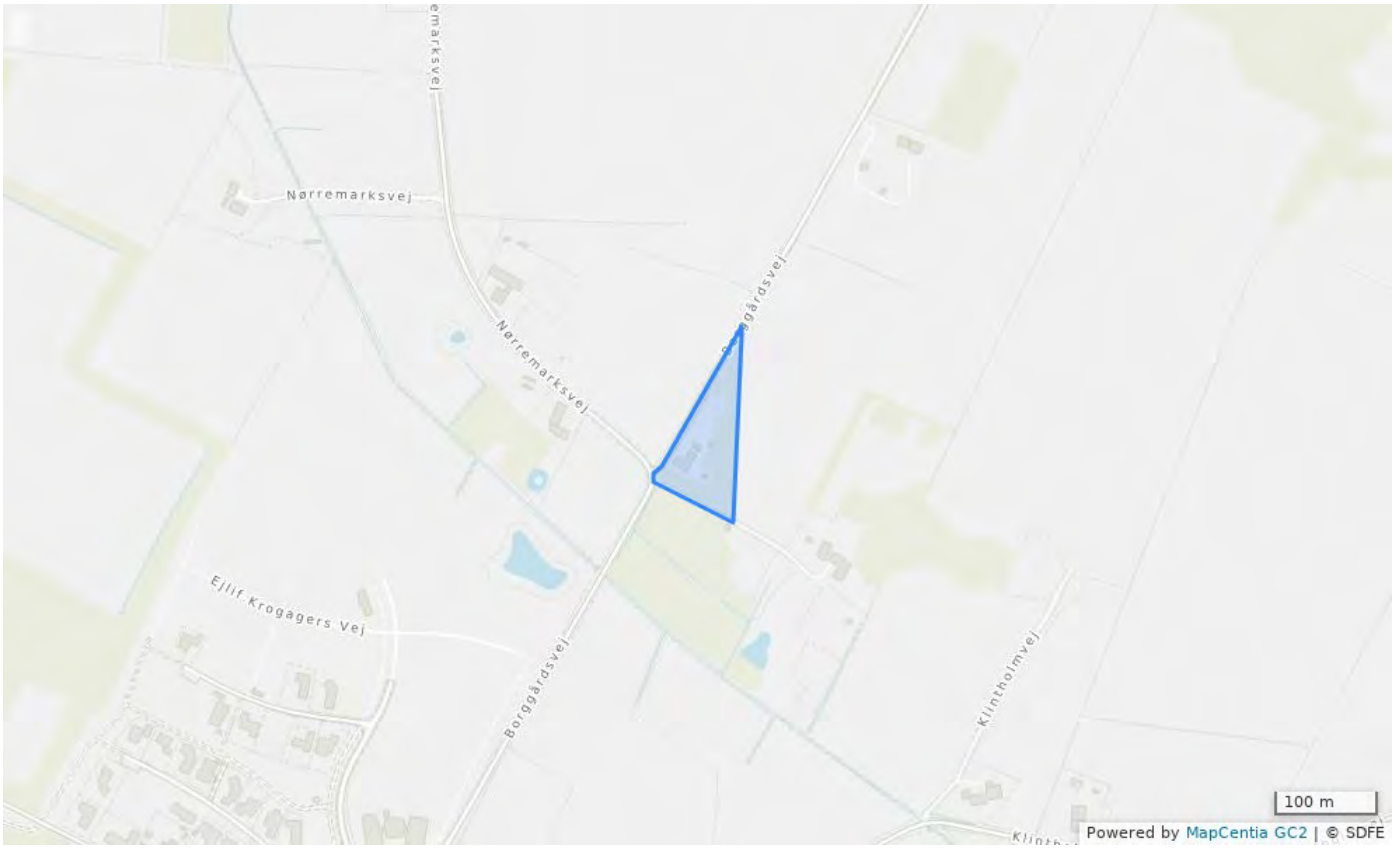
Bestemmelser

Rammenummer	12-030-200
Rammenavn	Område ved Krogsgårdsvej og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

12-030-201 - Område ved Bakkely



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-201
Rammenavn	Område ved Bakkely
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-210 - Område ved Nørremarksvej og Borggårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-210
Rammenavn	Område ved Nørremarksvej og Borggårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-220 - Område ved Tradsborgvej og Nørremarksvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-220
Rammenavn	Område ved Tradsborgvej og Nørremarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-230 - Område mellem Tjæreborg Bæk og Tjæreborg Enge

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-230
Rammenavn	Område mellem Tjæreborg Bæk og Tjæreborg Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

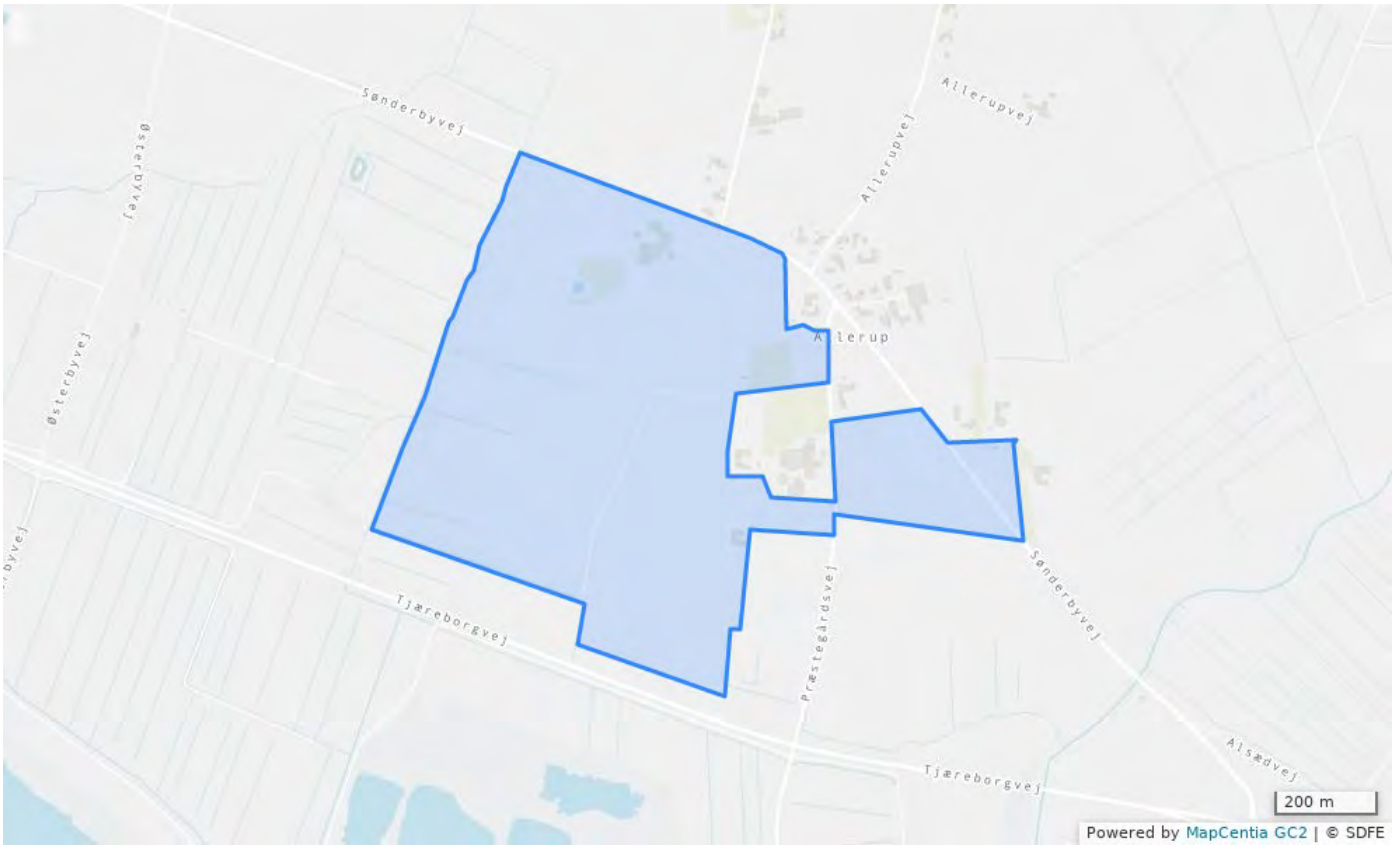
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

	for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-030-240 - Området omkring Havgård



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-240
Rammenavn	Området omkring Havgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

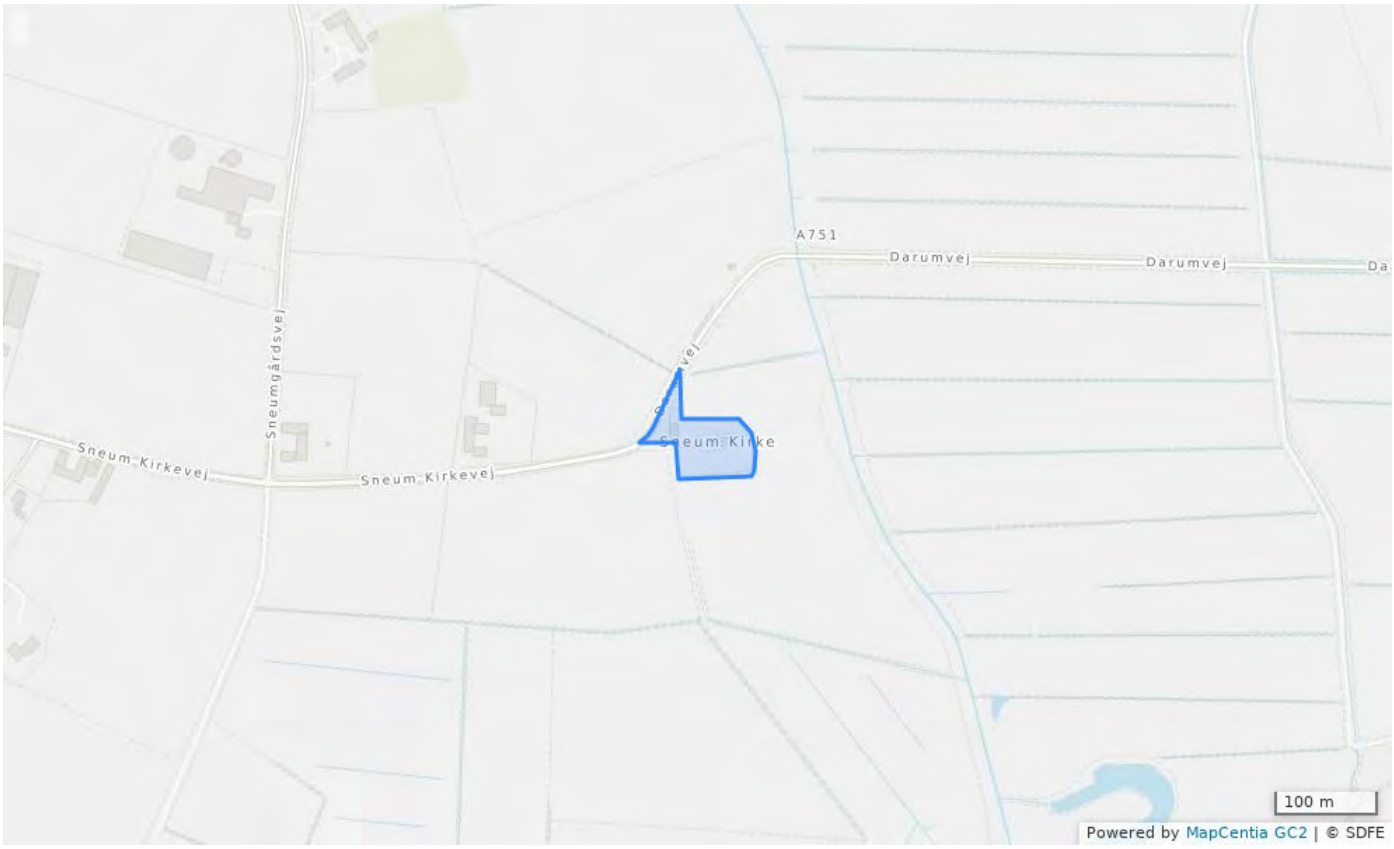
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-250 - Sneum Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-250
Rammenavn	Sneum Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-260 - Område mellem Krogsgårdsvej og Novrup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-260
Rammenavn	Område mellem Krogsgårdsvej og Novrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

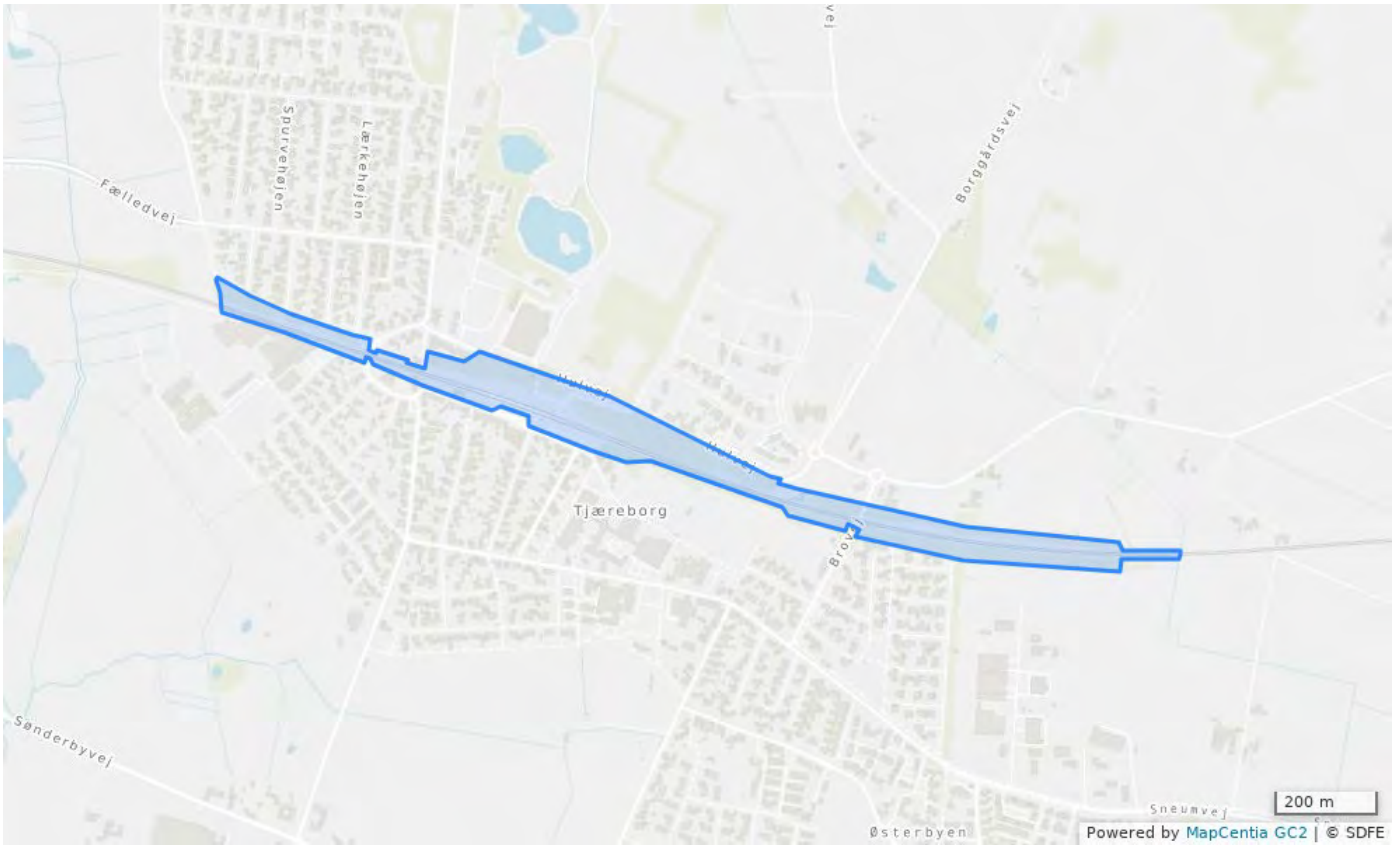
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-030-270 - Baneterræn Tjæreborg



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-270
Rammenavn	Baneterræn Tjæreborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

12-030-280 - Område langs Tradsborg Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-280
Rammenavn	Område langs Tradsborg Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

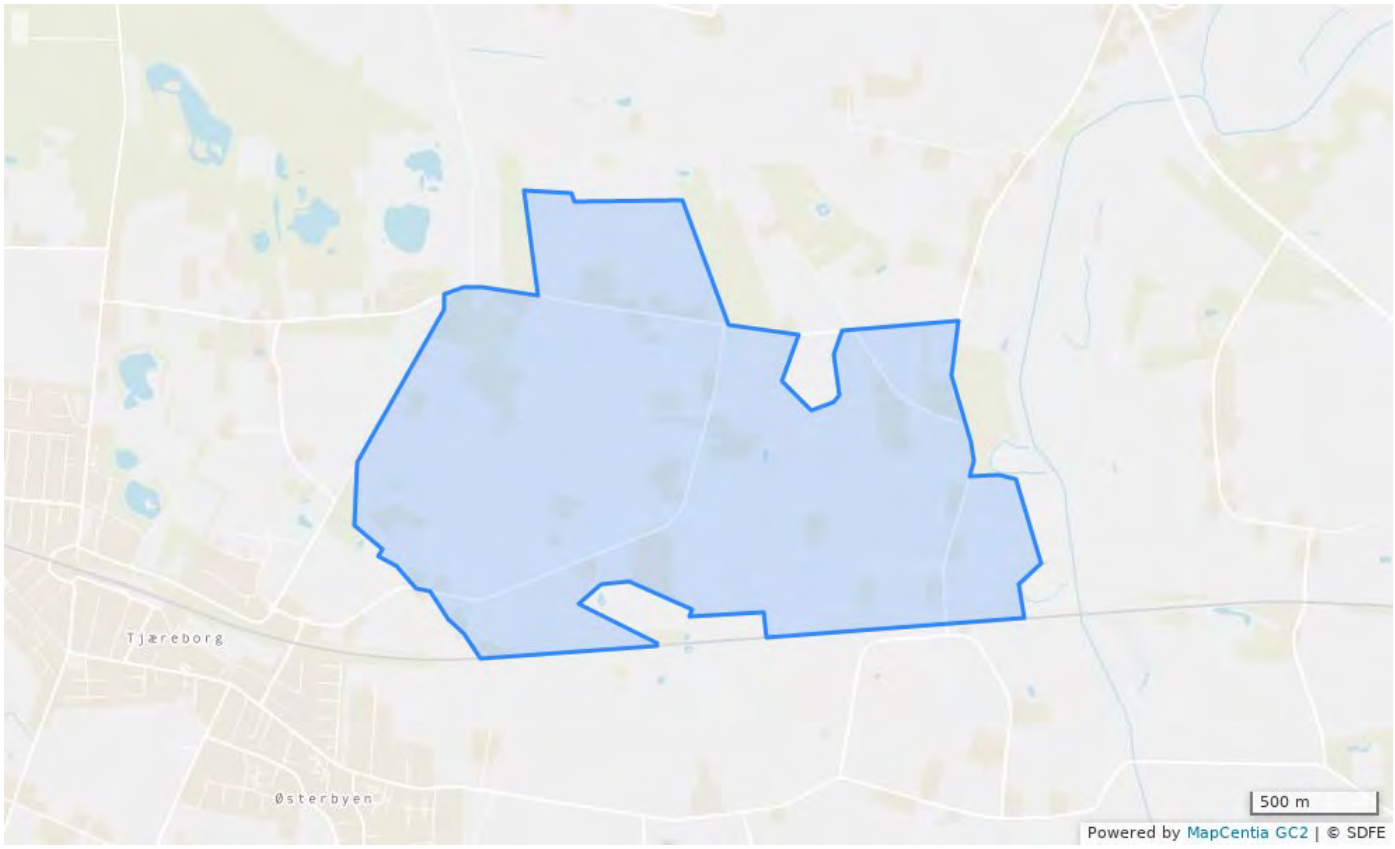
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

12-030-290 - Område ved Tradsborg og Spøttrup



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-290
Rammenavn	Område ved Tradsborg og Spøttrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

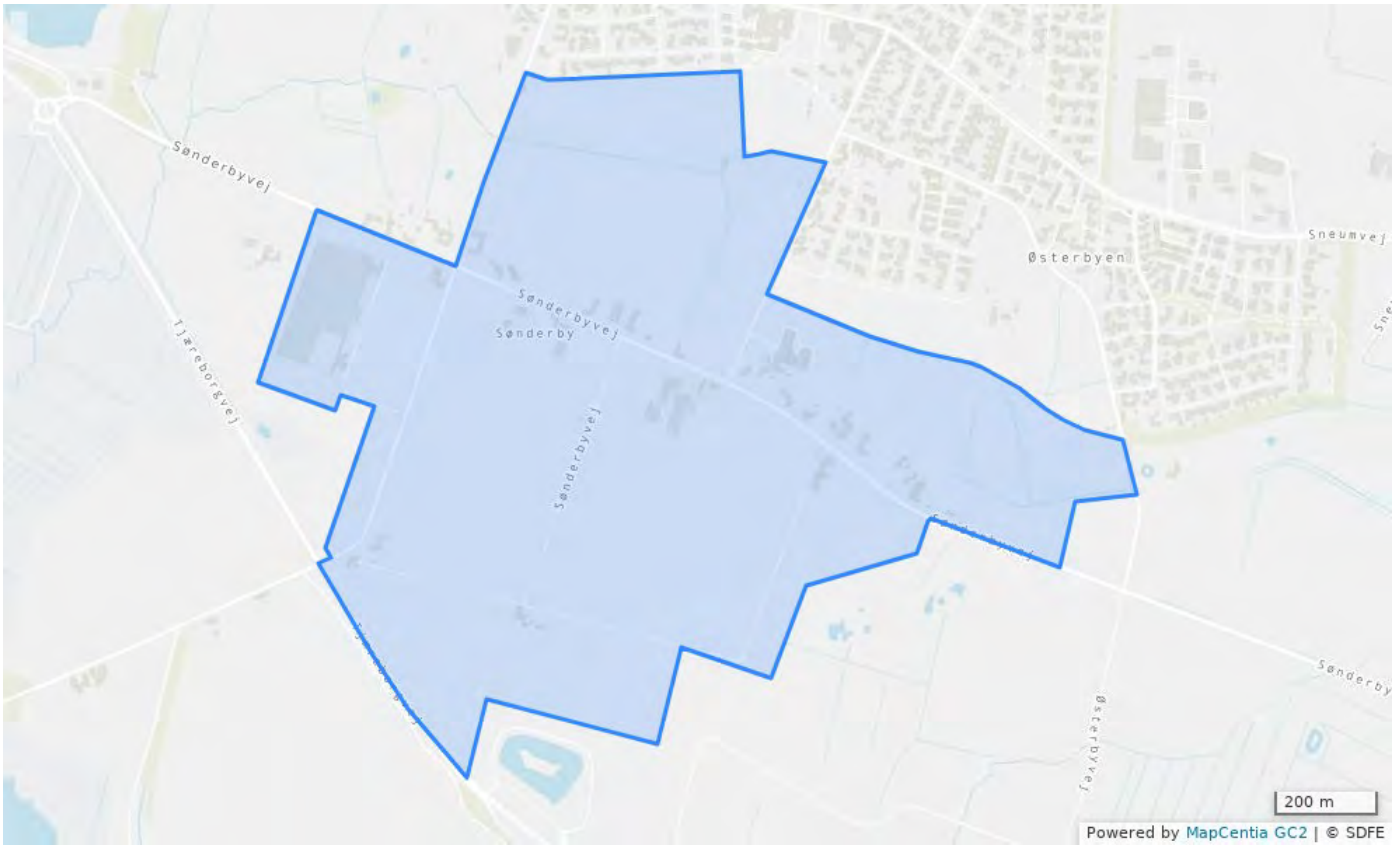
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

12-030-300 - Sønderby



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-300
Rammenavn	Sønderby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-310 - Borggård

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-310
Rammenavn	Borggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

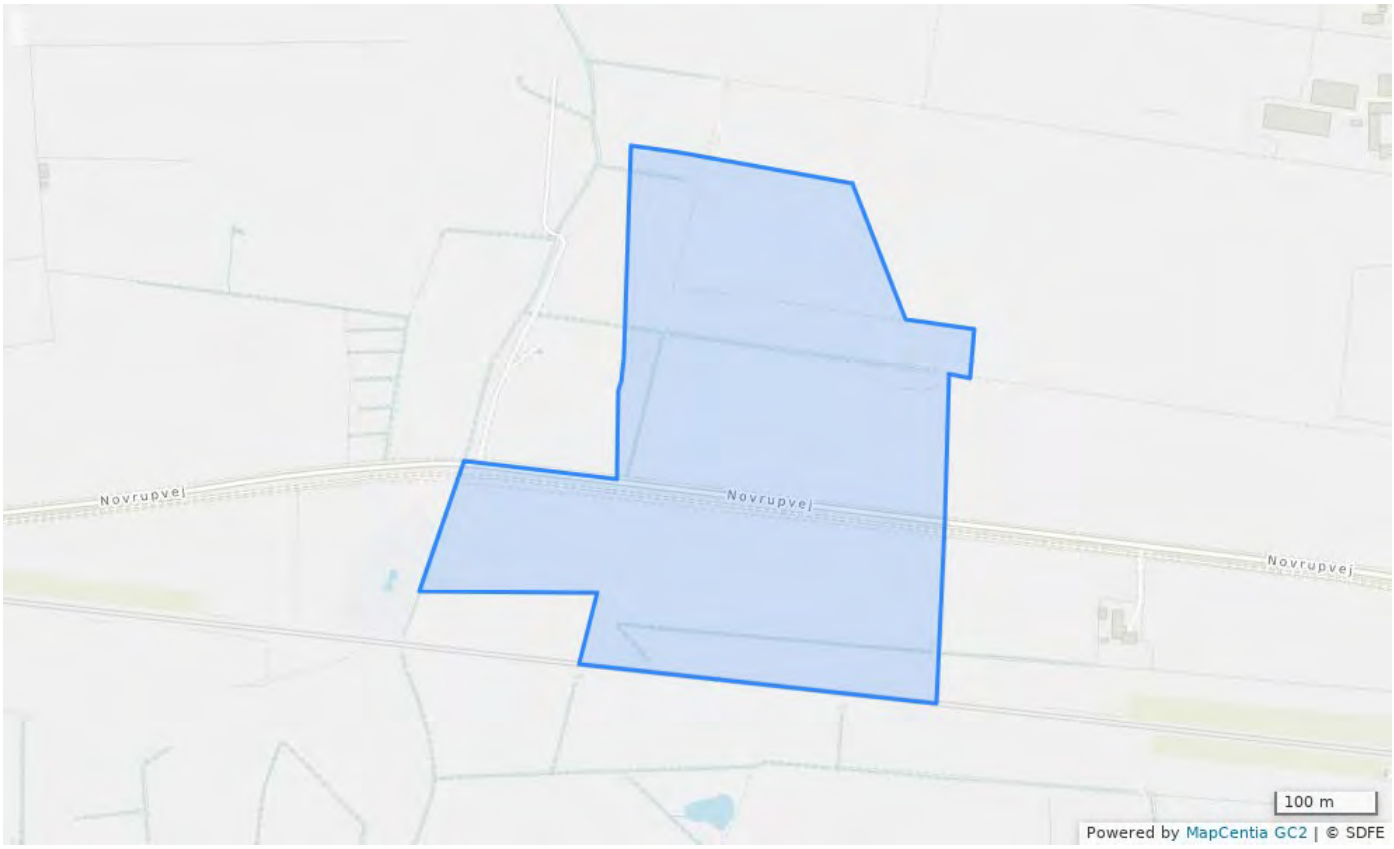
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-320 - Natur mellem Krogsgård Mark og banen



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-320
Rammenavn	Natur mellem Krogsgård Mark og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 100 m	Vindmøllerne kan have en maksimal totalhøjde på 100 m.

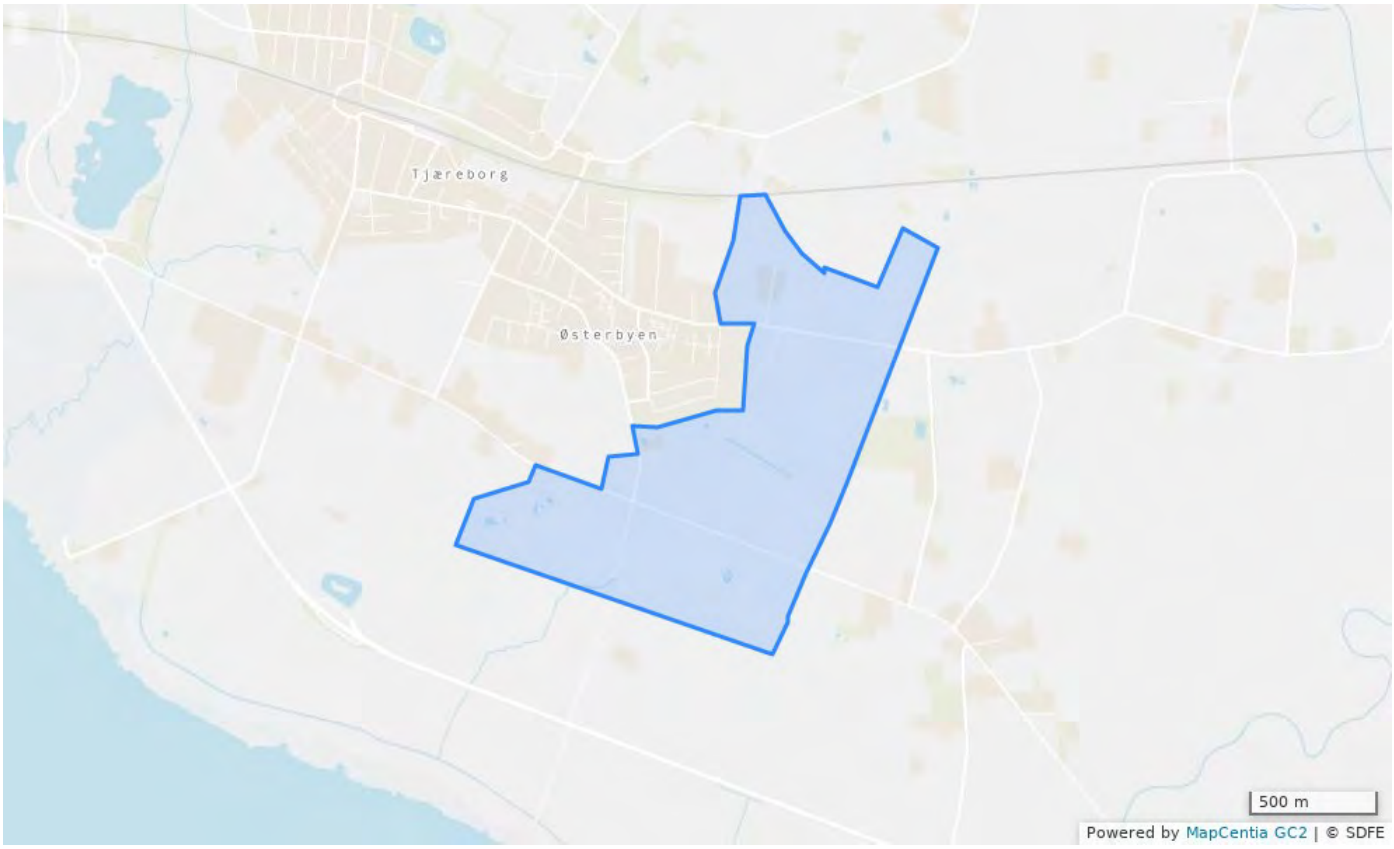
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-330 - Område mellem Hedegade og Jernbanen



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-330
Rammenavn	Område mellem Hedegade og Jernbanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og

	rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

12-030-340 - Område mellem Bakkely og Klintholmvej

Bestemmelser

Rammenummer	12-030-340
Rammenavn	Område mellem Bakkely og Klintholmvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

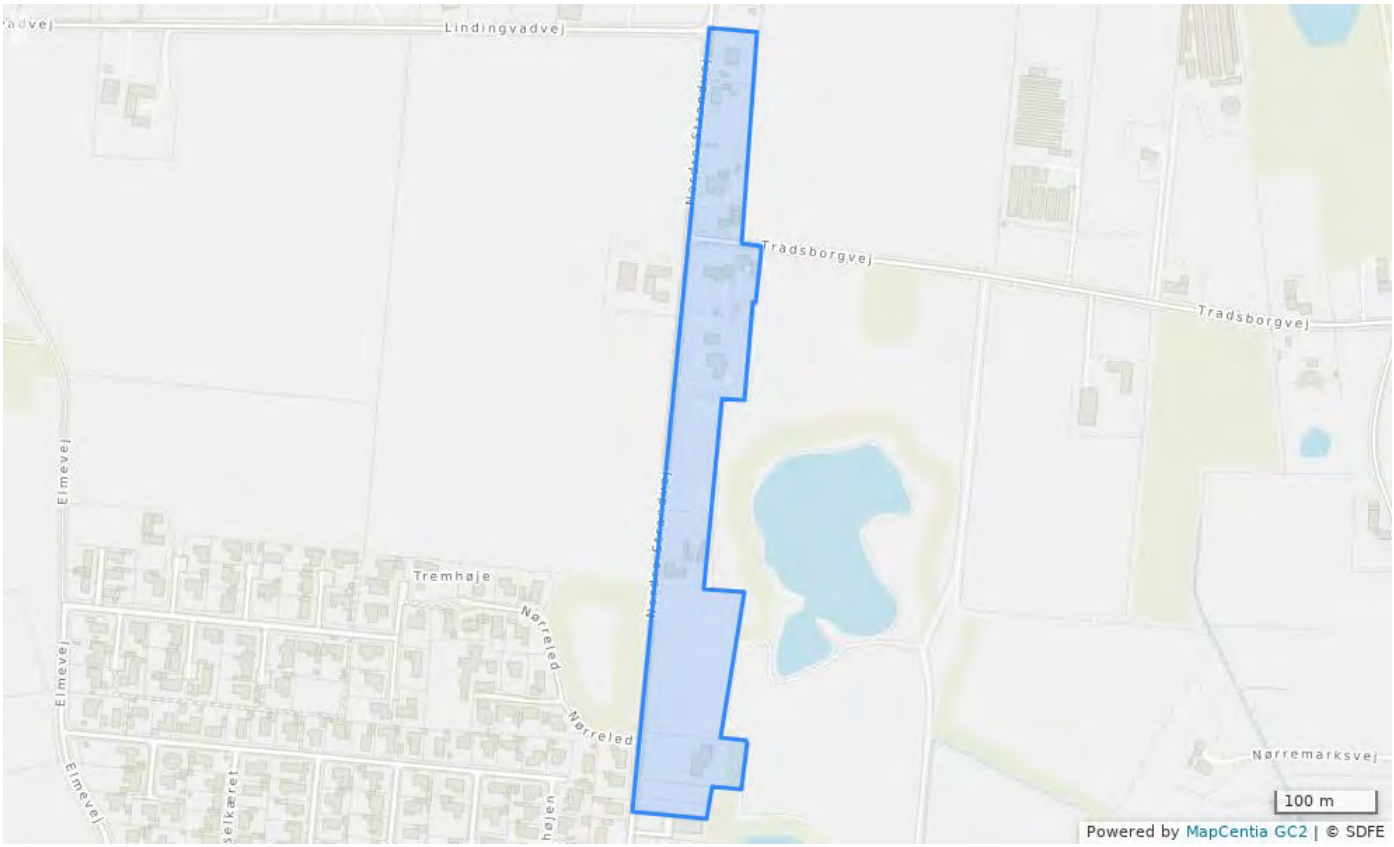
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

12-030-360 - Område langs Nordre Strandvej ved Tradsborgvej



Bestemmelser

Rammenummer	12-030-360
Rammenavn	Område langs Nordre Strandvej ved Tradsborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

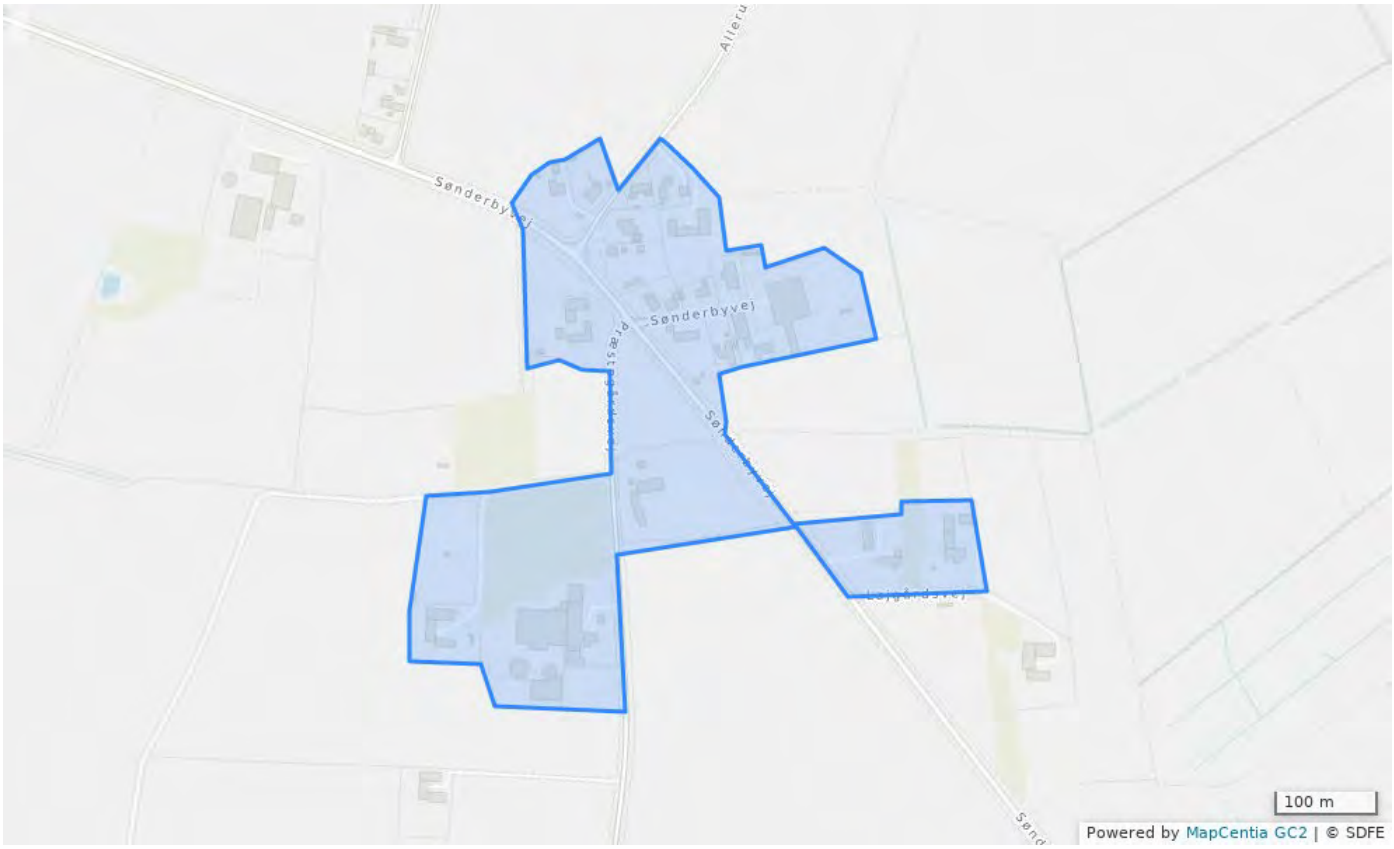
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Stilleområde	Ved etablering af nye faciliteter og anlæg samt udvidelse af eksisterende skal det sikres, at støjbelastningen ikke øges. Det skal sikres, at støjende anlæg og aktiviteter placeres i passende afstand fra stilleområdet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

	nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Allerup

12-040-010 - Allerup By



Bestemmelser

Rammenummer	12-040-010
Rammenavn	Allerup By
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Grimstrup

static-map

Grimstrup By

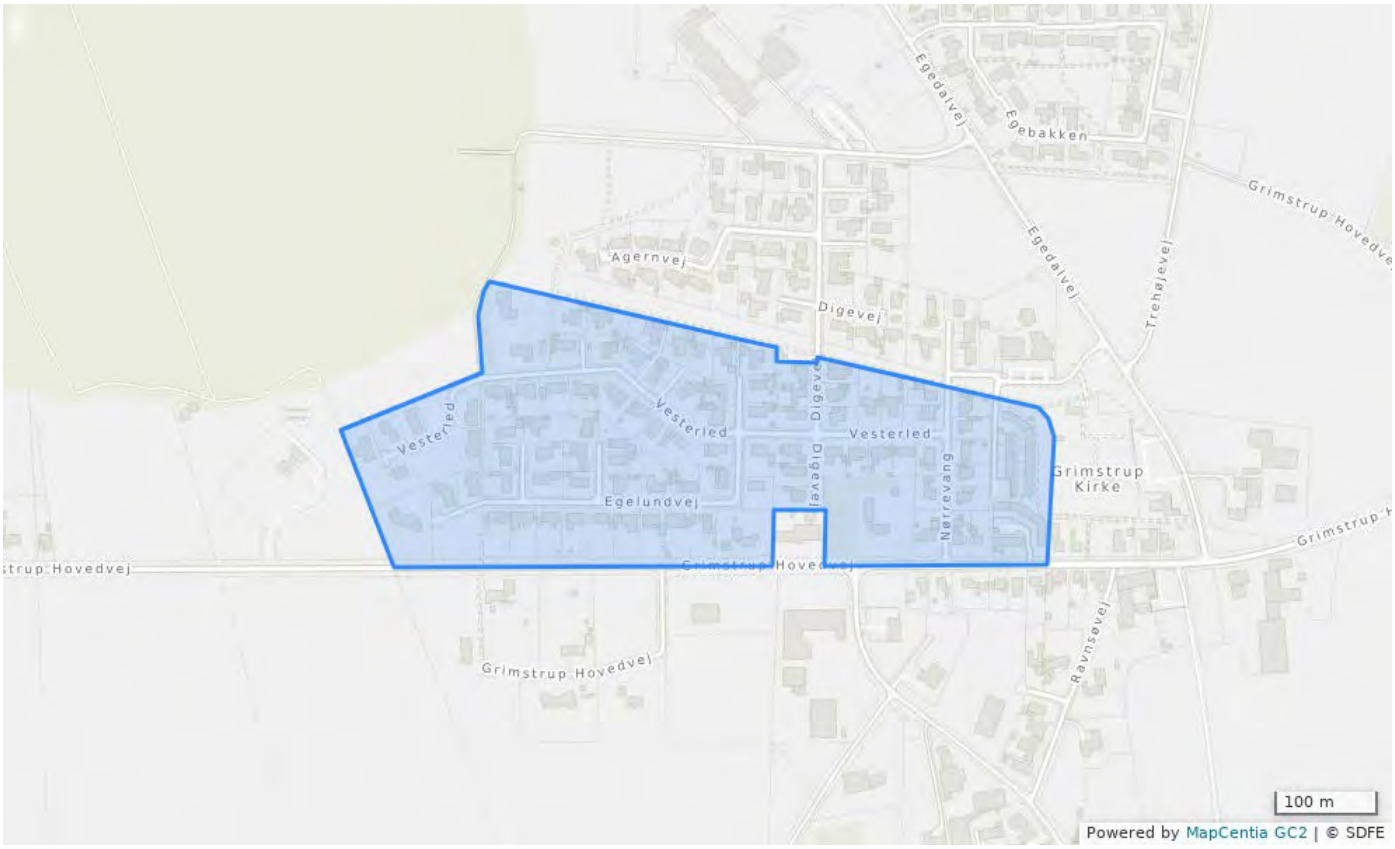
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

20-010-010 - Område ved Vesterled



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-010
Rammenavn	Område ved Vesterled
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

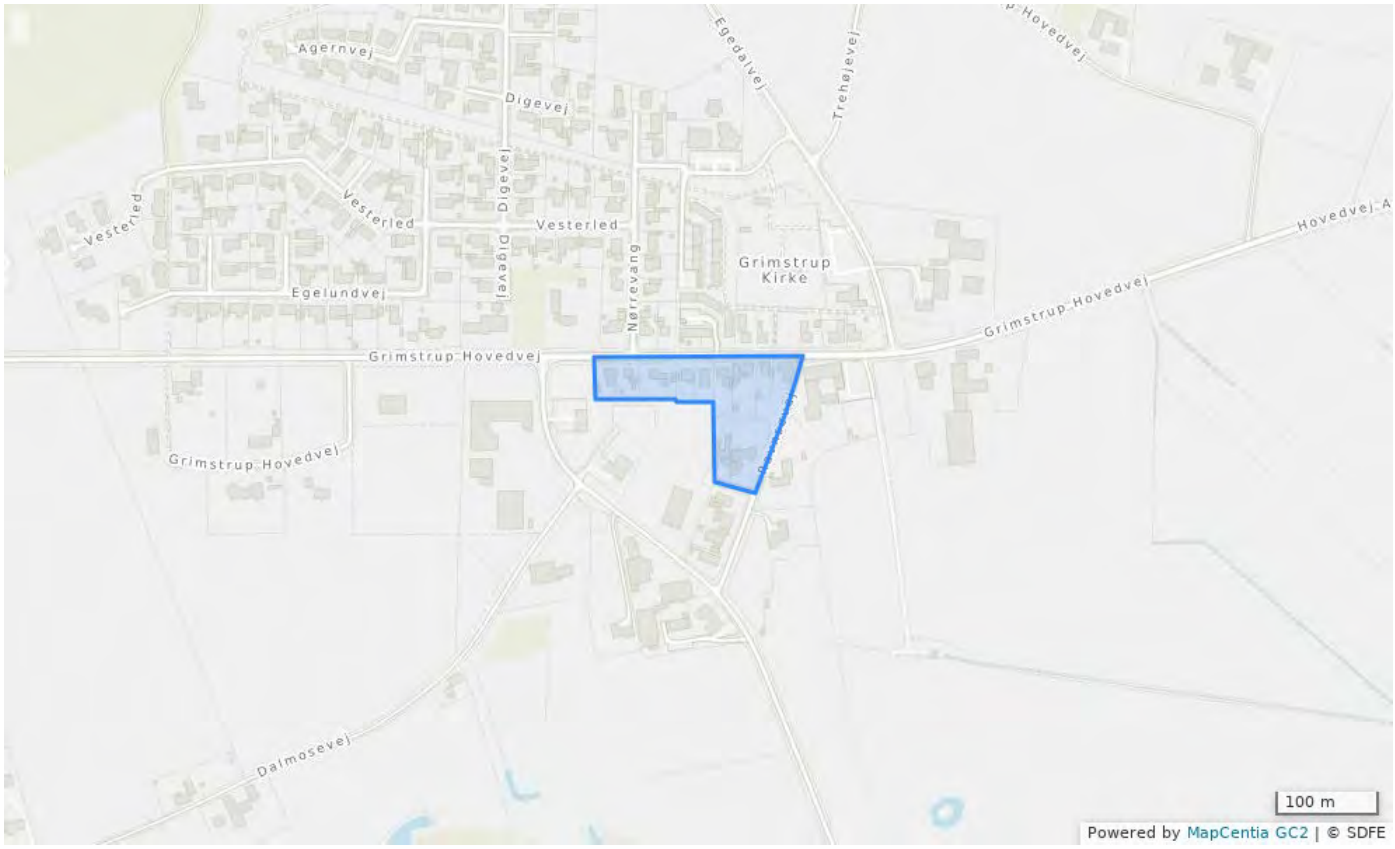
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-020 - Område syd for Grimstrup Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-020
Rammenavn	Område syd for Grimstrup Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

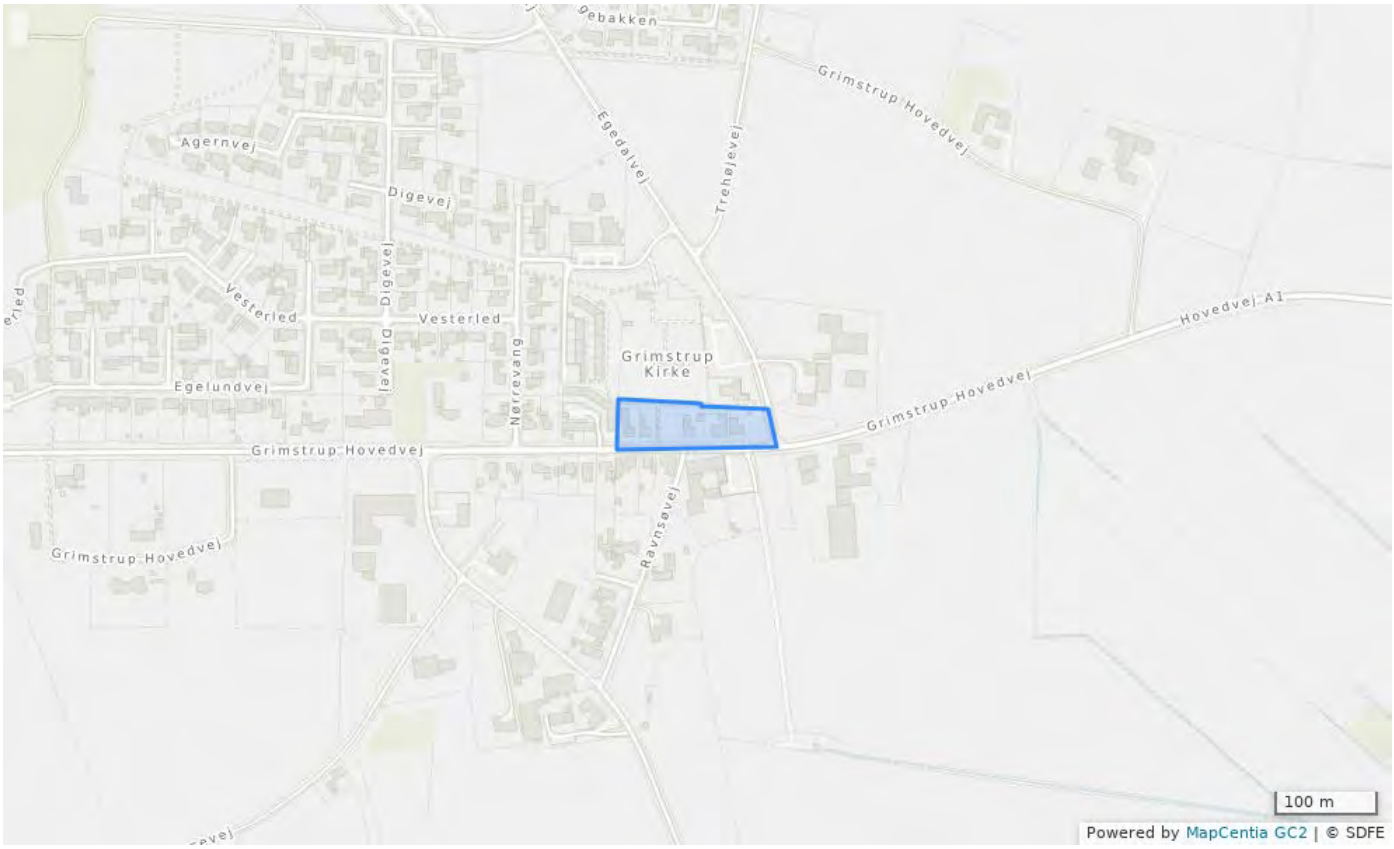
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

20-010-030 - Område nord for Grimstrup Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-030
Rammenavn	Område nord for Grimstrup Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-040 - Område ved Agernvej og Digevej

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-040
Rammenavn	Område ved Agernvej og Digevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

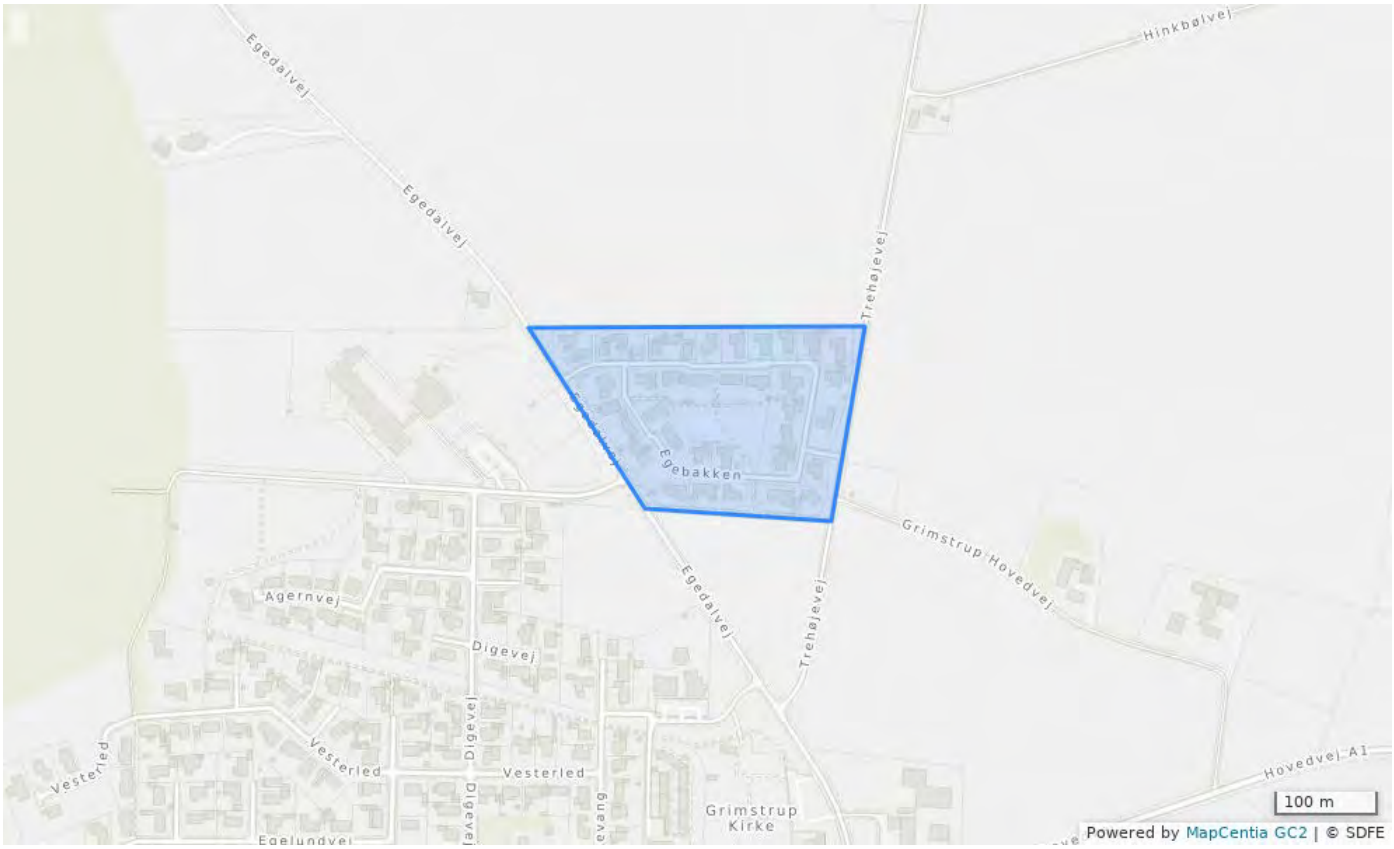
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-050 - Område ved Egebakken



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-050
Rammenavn	Område ved Egebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

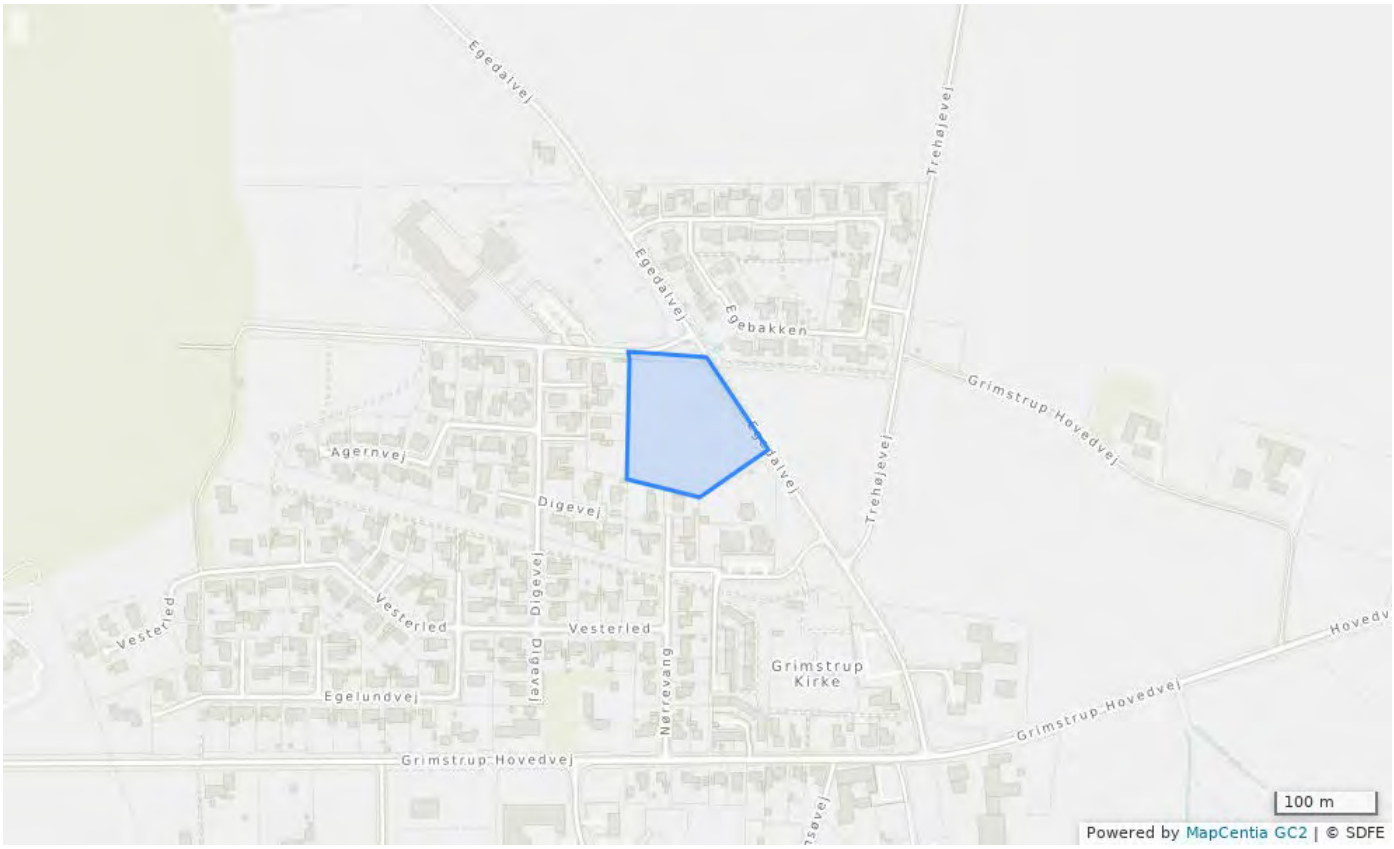
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-060 - Område ved Egedalvej og Skovbrynet



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-060
Rammenavn	Område ved Egedalvej og Skovbrynet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-070 - Område mellem Gr. Hovedvej og Dalmosevej

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-070
Rammenavn	Område mellem Gr. Hovedvej og Dalmosevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

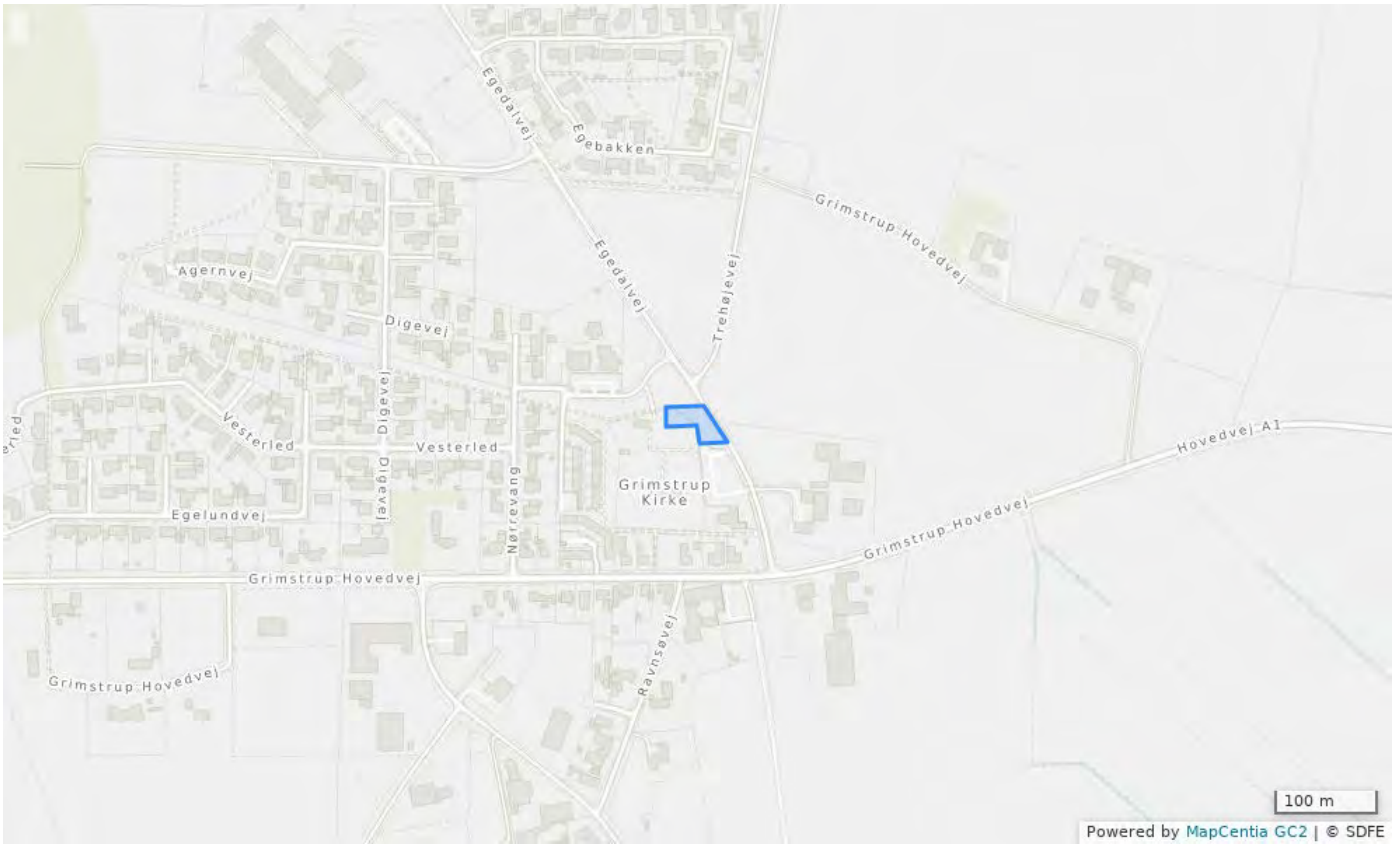
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-010-080 - Område nord for Grimstrup Kirke og forsamlingshus



Bestemmelser

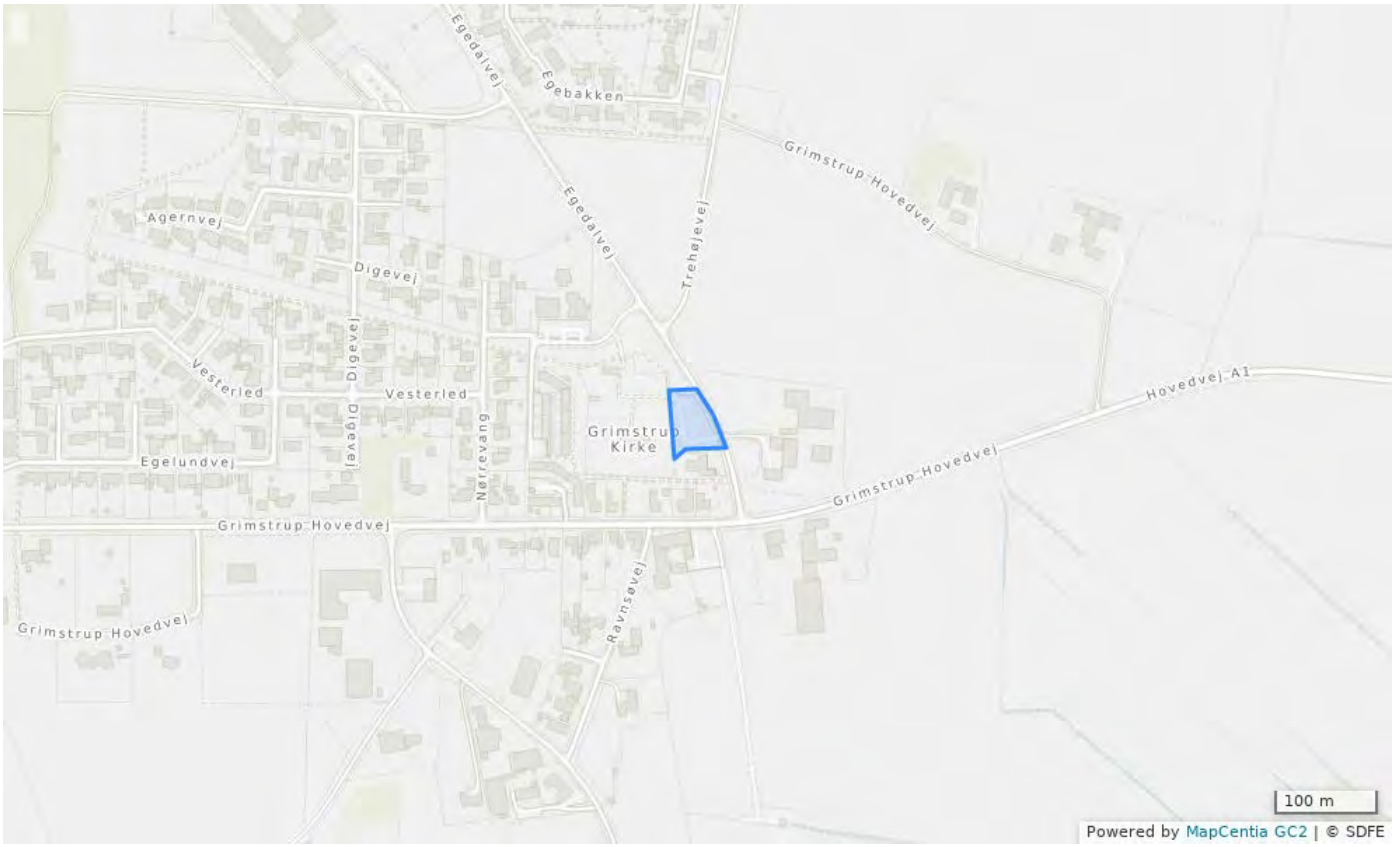
Rammenummer	20-010-080
Rammenavn	Område nord for Grimstrup Kirke og forsamlingshus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-090 - Område ved Grimstrup Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

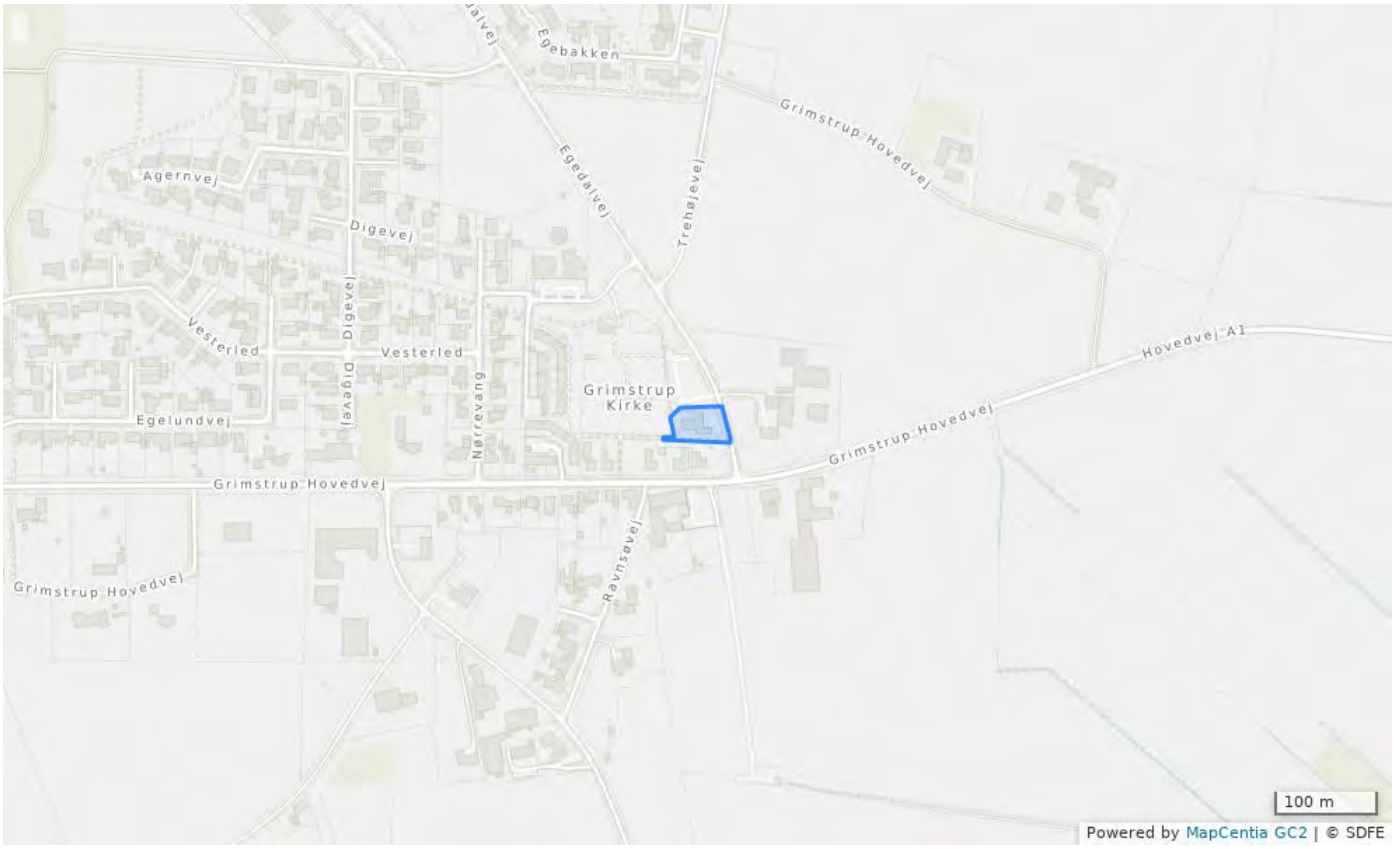
Rammenummer	20-010-090
Rammenavn	Område ved Grimstrup Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-100 - Område syd for Grimstrup Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-100
Rammenavn	Område syd for Grimstrup Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-110 - Skole og idrætsområde

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-110
Rammenavn	Skole og idrætsområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

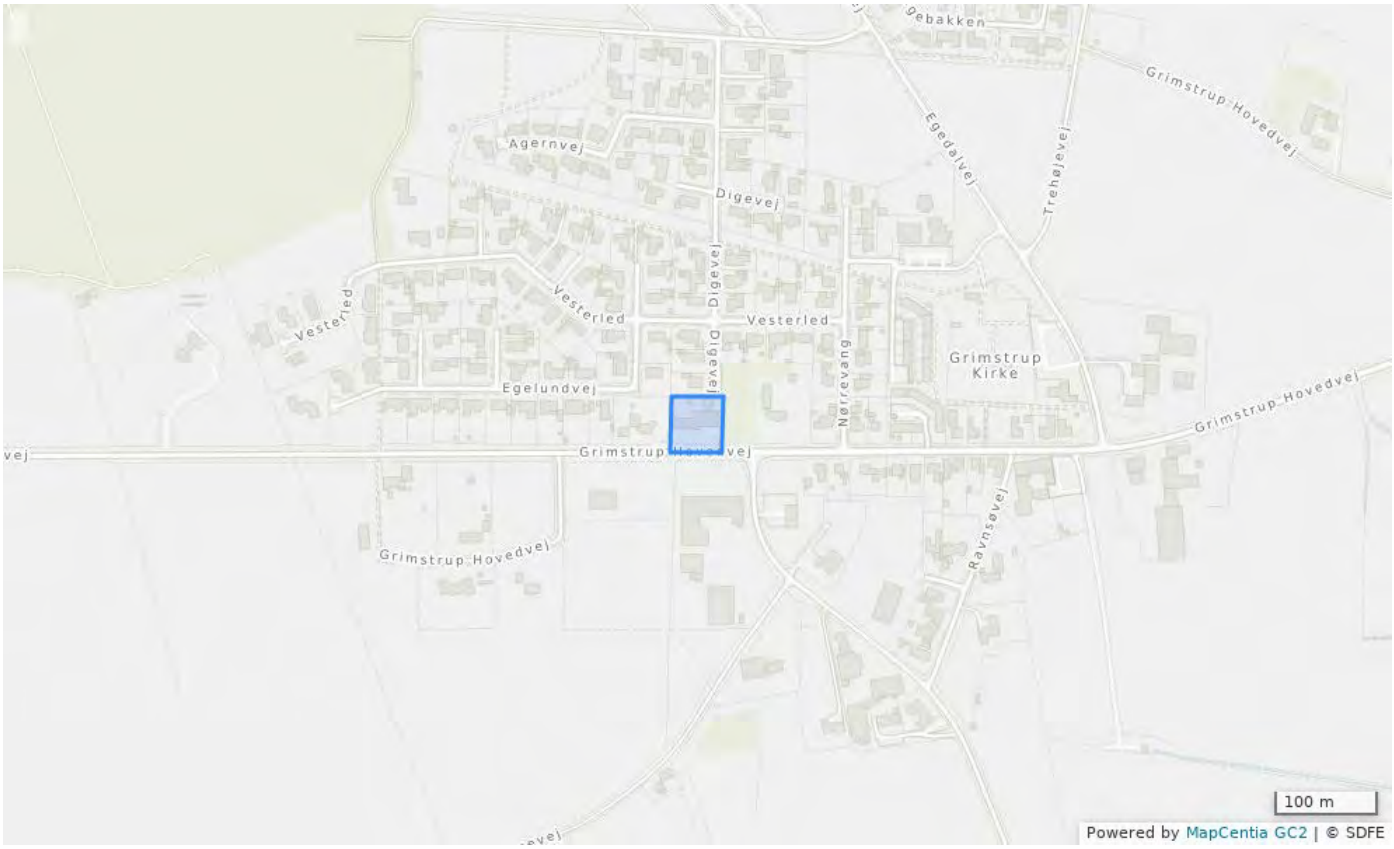
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-010-120 - Område ved Gr. Hovedvej og Digevej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-120
Rammenavn	Område ved Gr. Hovedvej og Digevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 10 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

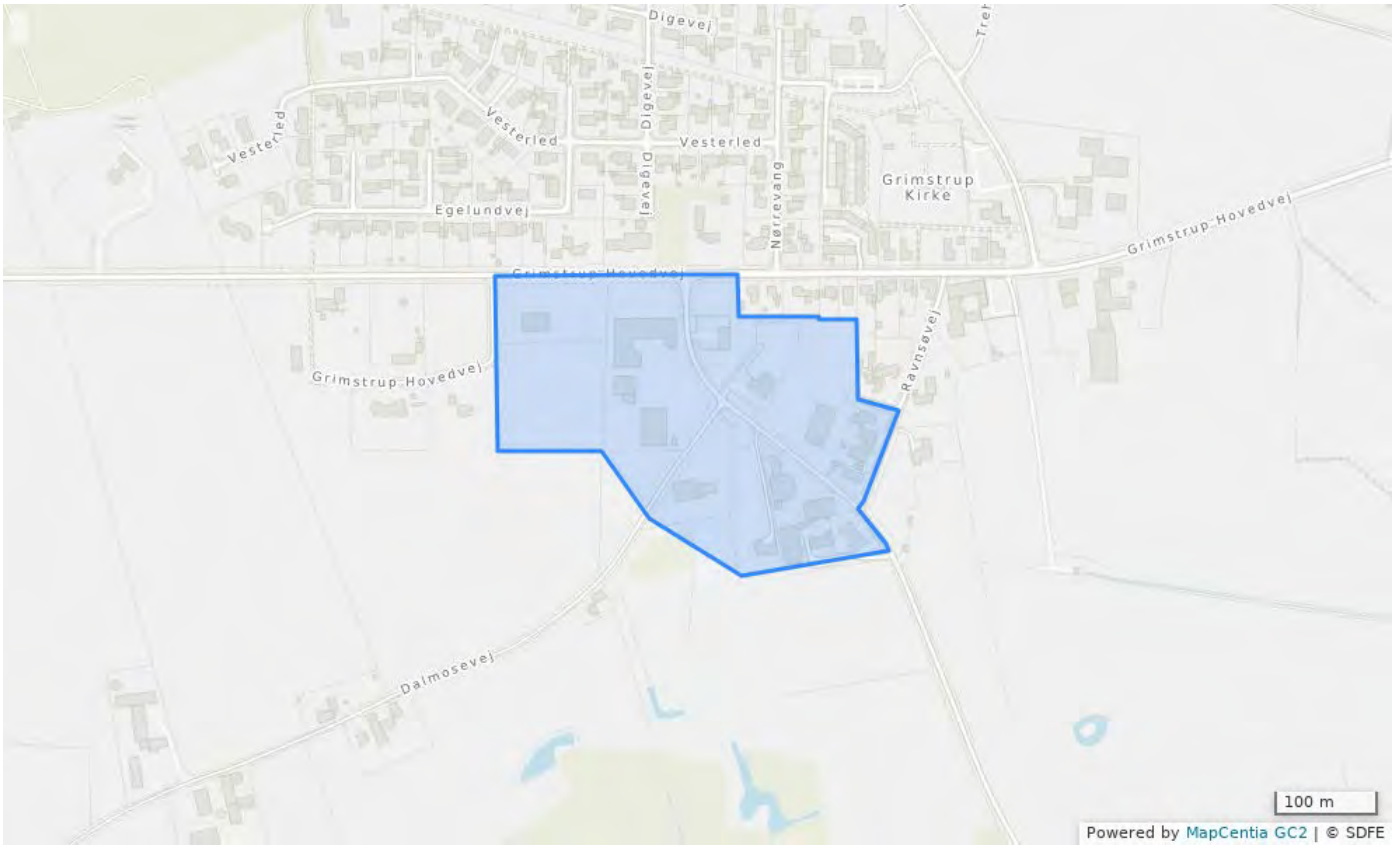
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-010-130 - Område ved Ravnsøvej og Dalmosevej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-130
Rammenavn	Område ved Ravnsøvej og Dalmosevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 10 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 10 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

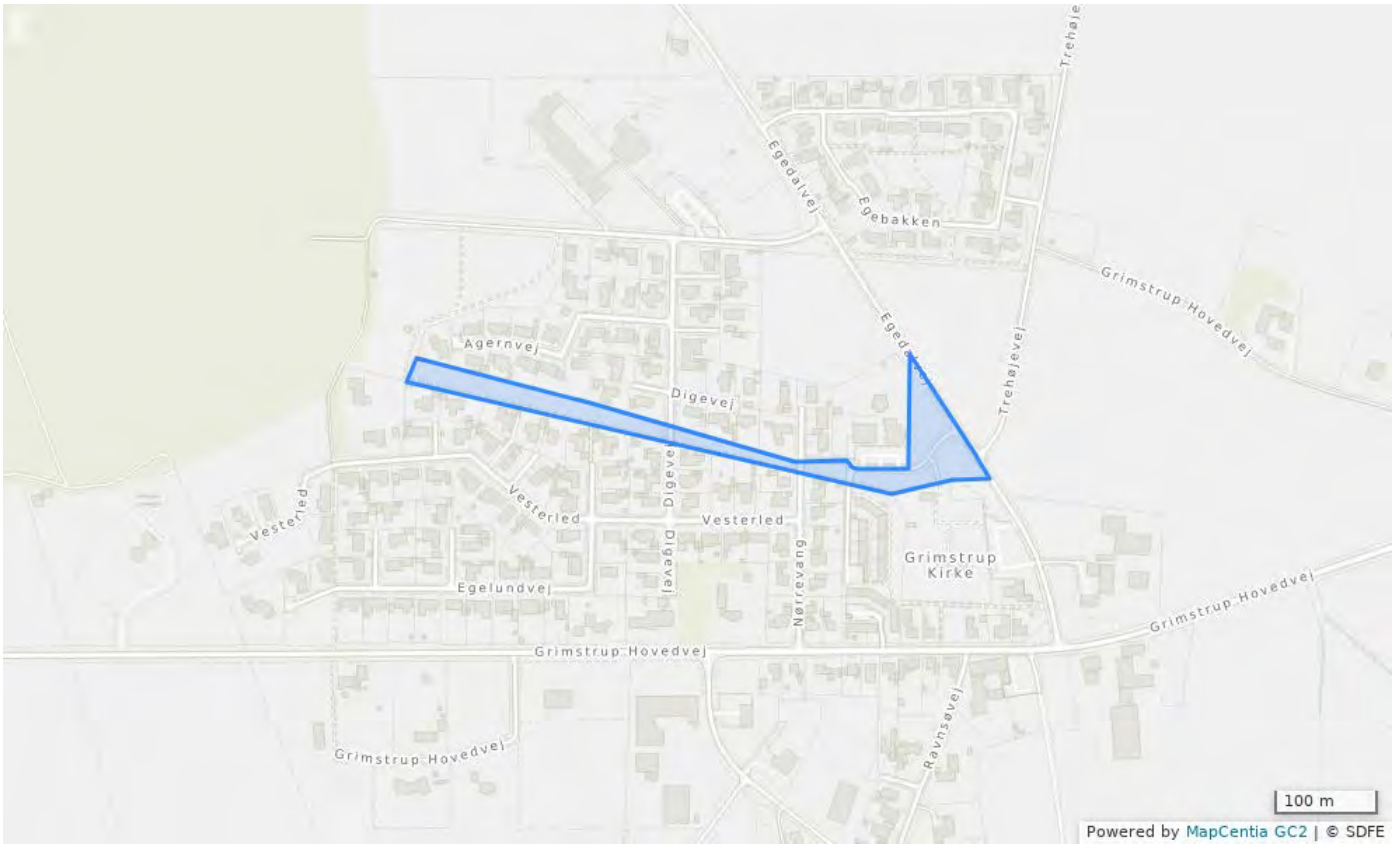
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-010-140 - Grønt byområde mellem Agernvej og Vesterled



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-140
Rammenavn	Grønt byområde mellem Agernvej og Vesterled
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-010-150 - Grønt område ved Grimstrup Krat

Bestemmelser

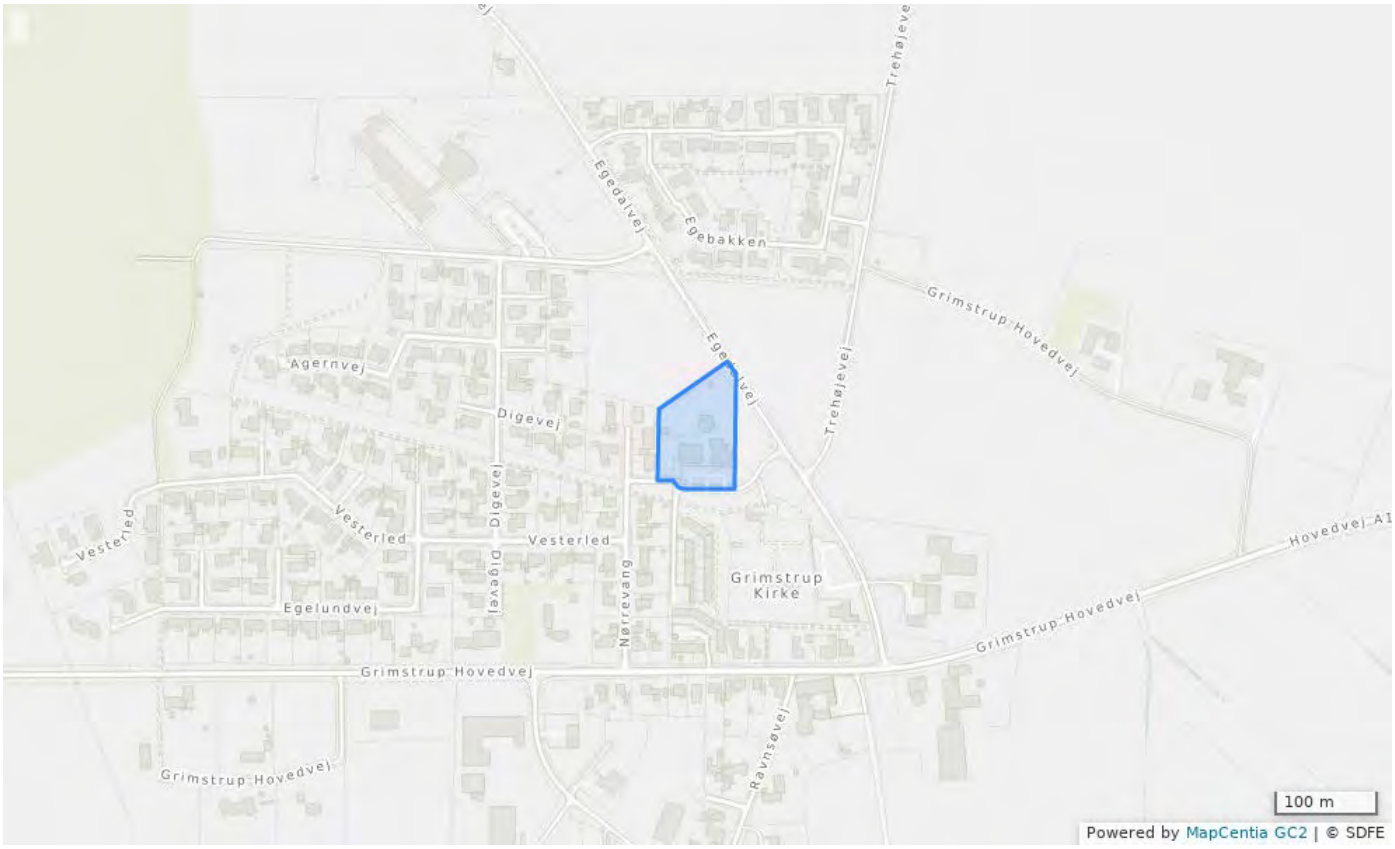
Rammenummer	20-010-150
Rammenavn	Grønt område ved Grimstrup Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-010-160 - Område ved Nørrevang og Egedalsvej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-160
Rammenavn	Område ved Nørrevang og Egedalsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-170 - Boldbaner Grimstrup

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-170
Rammenavn	Boldbaner Grimstrup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-010-190 - Grimstrup Kirke og Kirkegård

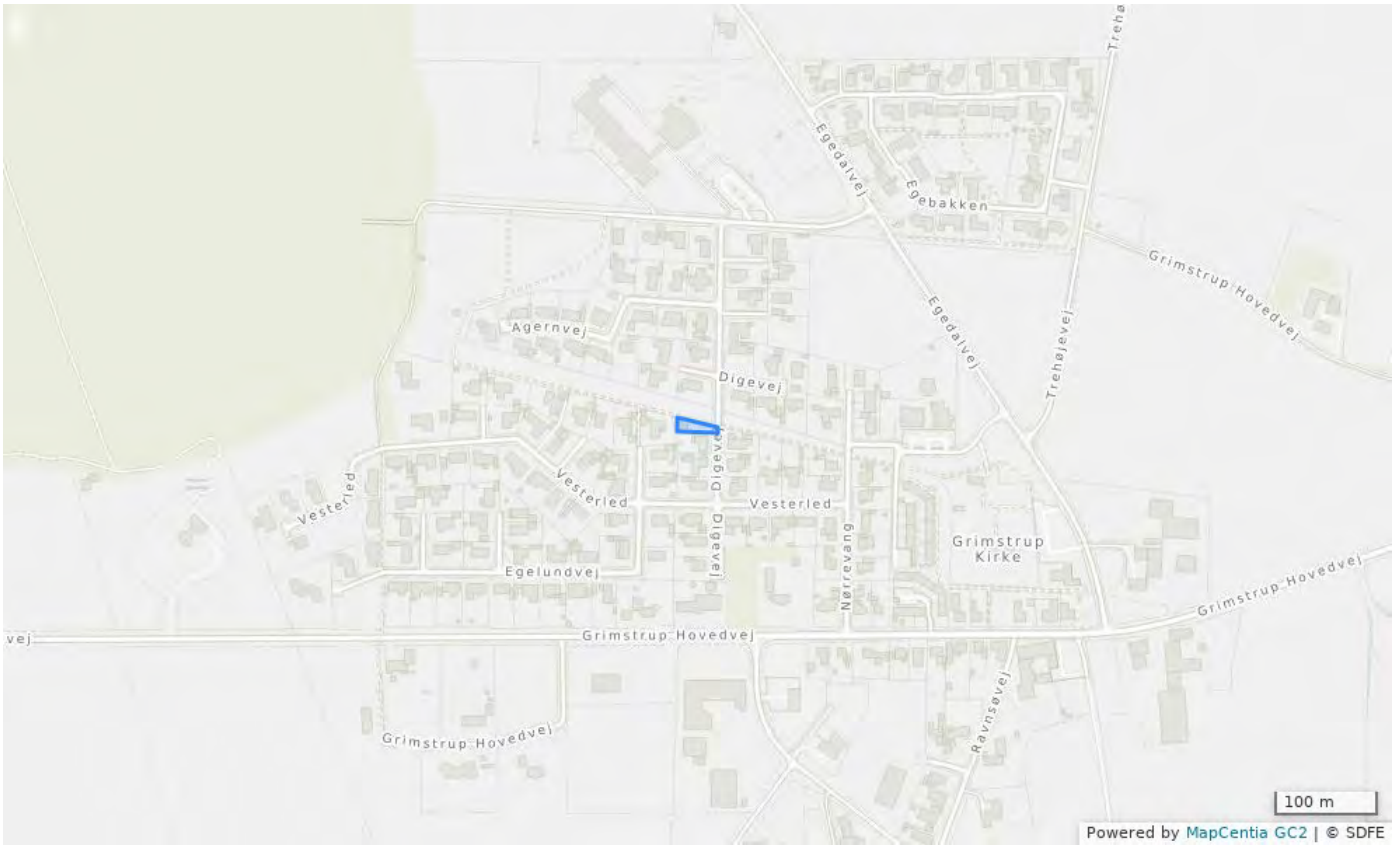
Bestemmelser

Rammenummer	20-010-190
Rammenavn	Grimstrup Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-010-200 - Område ved Digevej



Bestemmelser

Rammenummer	20-010-200
Rammenavn	Område ved Digevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-010-210 - Område nord for skolen ved Egedalvej

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-210
Rammenavn	Område nord for skolen ved Egedalvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-010-220 - Område mellem Egedalvej og Trehøjevej

Bestemmelser

Rammenummer	20-010-220
Rammenavn	Område mellem Egedalvej og Trehøjevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Endrup By

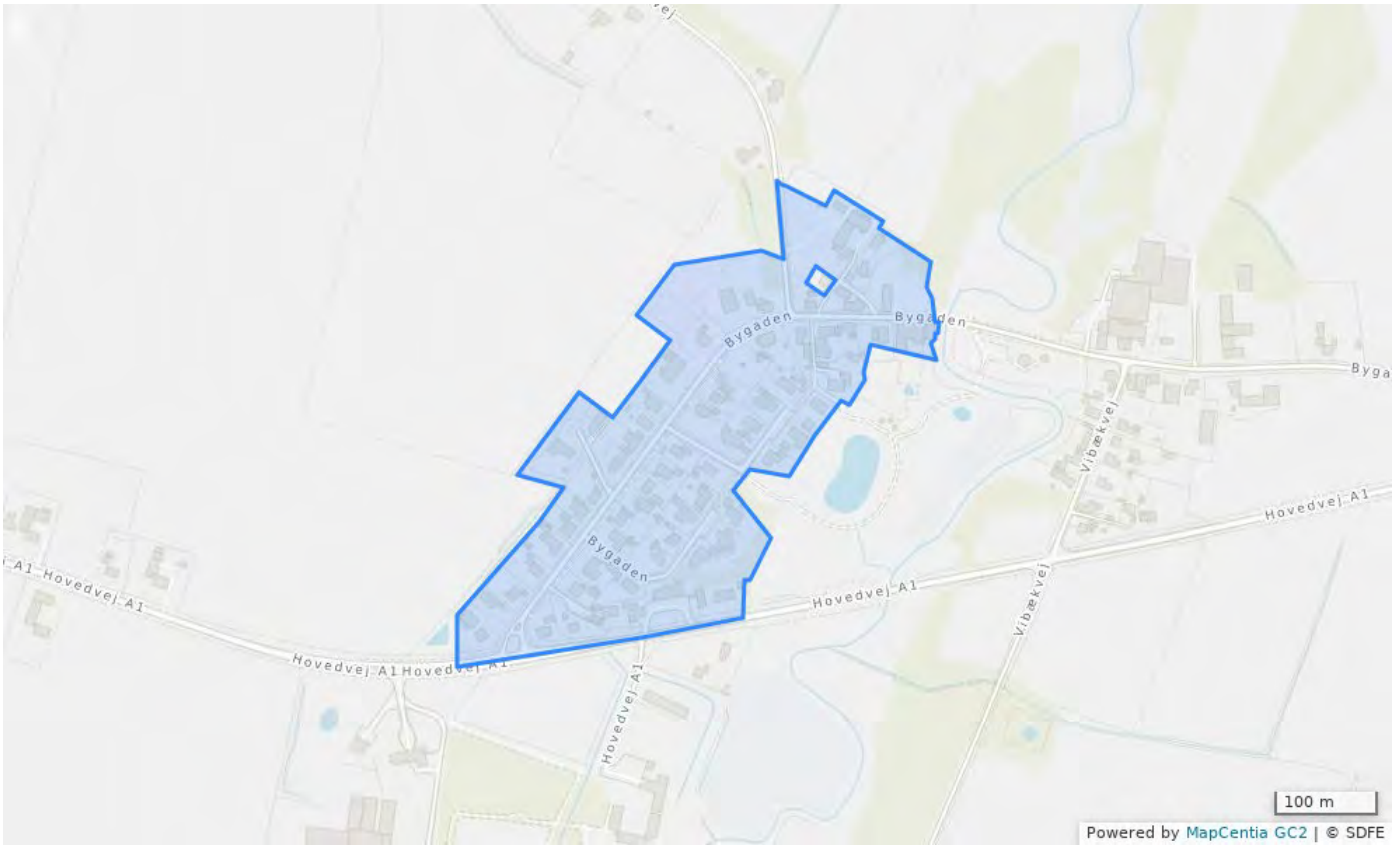
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

20-020-010 - Endrup vest



Bestemmelser

Rammenummer	20-020-010
Rammenavn	Endrup vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

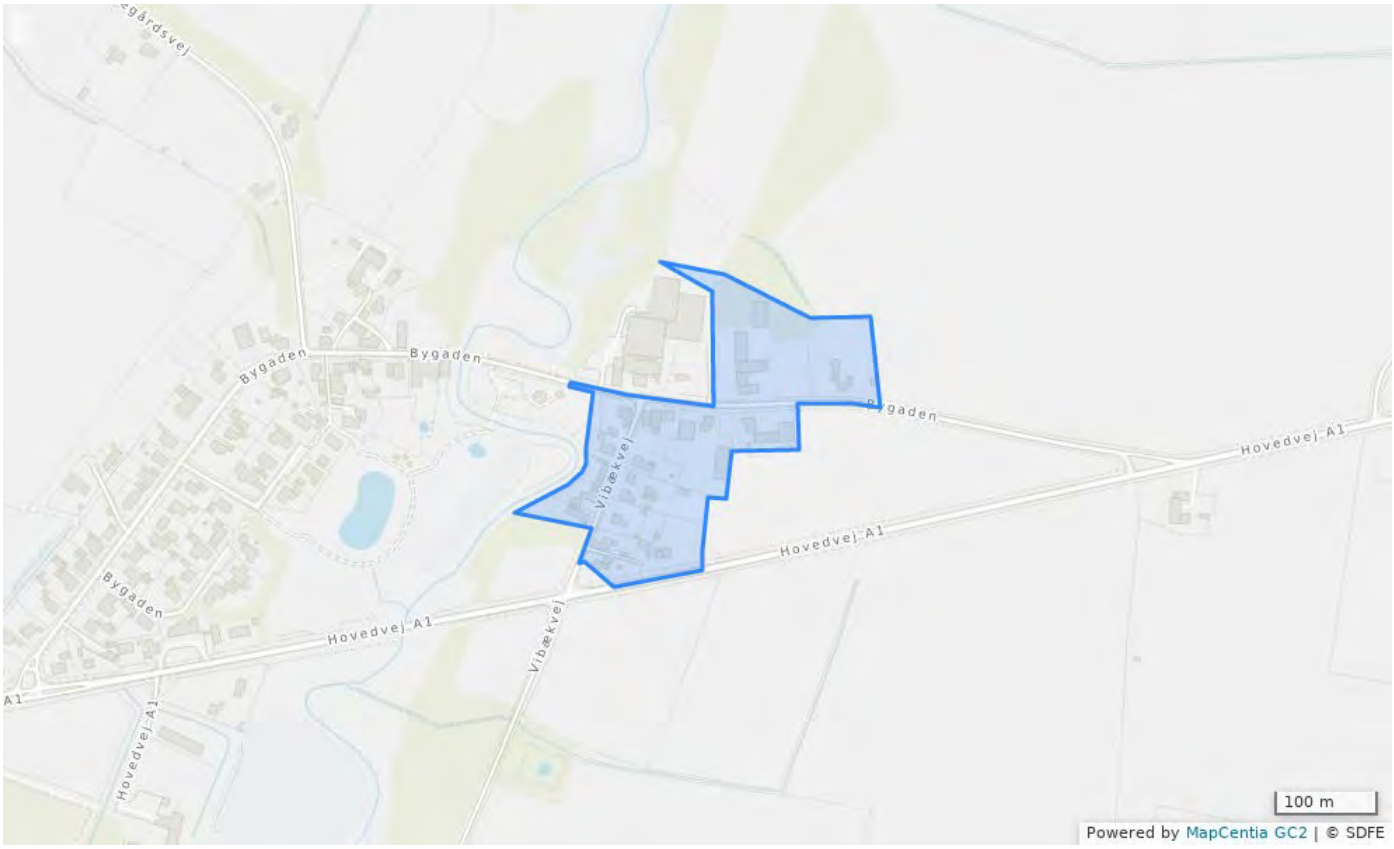
	klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-020-020 - Endrup øst



Bestemmelser

Rammenummer	20-020-020
Rammenavn	Endrup øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-020-030 - Beplantningsbælte sydvest for Endrup

Bestemmelser

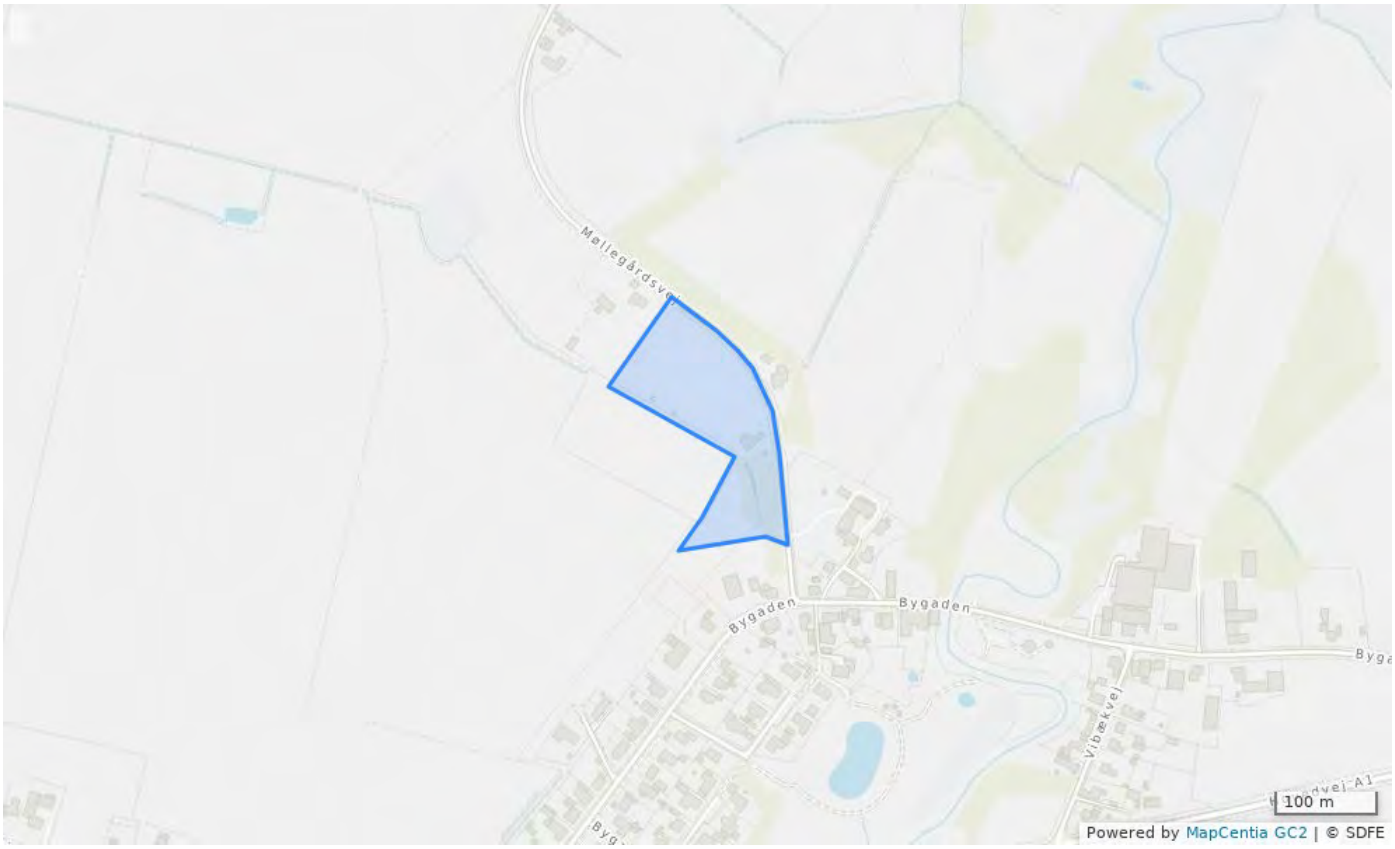
Rammenummer	20-020-030
Rammenavn	Beplantningsbælte sydvest for Endrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

20-020-040 - Boldbaner Endrup



Bestemmelser

Rammenummer	20-020-040
Rammenavn	Boldbaner Endrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-020-050 - Område ved Vesterled og Bygaden

Bestemmelser

Rammenummer	20-020-050
Rammenavn	Område ved Vesterled og Bygaden
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

20-020-060 - Område syd for Endrup Møllegård

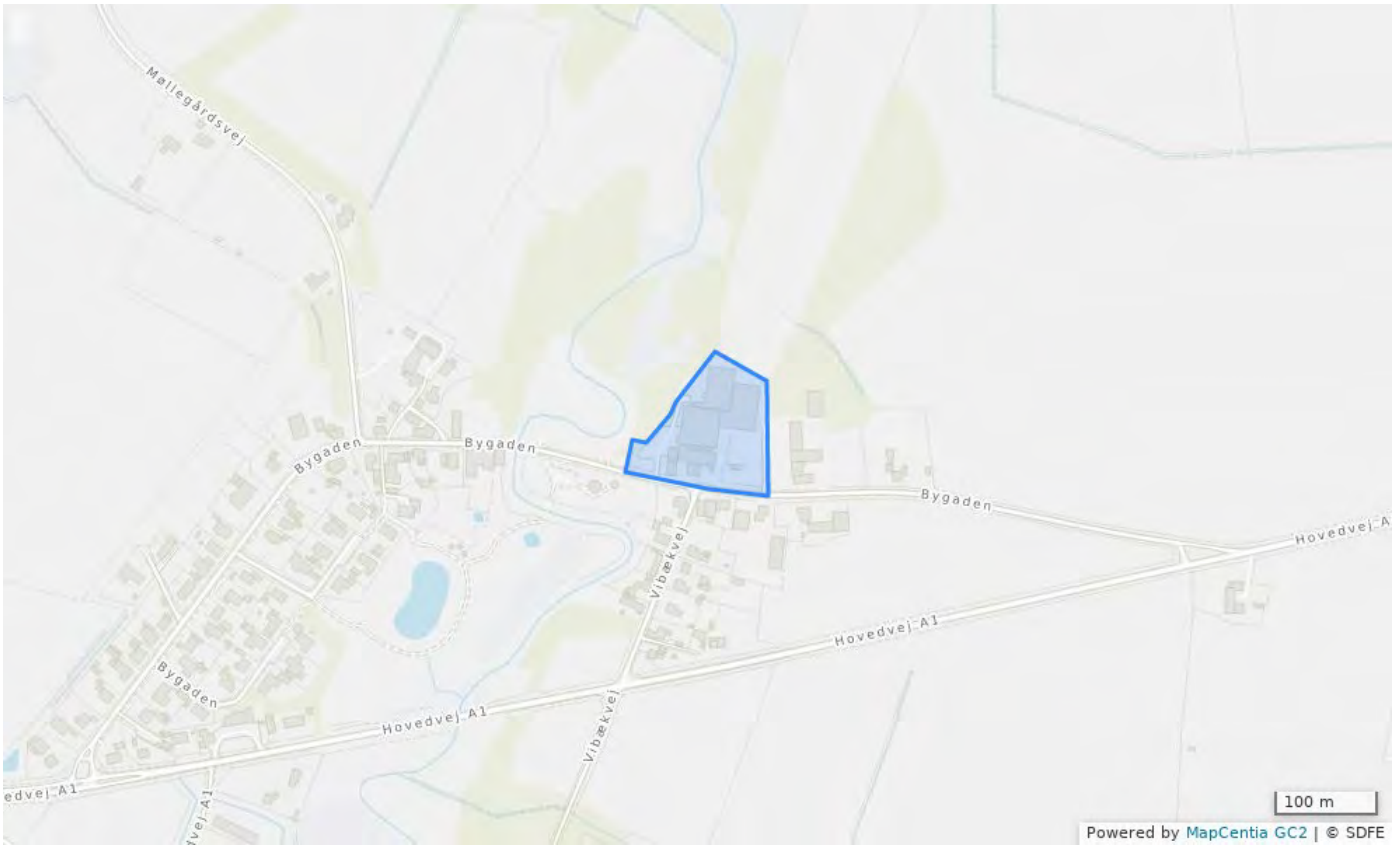
Bestemmelser

Rammenummer	20-020-060
Rammenavn	Område syd for Endrup Møllegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-020-070 - Område ved Bygaden



Bestemmelser

Rammenummer	20-020-070
Rammenavn	Område ved Bygaden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Grimstrup Landområde

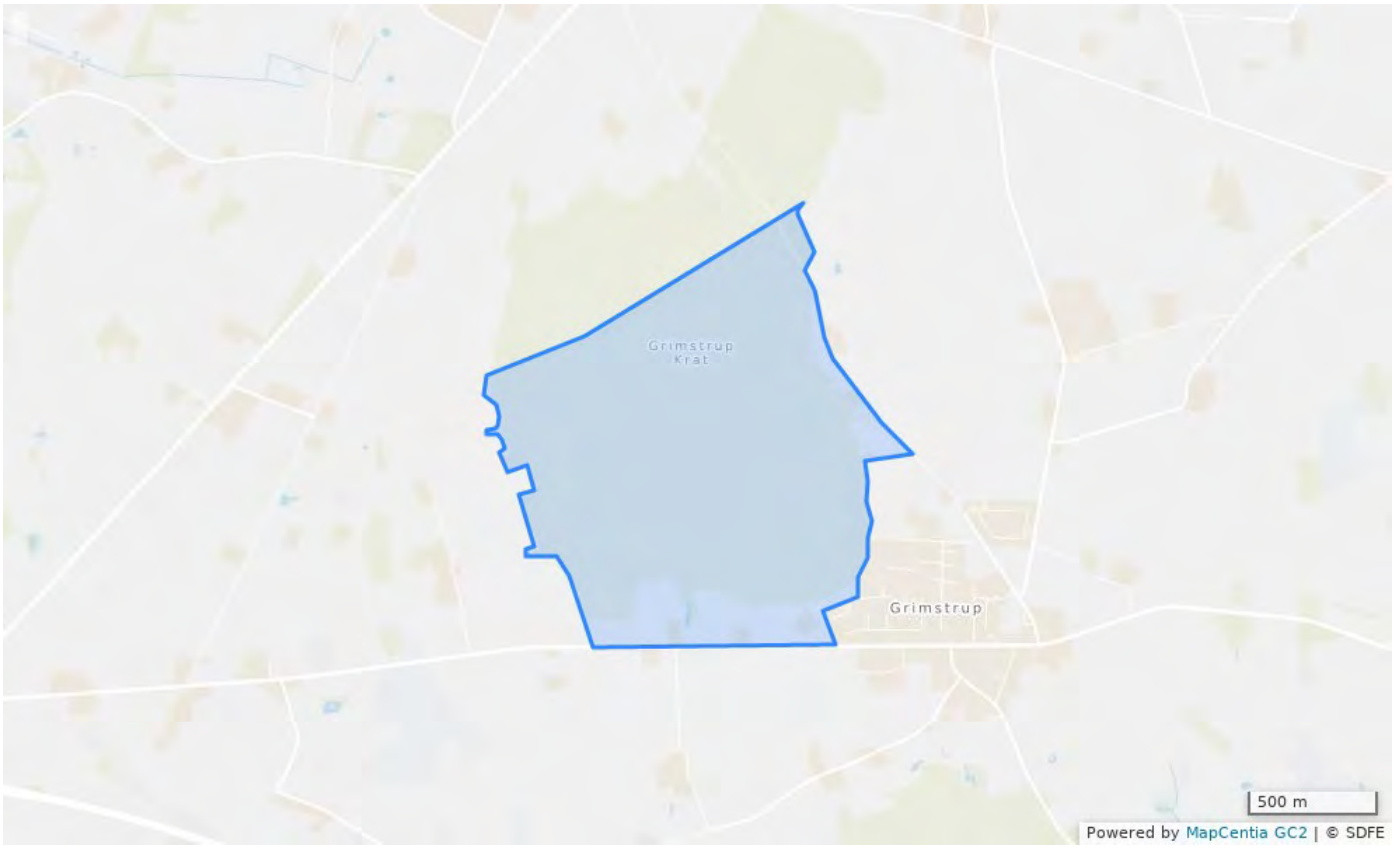
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

20-030-010 - Grimstrup Krat



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-010
Rammenavn	Grimstrup Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

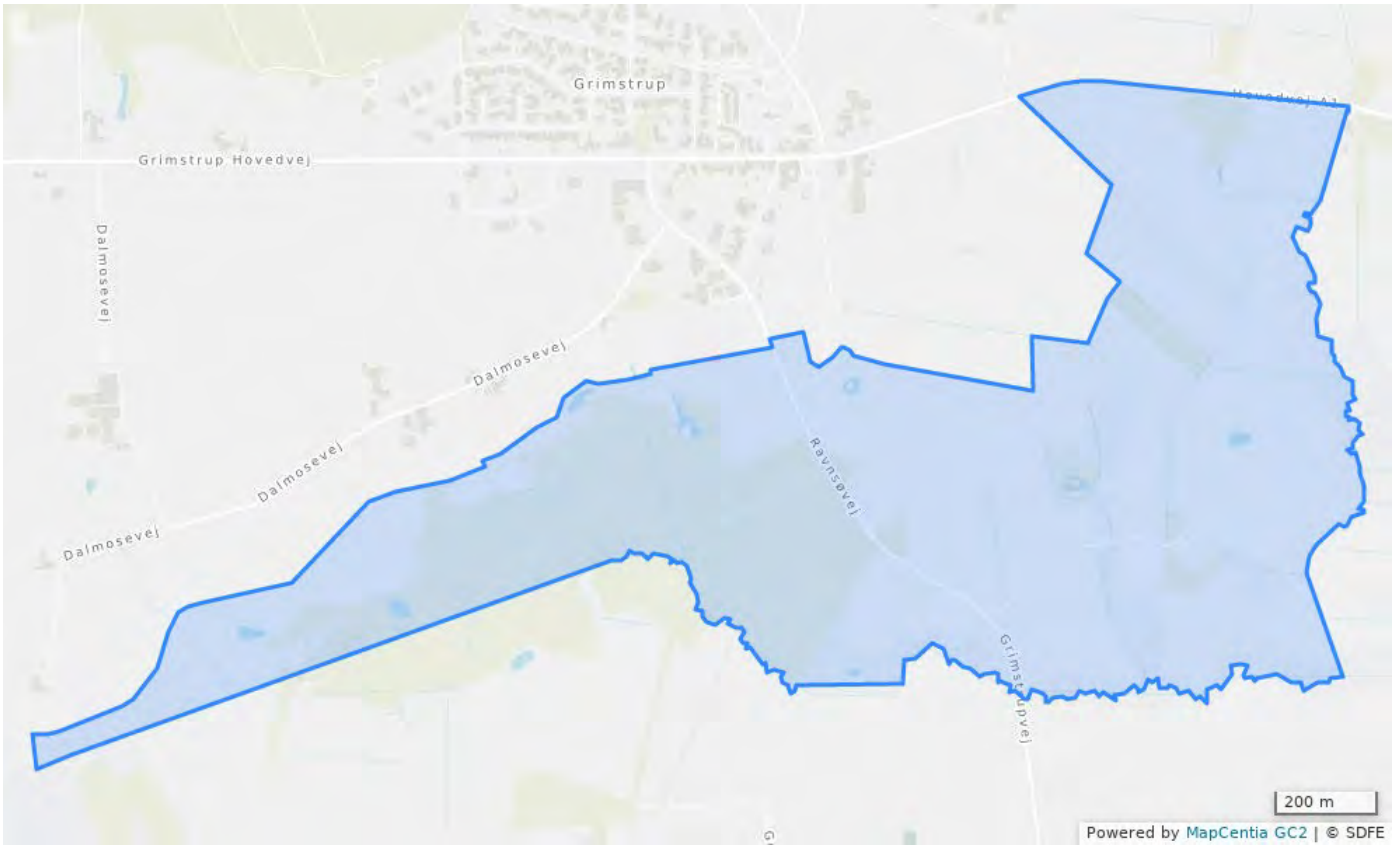
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-030-020 - Natur mellem Grimstrup og Ravnsø Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-020
Rammenavn	Natur mellem Grimstrup og Ravnsø Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

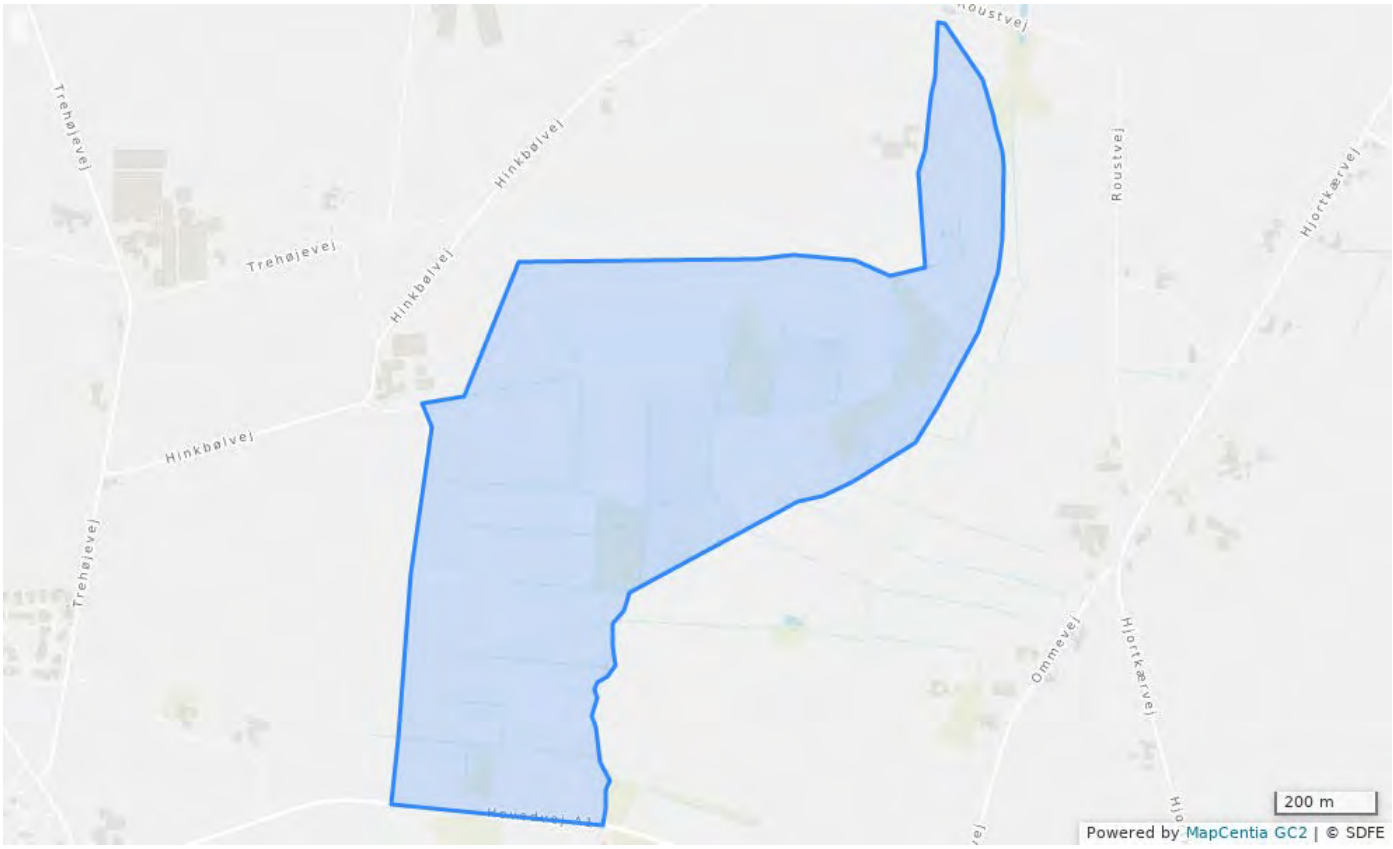
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-030-030 - Natur vest for Grimstrup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-030
Rammenavn	Natur vest for Grimstrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-030-040 - Natur langs Sadderup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	20-030-040
Rammenavn	Natur langs Sadderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

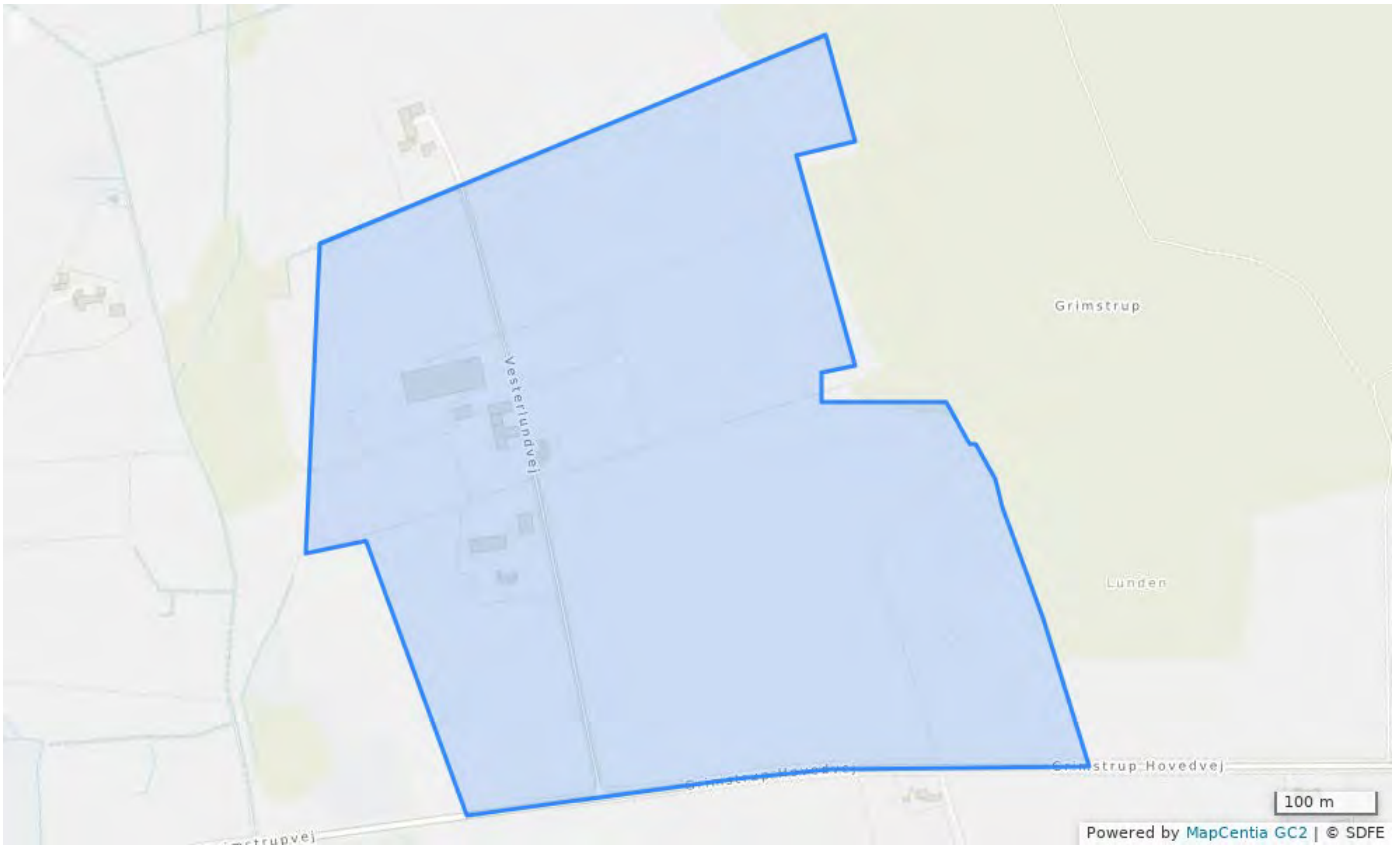
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-030-050 - Landområde omkring Vesterlundvej



Bestemmelser

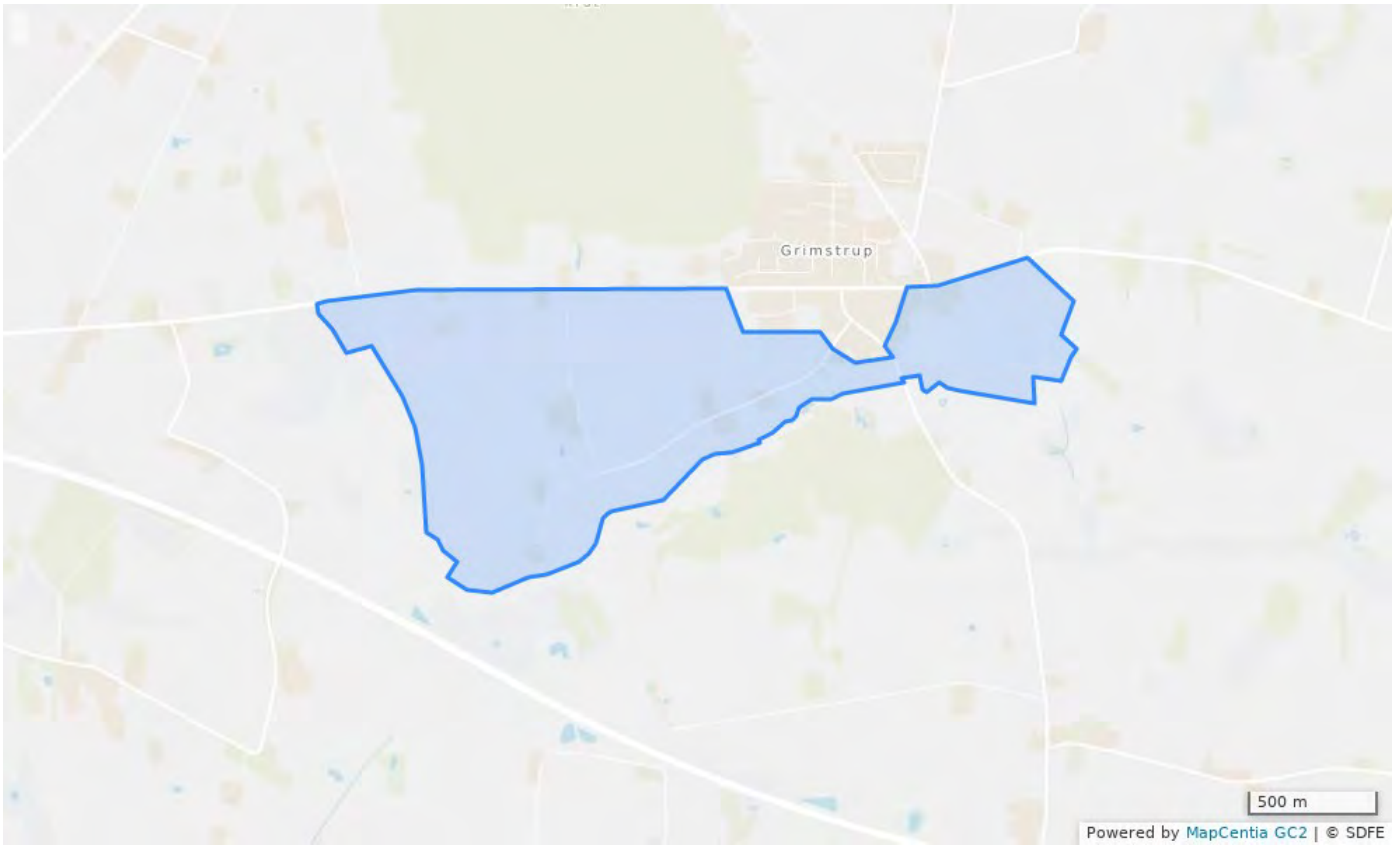
Rammenummer	20-030-050
Rammenavn	Landområde omkring Vesterlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-030-060 - Landområde omkring Dalmosevej



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-060
Rammenavn	Landområde omkring Dalmosevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

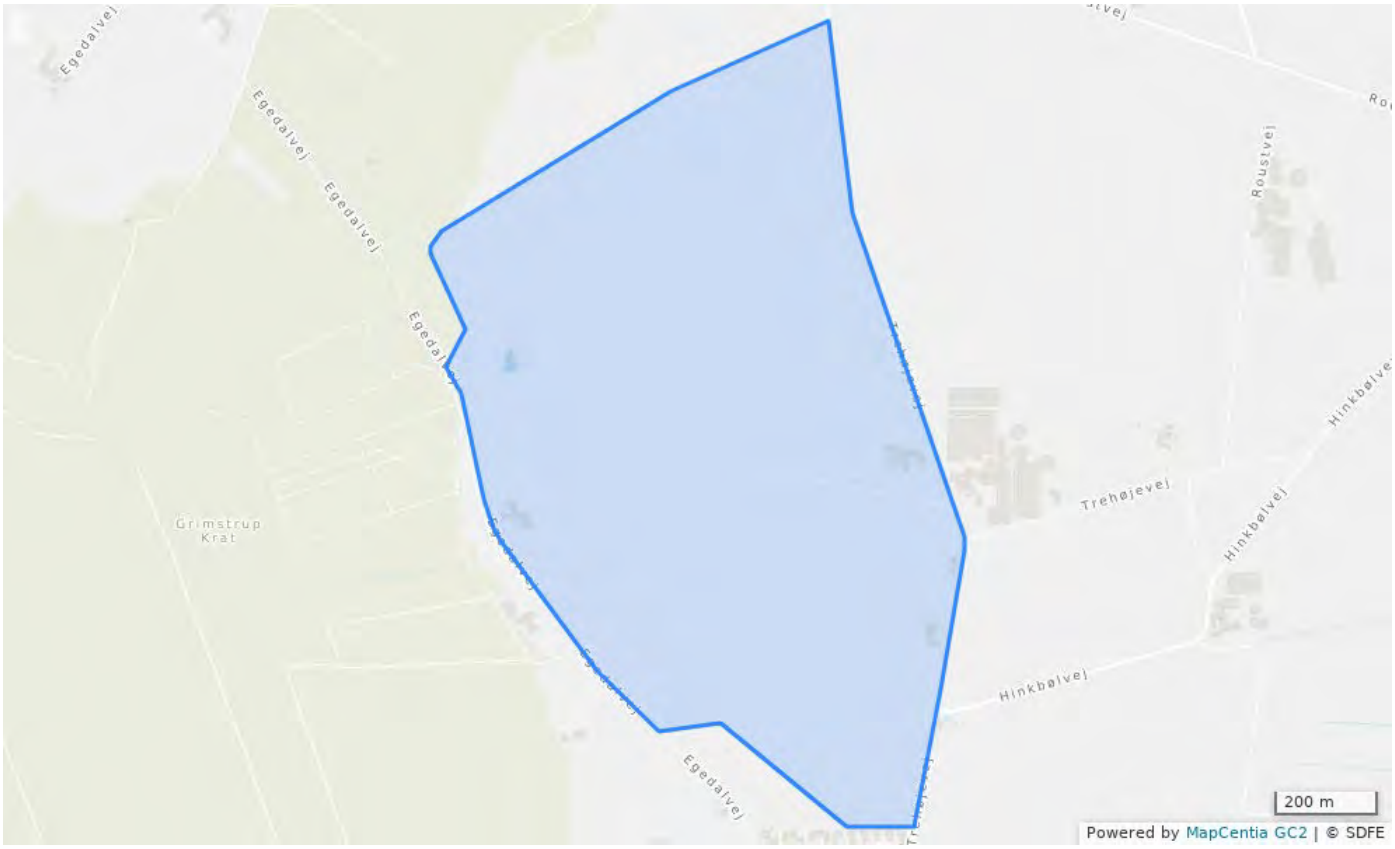
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-030-070 - Landområde ved Altmarkgård



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-070
Rammenavn	Landområde ved Altmarkgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

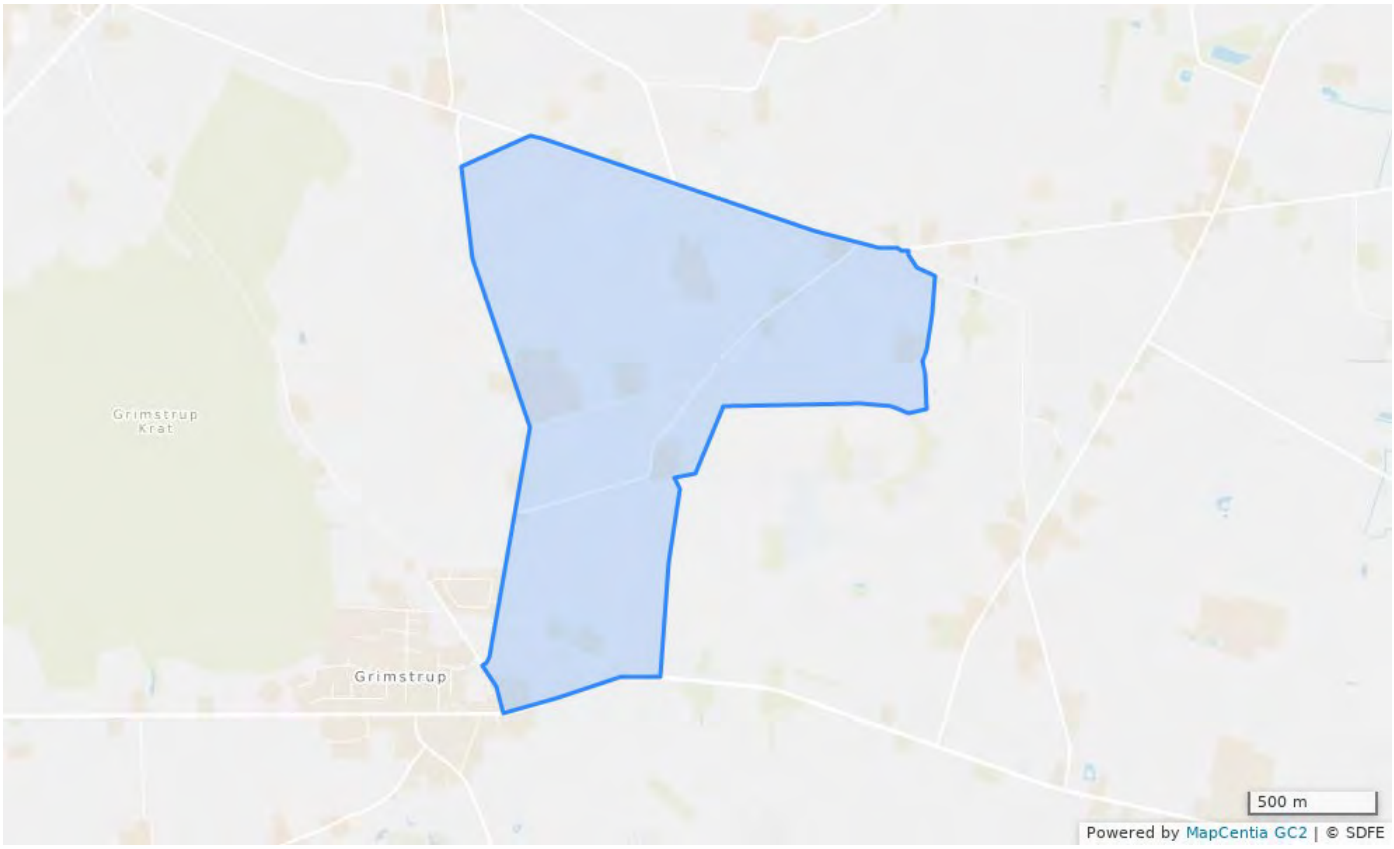
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-030-080 - Landområde ved Hinkbølvej



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-080
Rammenavn	Landområde ved Hinkbølvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

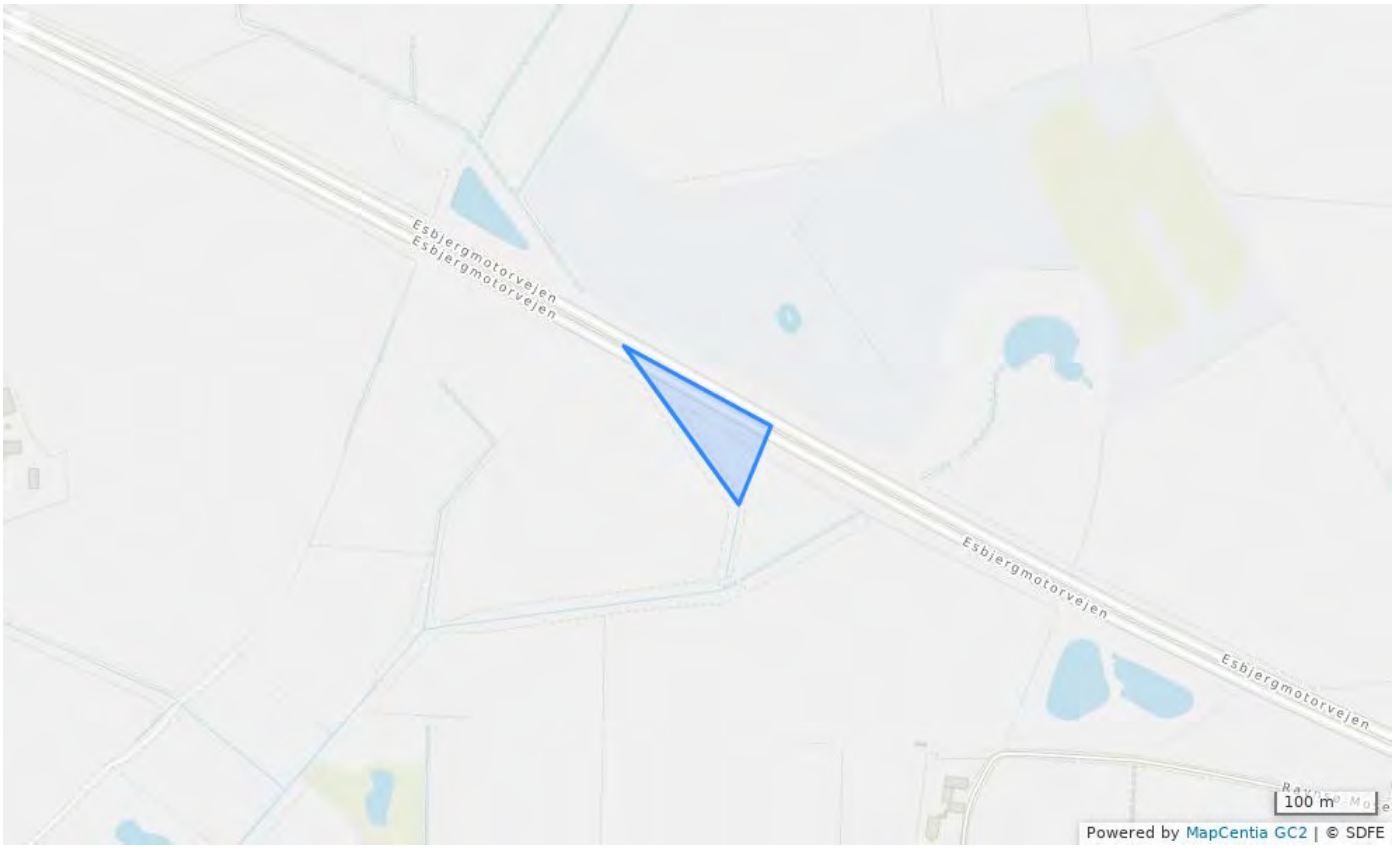
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-030-090 - Natur syd for Ravnsø Mose



Bestemmelser

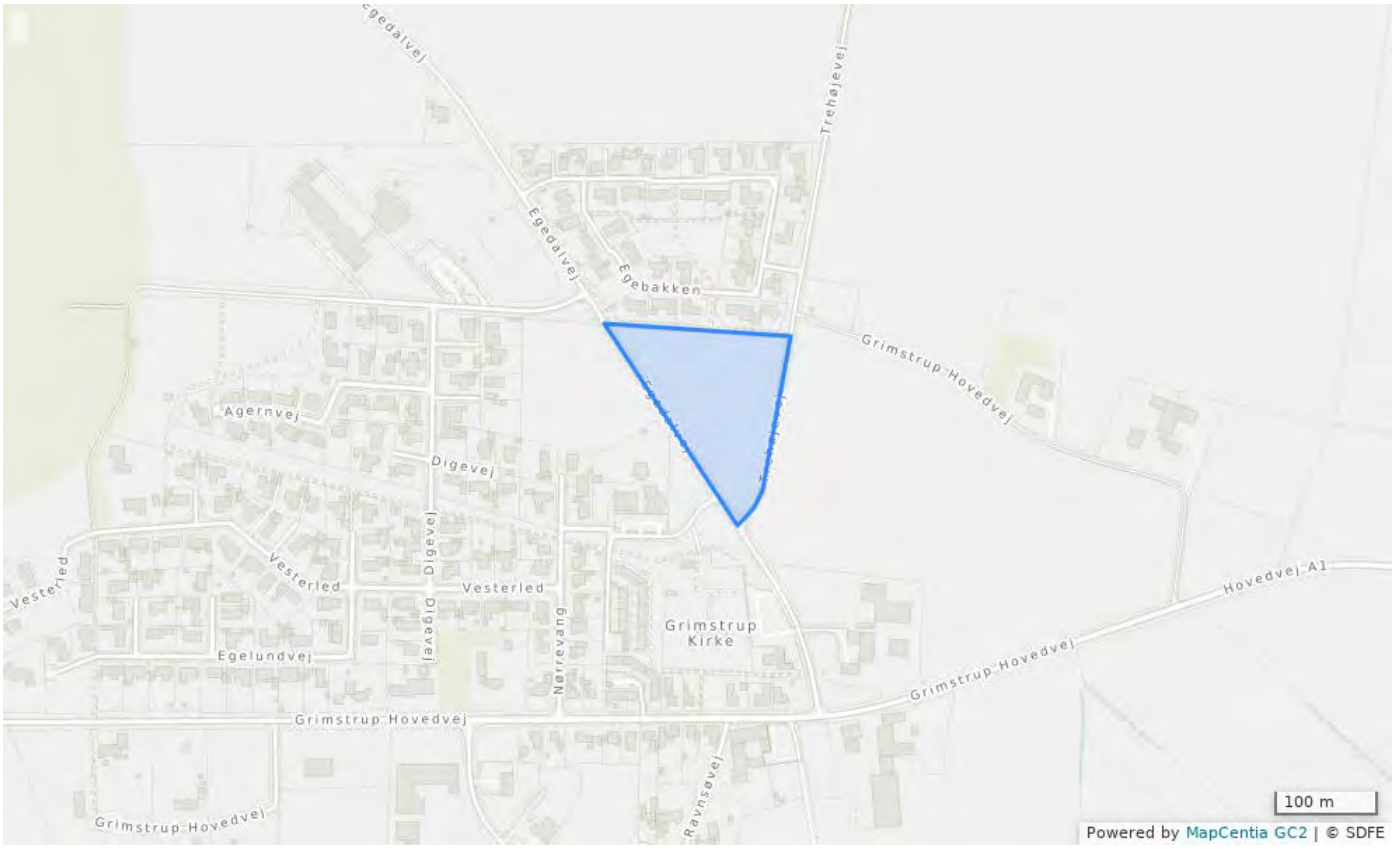
Rammenummer	20-030-090
Rammenavn	Natur syd for Ravnsø Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-030-100 - Område syd for Egebakken



Bestemmelser

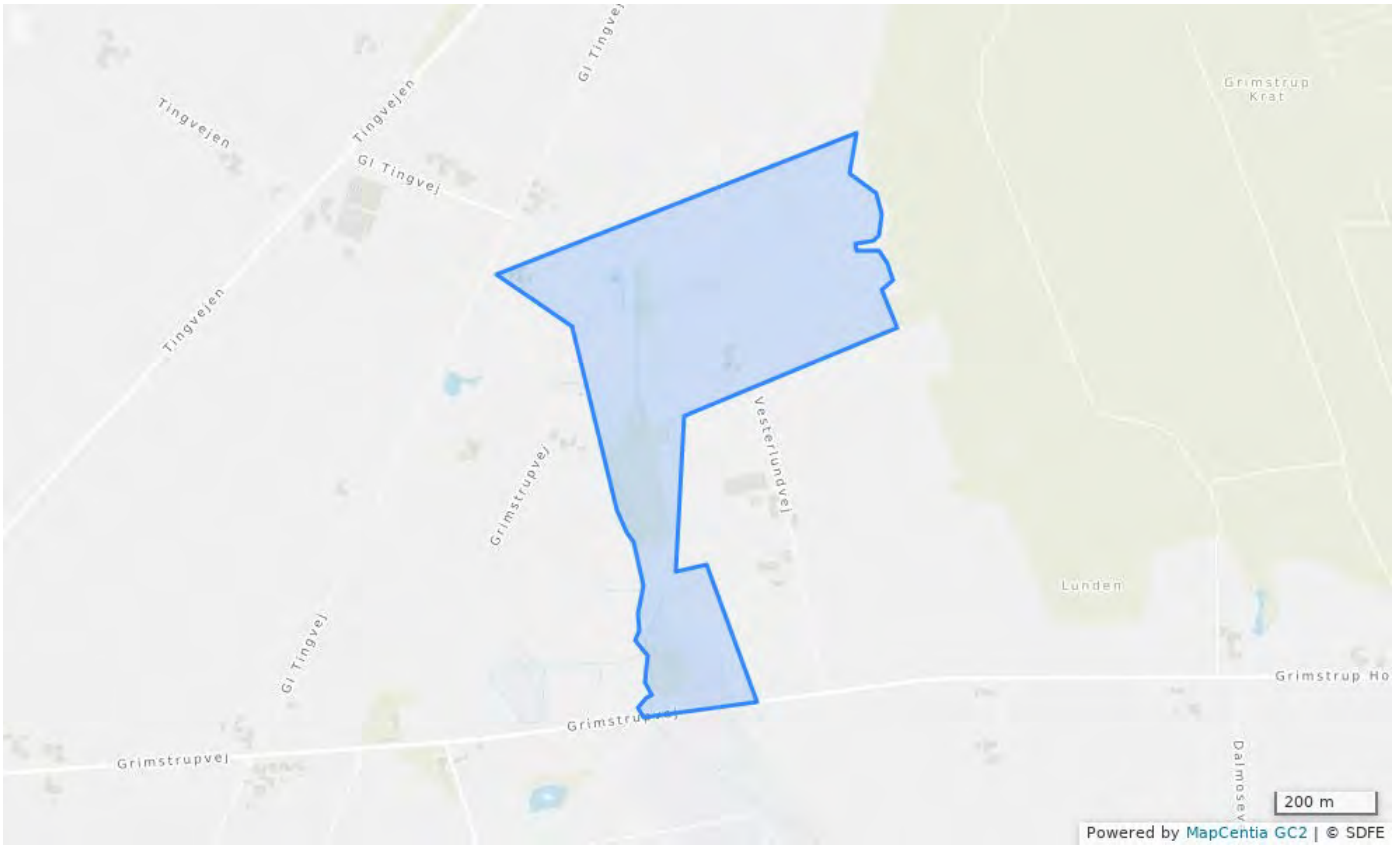
Rammenummer	20-030-100
Rammenavn	Område syd for Egebakken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-030-110 - Natur ved Grimstrup Krat



Bestemmelser

Rammenummer	20-030-110
Rammenavn	Natur ved Grimstrup Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område med særlige drikkevandsinteresser(Fagdata)	Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Lufthavn	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lufthavn og beslægtede aktiviteter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for motorbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støj-isolinjen
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Vester Nykirke Landområde

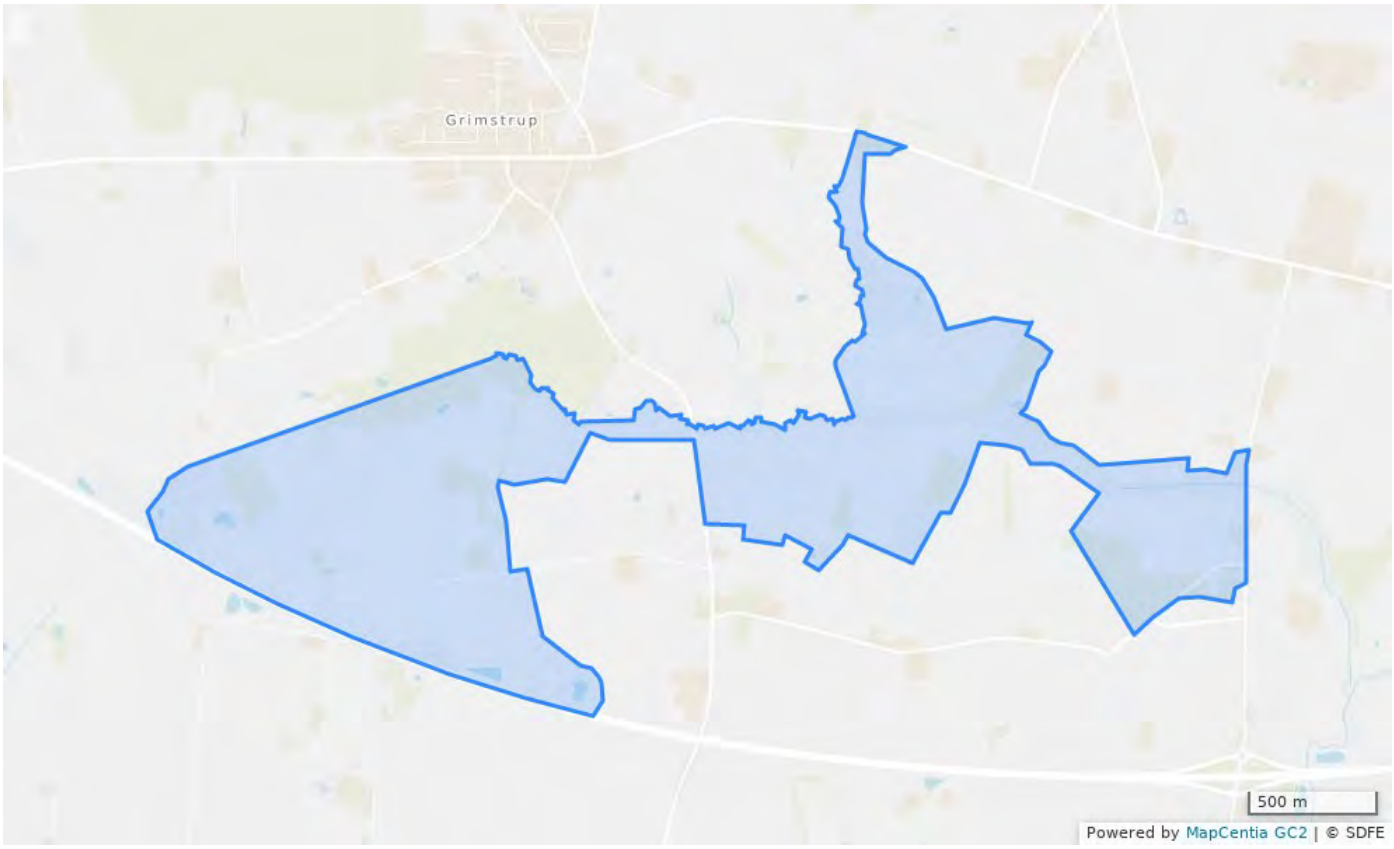
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

20-040-010 - Natur ved Ravnsø Bæk og Størsbøl Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-010
Rammenavn	Natur ved Ravnsø Bæk og Størsbøl Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-040-020 - Teknisk anlæg ved Øskær

Bestemmelser

Rammenummer	20-040-020
Rammenavn	Teknisk anlæg ved Øskær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
VVM-anlæg	Der er udarbejdet en miljørapport eller en VVM-redegørelse for et VVM-pligtigt projekt i området. Der må ikke tillades etableret eller ændret byggeri eller anlæg, der kan forhindre en realisering af det beskrevne projekt.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-040-030 - Frysehus ved Ravnsø Mosevej

Bestemmelser

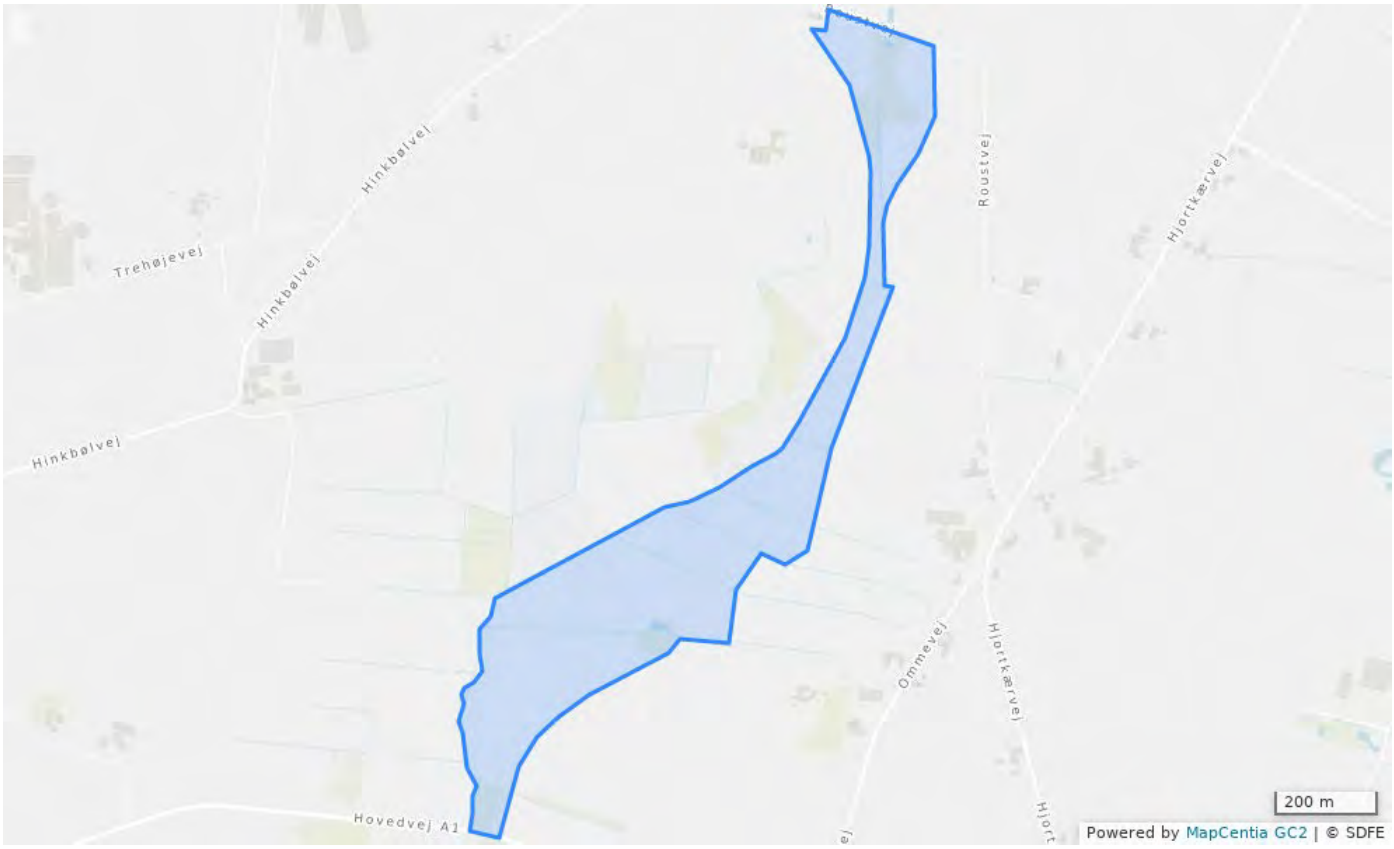
Rammenummer	20-040-030
Rammenavn	Frysehus ved Ravnsø Mosevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

20-040-040 - Natur øst for Grimstrup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-040
Rammenavn	Natur øst for Grimstrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

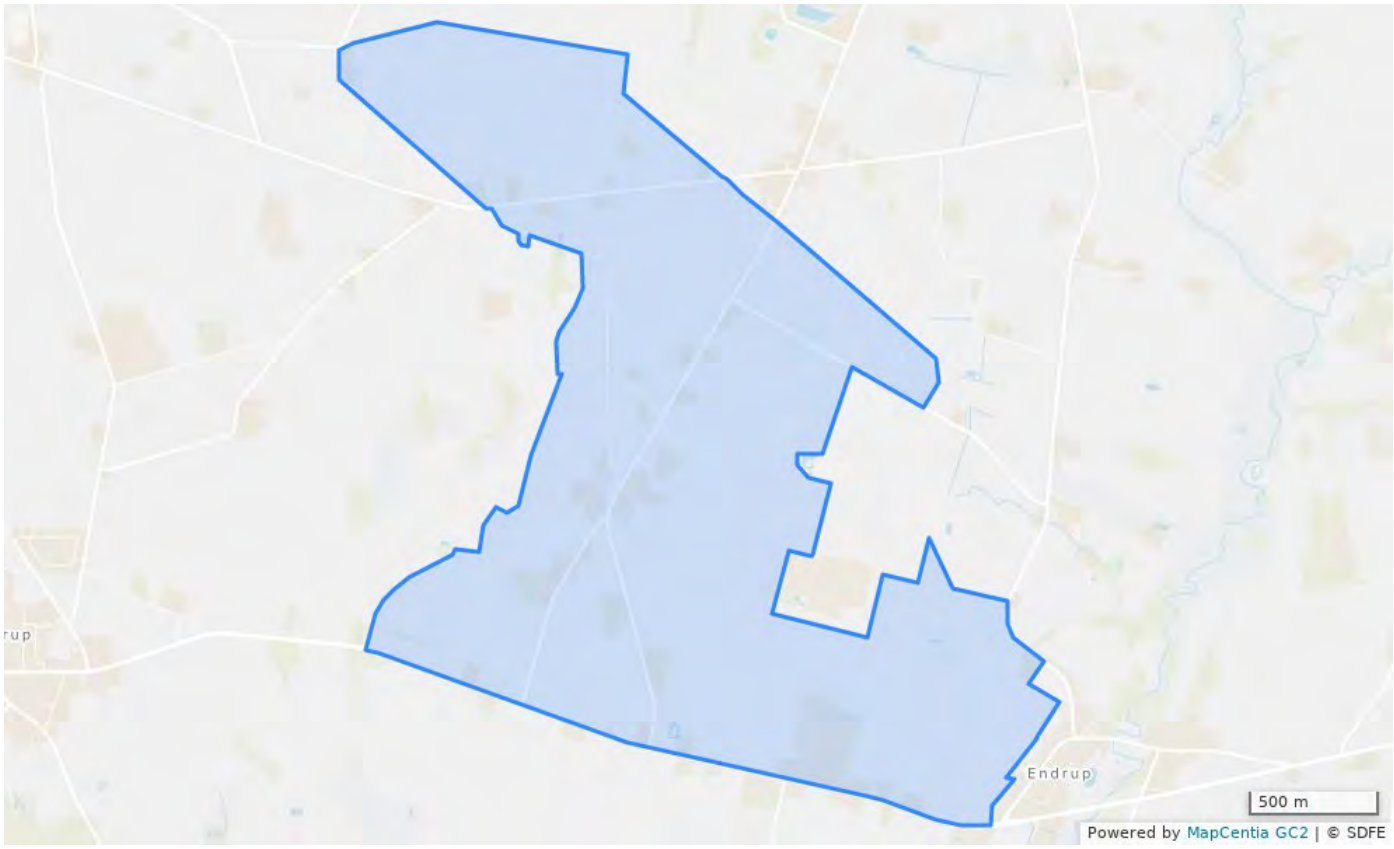
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

20-040-050 - Landområde omkring Omme



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-050
Rammenavn	Landområde omkring Omme
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

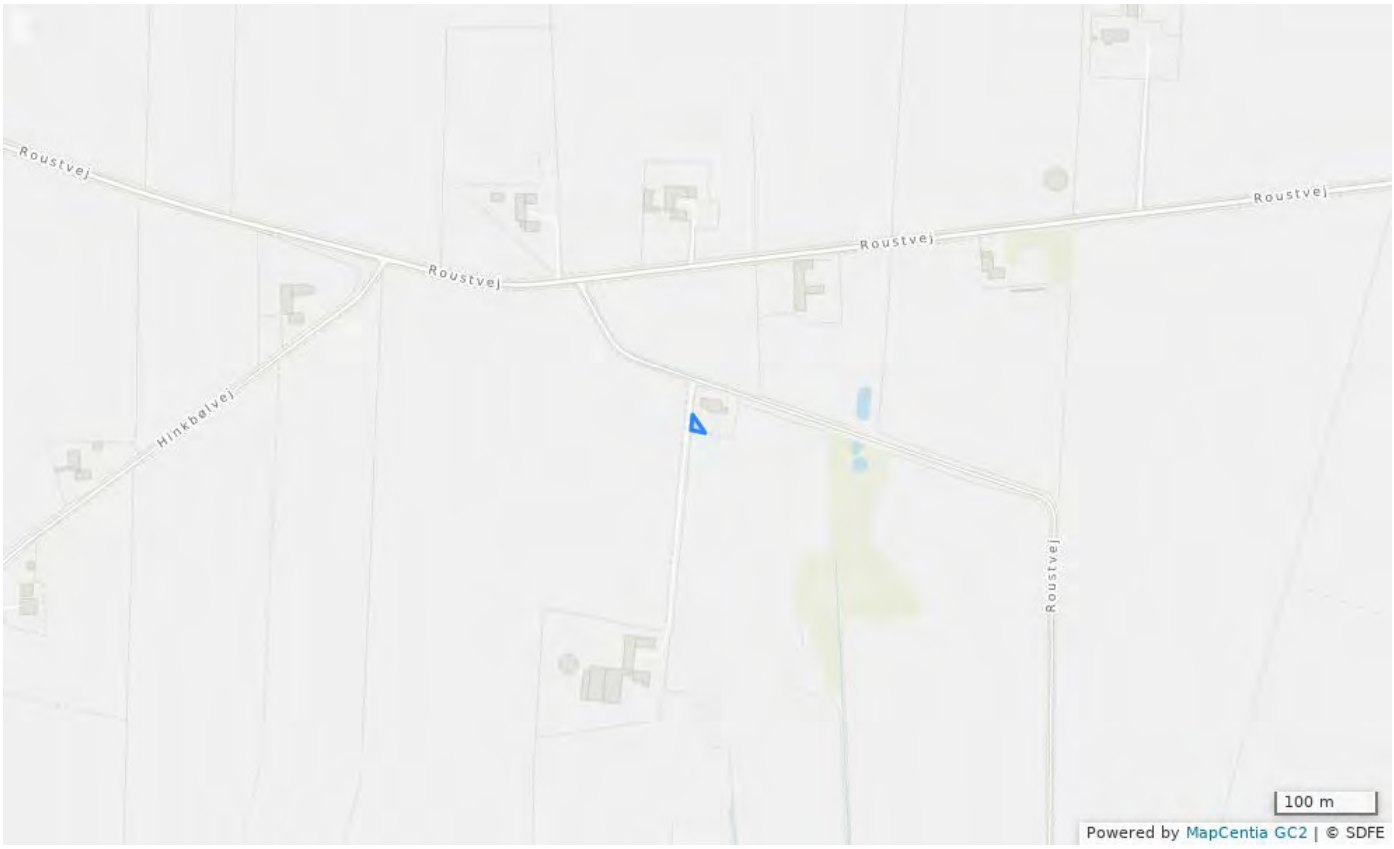
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

20-040-051 - Landområde ved Roustvej



Bestemmelser

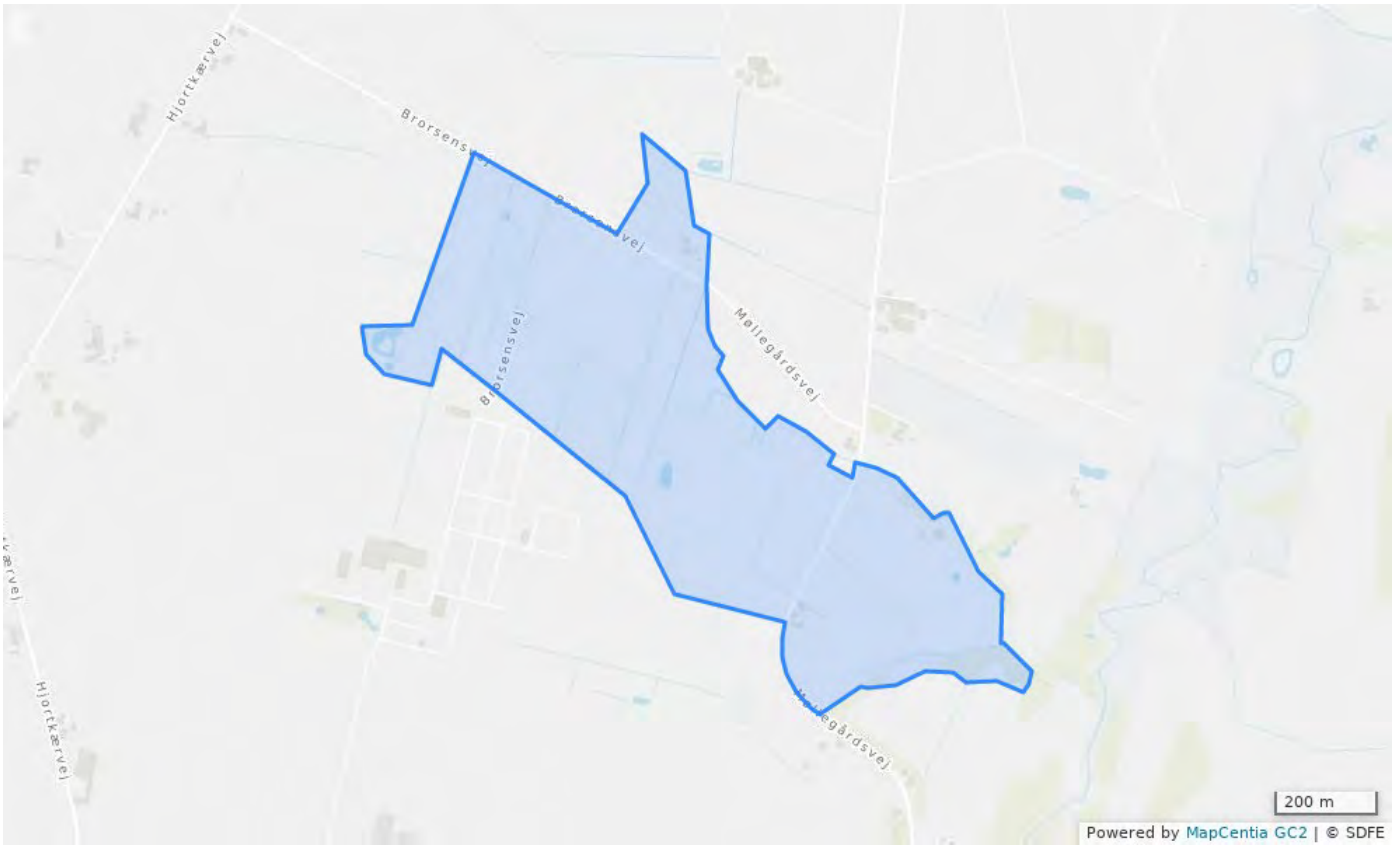
Rammenummer	20-040-051
Rammenavn	Landområde ved Roustvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

20-040-060 - Natur ved Brorsensvej og Øskær



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-060
Rammenavn	Natur ved Brorsensvej og Øskær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

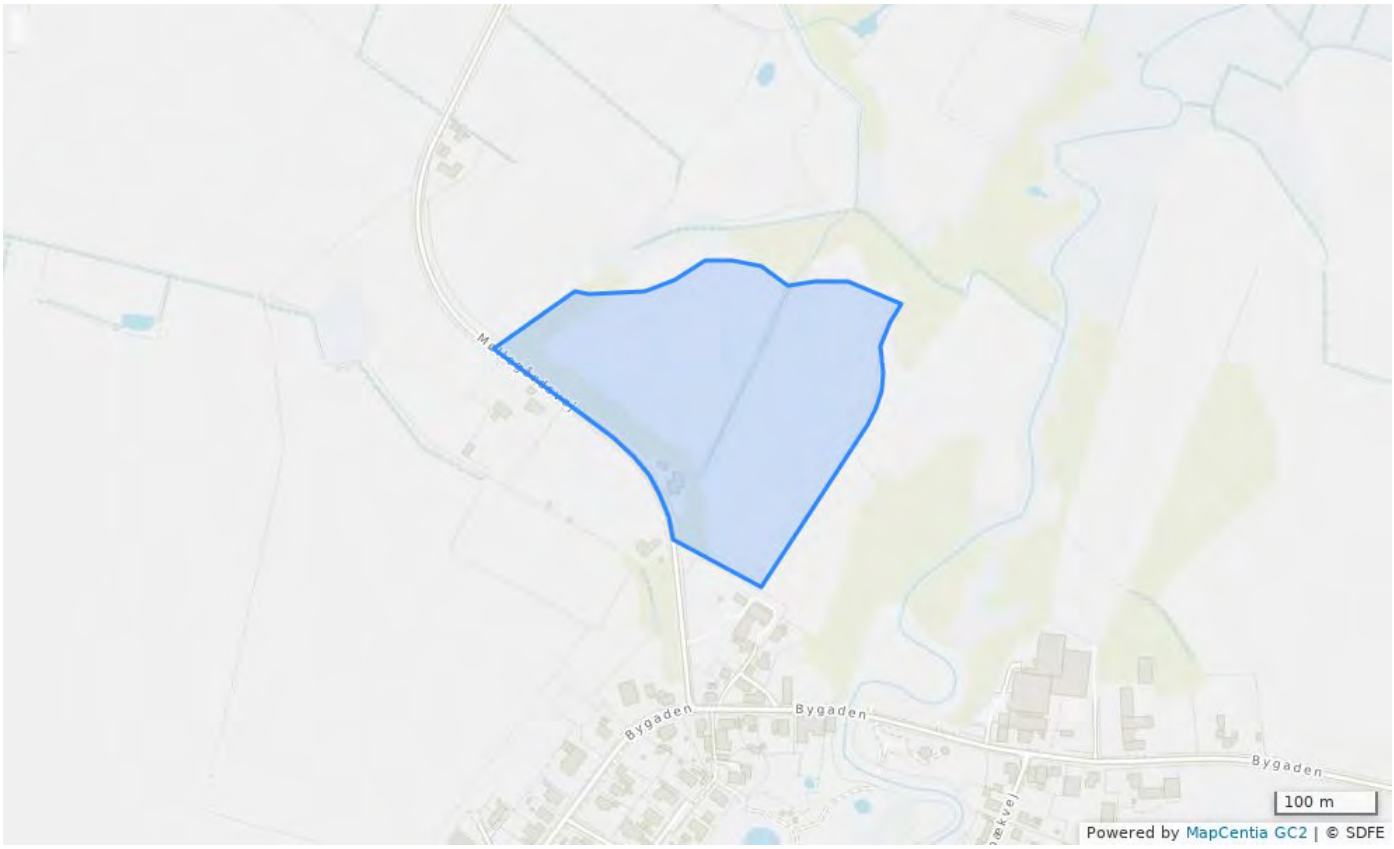
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-070 - Natur mellem Møllegårdsvej og Sneum Å



Bestemmelser

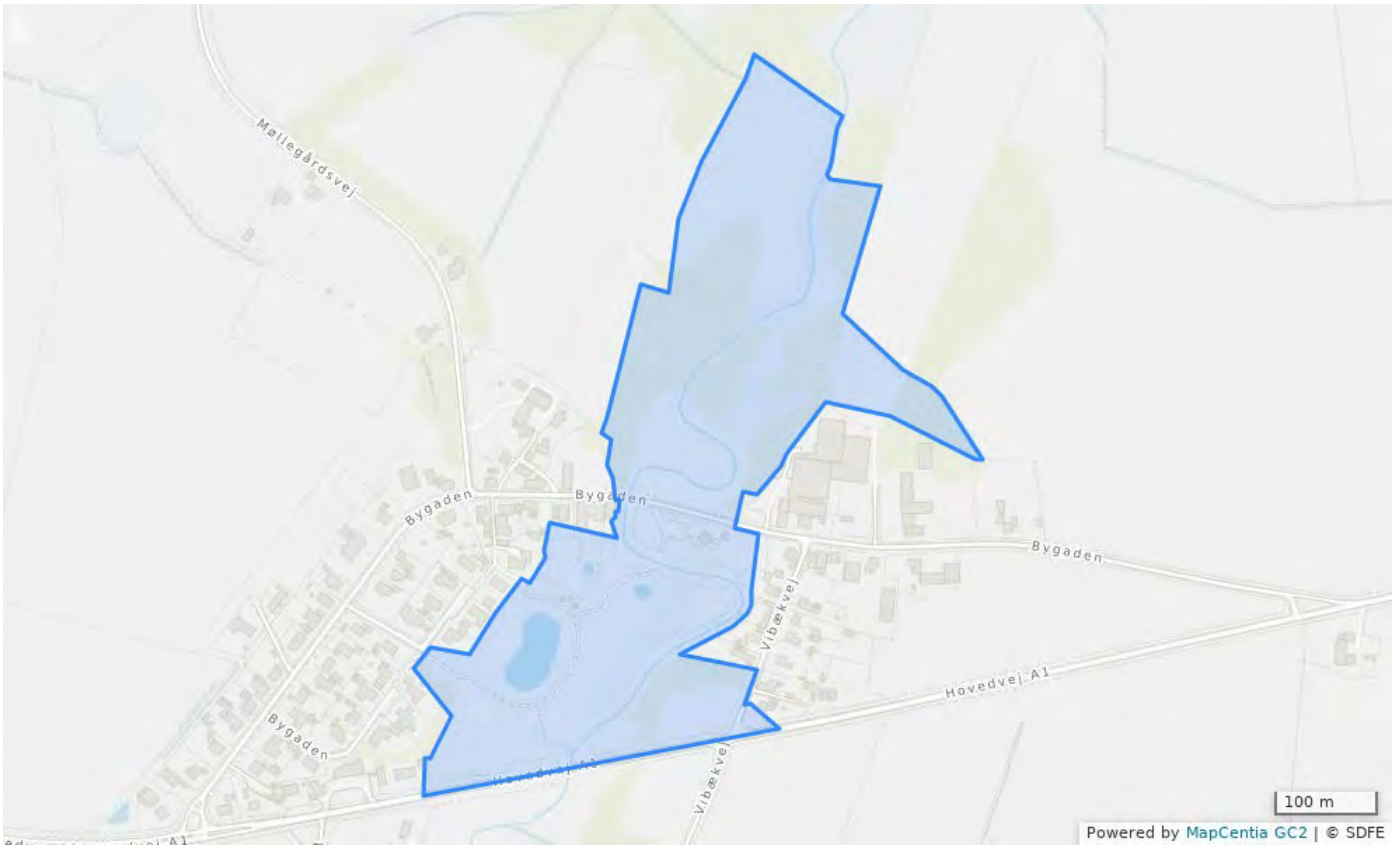
Rammenummer	20-040-070
Rammenavn	Natur mellem Møllegårdsvej og Sneum Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-080 - Natur ved Endrup Mølle



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-080
Rammenavn	Natur ved Endrup Mølle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

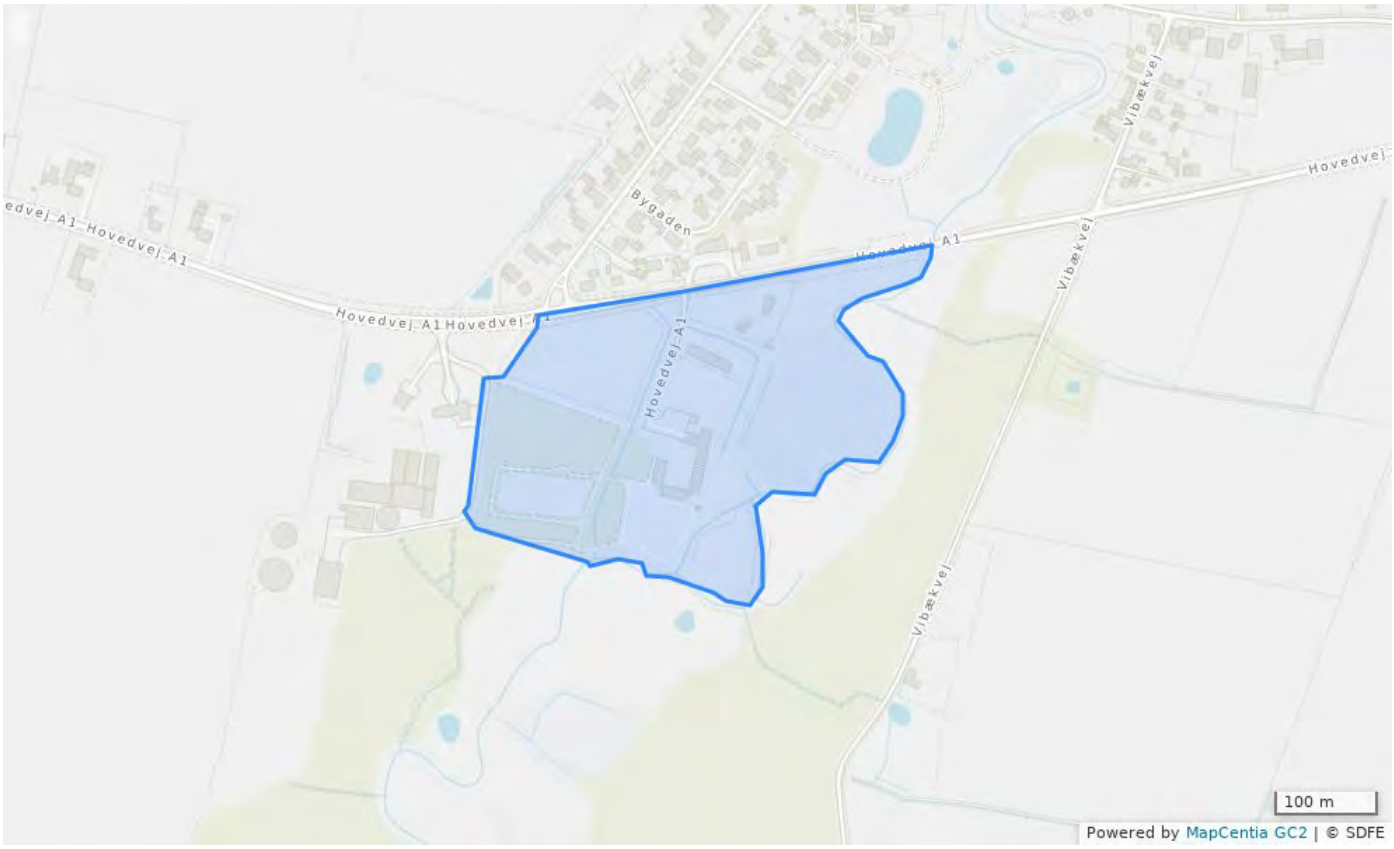
	hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-090 - Endrupholm Hovedgård



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-090
Rammenavn	Endrupholm Hovedgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-100 - Landområde ved Størsbølvej

Bestemmelser

Rammenummer	20-040-100
Rammenavn	Landområde ved Størsbølvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

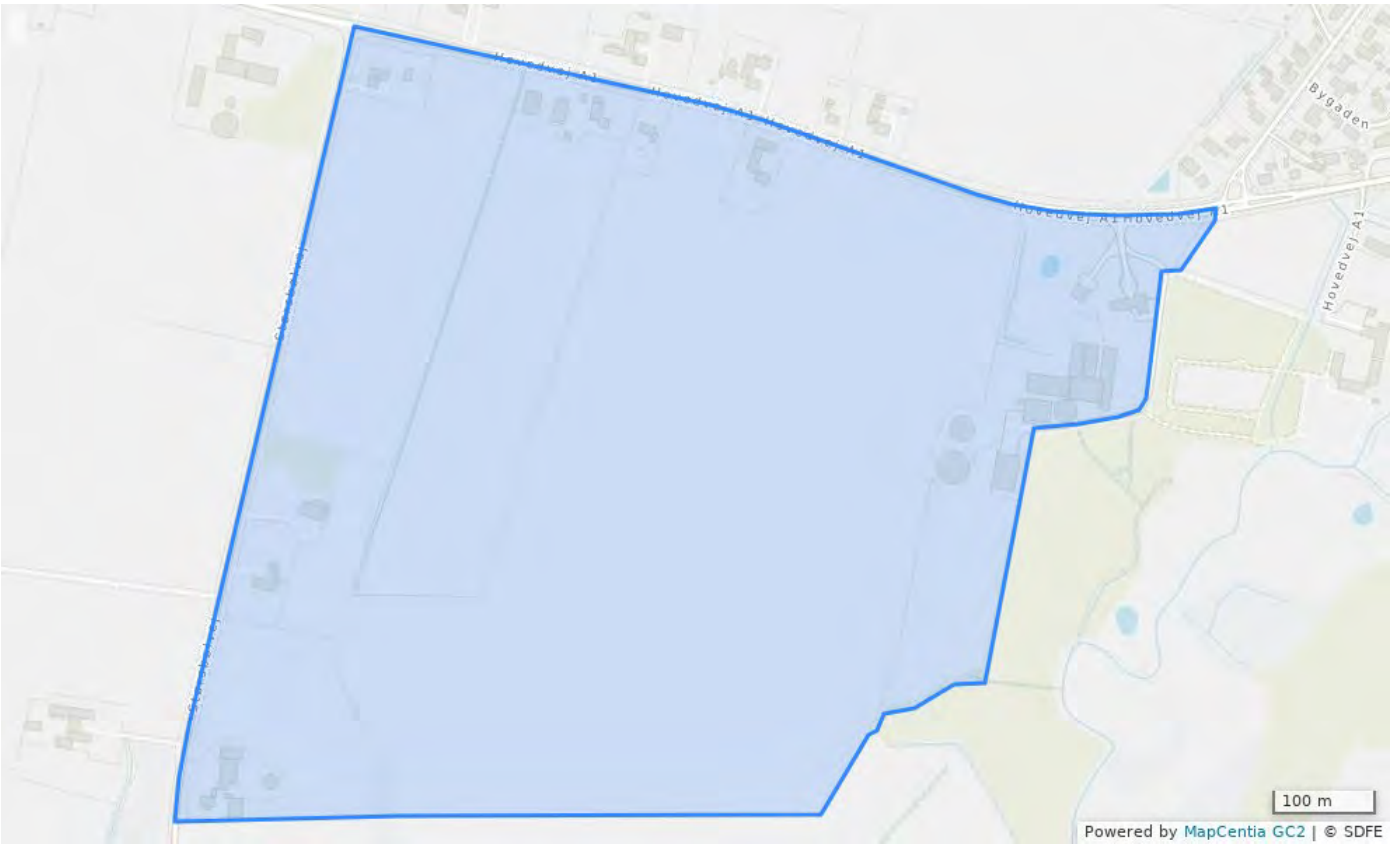
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

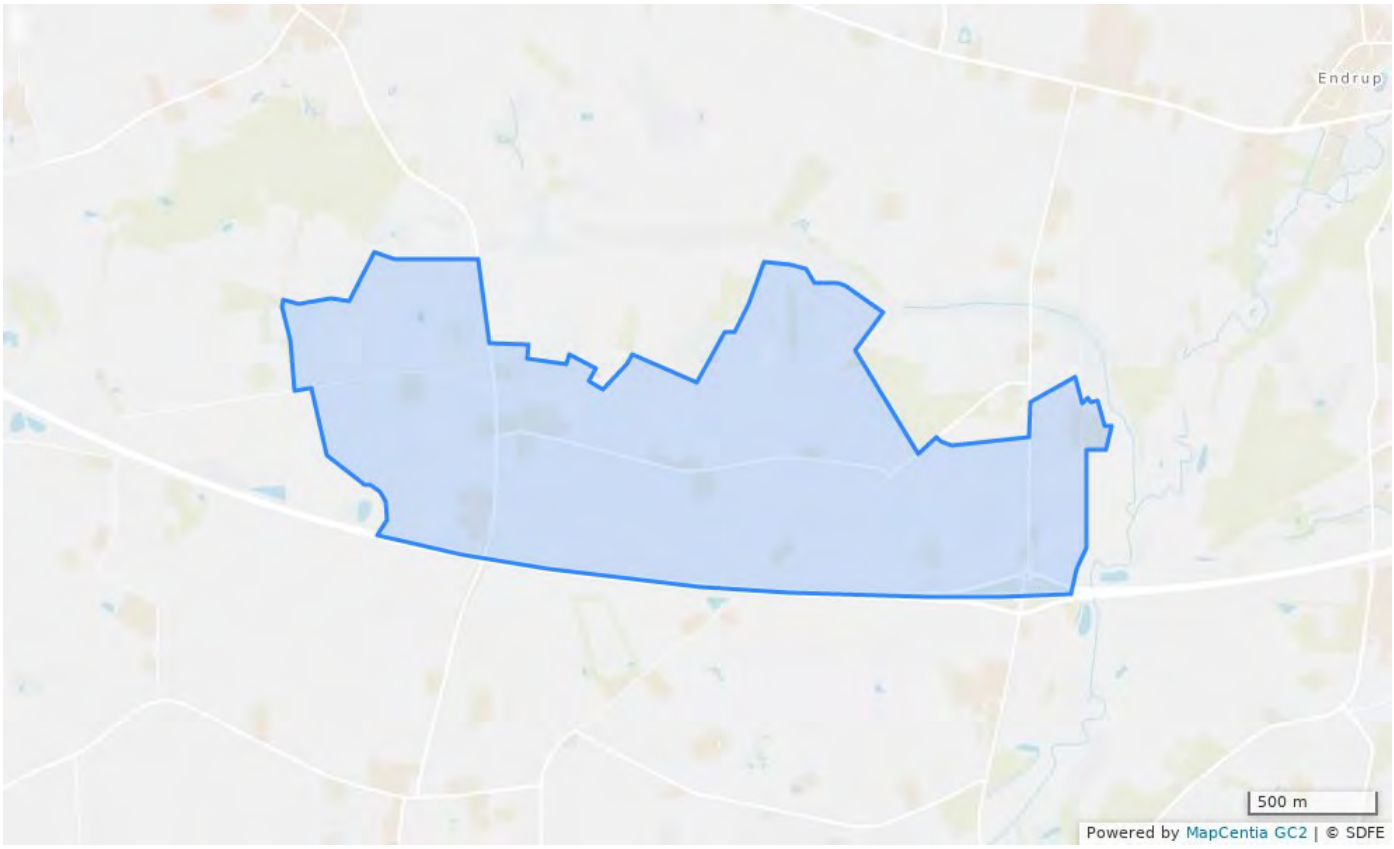
20-040-110 - Landområde mellem Hovedvej A1 og Korsager Høj


Byvej
Byvej
Byvej

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-120 - Landområde ved Ravnsø



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-120
Rammenavn	Landområde ved Ravnsø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

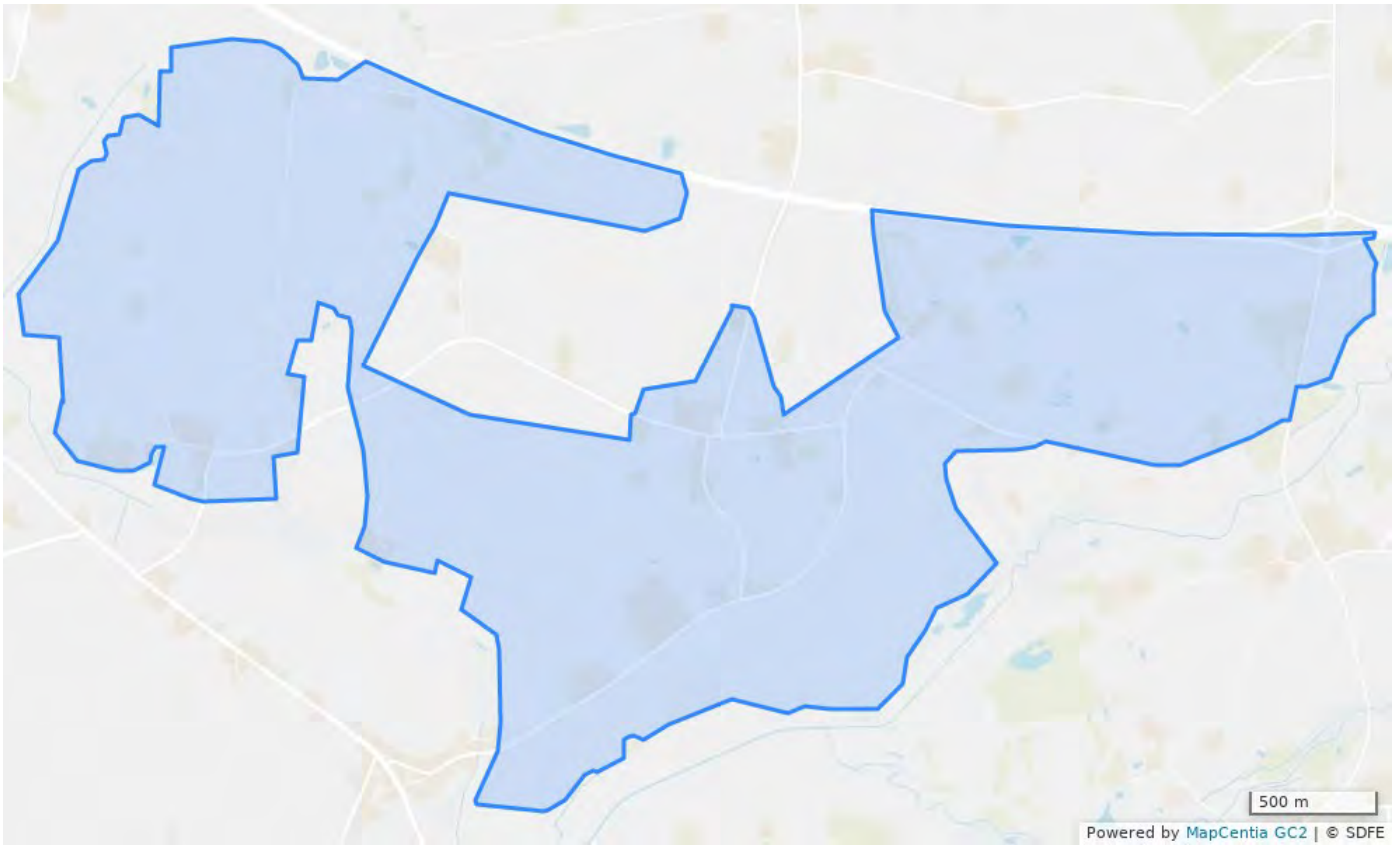
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-130 - Landområde omkring Vong



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-130
Rammenavn	Landområde omkring Vong
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

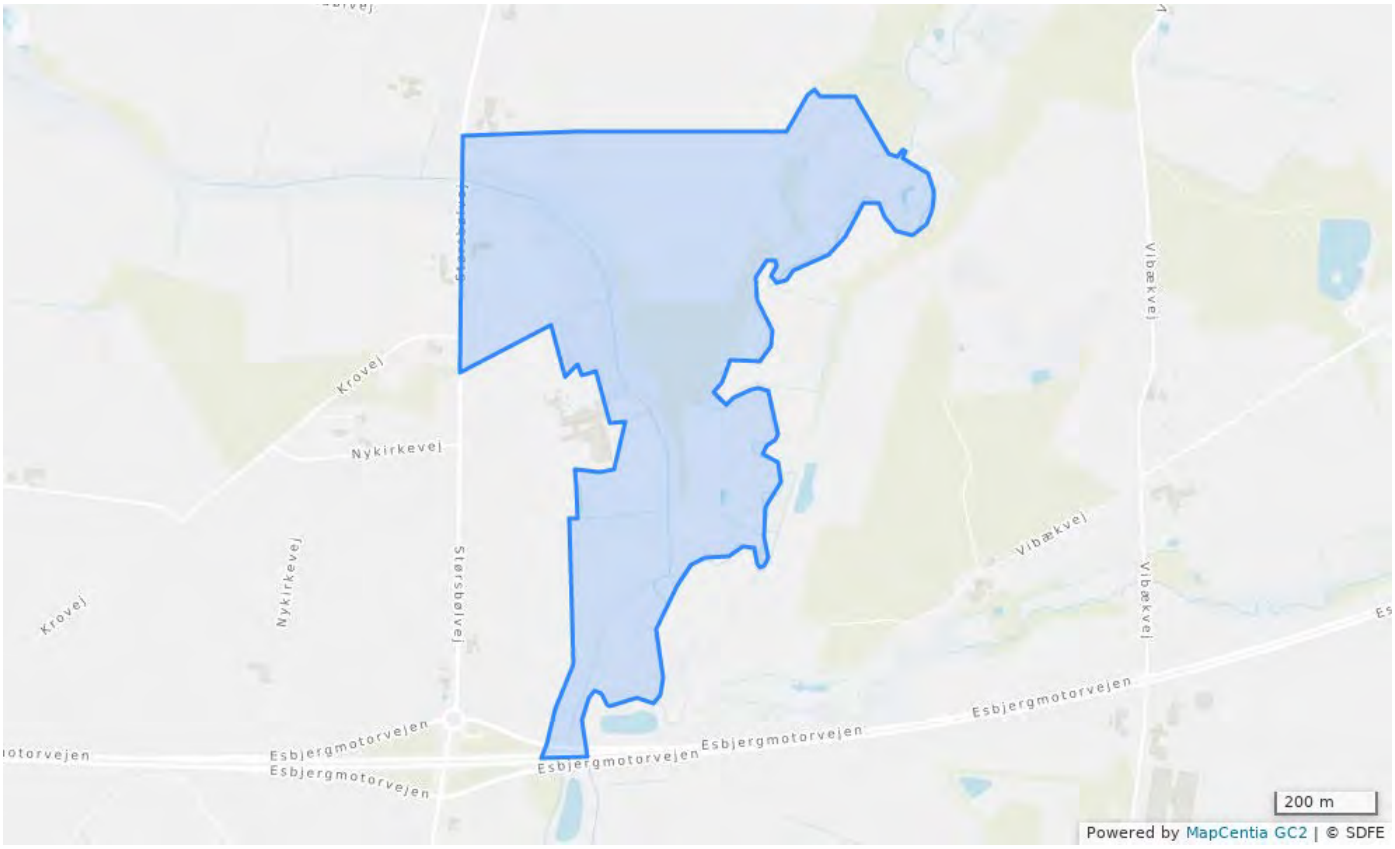
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-140 - Natur ved Korsager Høj



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-140
Rammenavn	Natur ved Korsager Høj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-150 - Område langs Gummes bæk

Bestemmelser

Rammenummer	20-040-150
Rammenavn	Område langs Gummes bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-040-160 - Område ved Gummesmarkvej og Grimstrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	20-040-160
Rammenavn	Område ved Gummesmarkvej og Grimstrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

20-040-170 - Natur langs Sneum Å

Bestemmelser

Rammenummer	20-040-170
Rammenavn	Natur langs Sneum Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-180 - Område med Vester Nykirke og Kirkegård

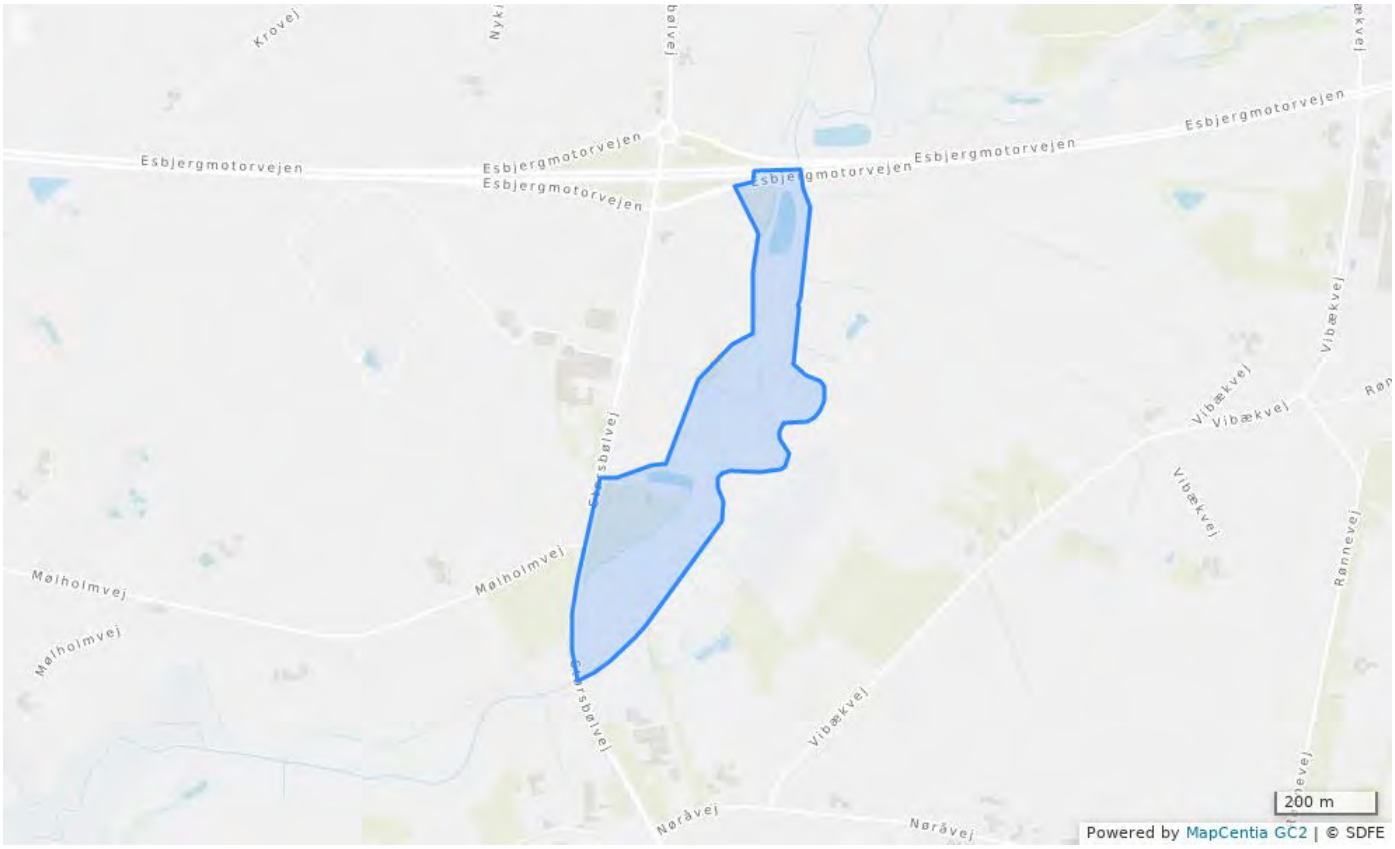
Bestemmelser

Rammenummer	20-040-180
Rammenavn	Område med Vester Nykirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-040-190 - Natur øst for Størsbølvej



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-190
Rammenavn	Natur øst for Størsbølvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

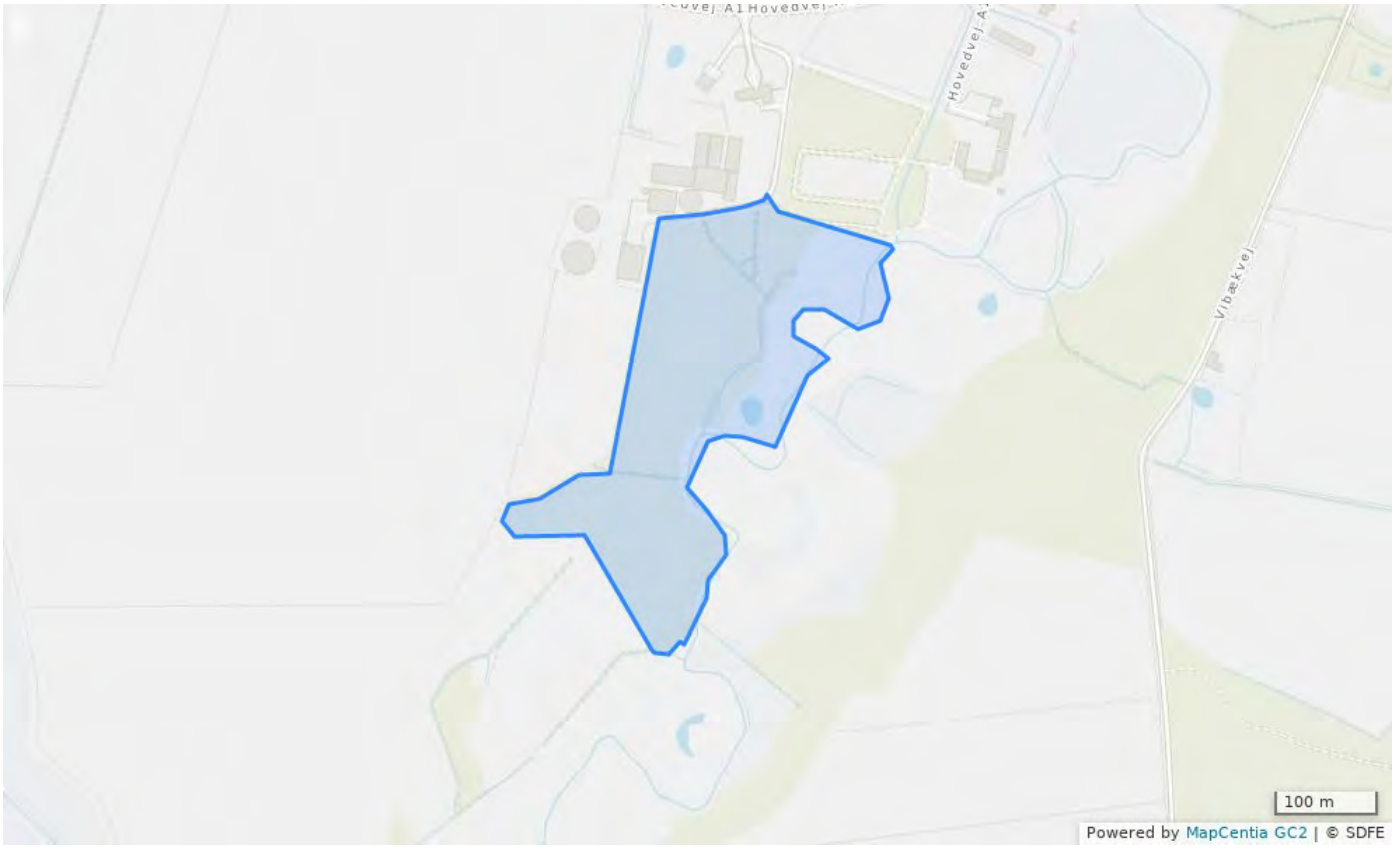
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-200 - Natur ved Endrupholm



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-200
Rammenavn	Natur ved Endrupholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

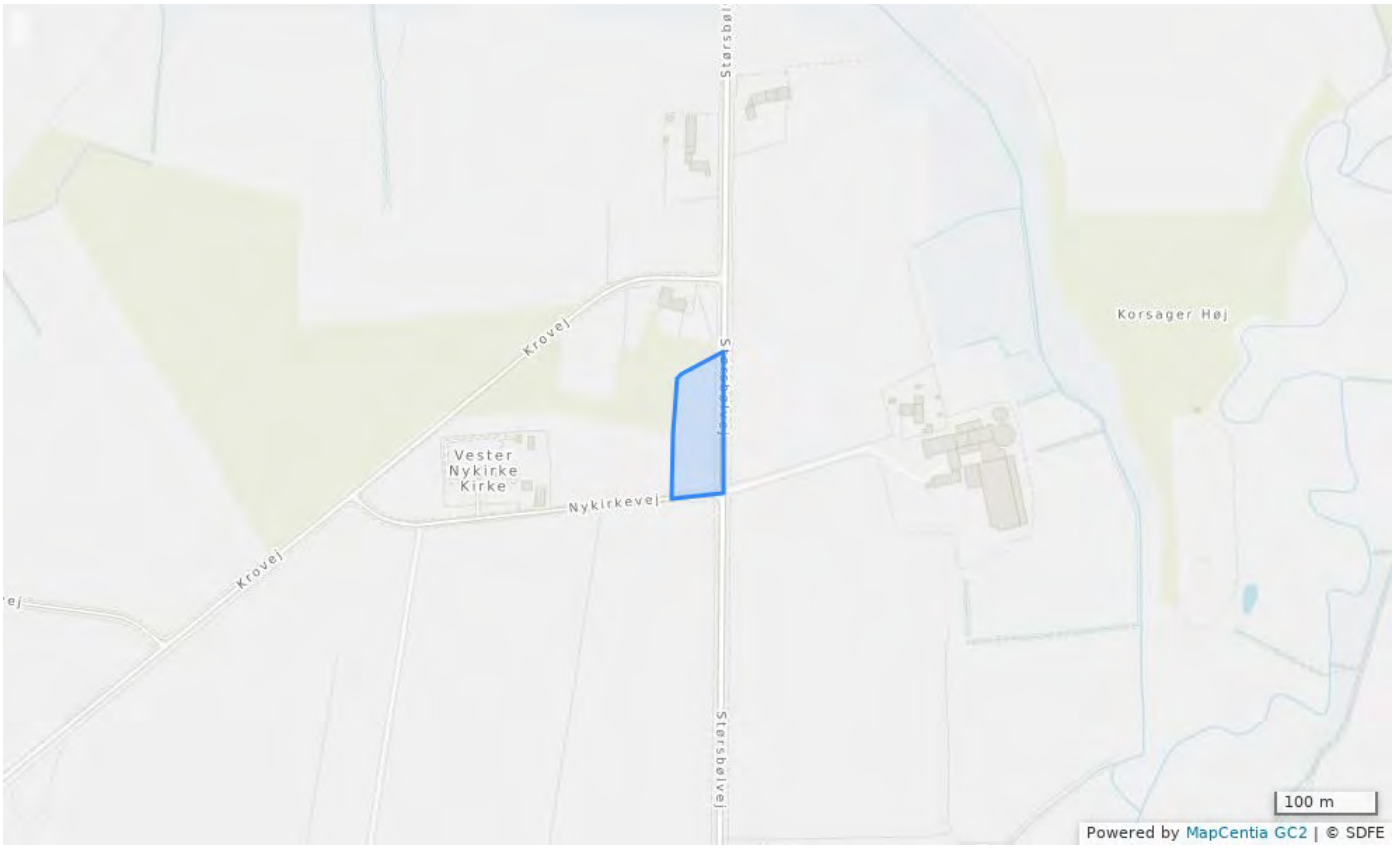
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-210 - Område øst for Vester Nykirke Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-210
Rammenavn	Område øst for Vester Nykirke Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

20-040-220 - Camping nord for Endrup Mølle

Bestemmelser

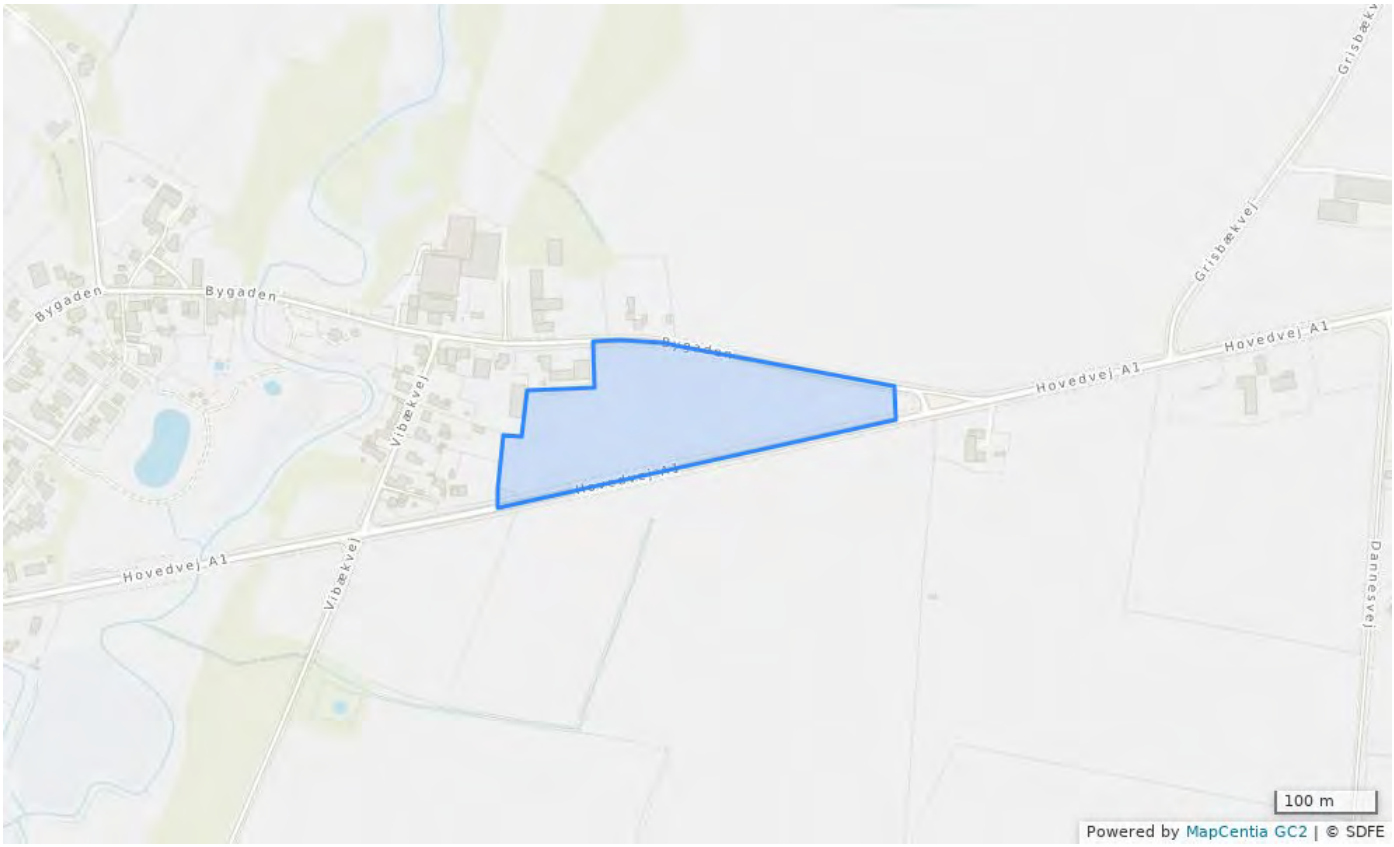
Rammenummer	20-040-220
Rammenavn	Camping nord for Endrup Mølle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

20-040-230 - Landområde mellem Bygaden og Hovedvej A1



Bestemmelser

Rammenummer	20-040-230
Rammenavn	Landområde mellem Bygaden og Hovedvej A1
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Ålbæk By nord

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

20-050-010 - Møllegård

Bestemmelser

Rammenummer	20-050-010
Rammenavn	Møllegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Bramming

static-map

FAKTA: (2019)

Esbjerg city ca. 20 km

Areal: 31.589 km^2

7.491 Indbyggere

3.872 Husstande

Historisk baggrund

Navnet Bramming kan spores langt tilbage og menes at betyde ”stedet hvor åen slår en bugt” i det den oprindelige placering var ved Ilsted Å. Siden har der ligget en lille landsby omkring Bramming Hovedgård og Stk. Knuds Kirke, som ligger nord for det nuværende Bramming. Bramming som vi kender den i dag blev anlagt med jernbanens komme i 1874, hvor landsbyen omkring hovedgården for længst var forsvundet. Byen voksede op omkring stationen og den gamle kro Kikkenborg. I kraft af at være et jernbaneknudepunkt voksede Bramming med tiden sig større end de fleste stationsbyer, og indtil 2007 var Bramming hovedby i Bramming kommune.

Bramming station

▲ Diagrammet viser Brammings udvikling fra starten af 1900tallet til idag. Det ses tydeligt at den største arealmæssige udvikling er sket mellem 1960 og 1995.

Placering i landskabet

Bramming ligger midt på den vestligste del af Holsted Bakkeø. På tre sider afgrænses området af vandløb, nemlig i syd, vest og nord. Størst er den vandrige Sneum Å, som samler vand fra de øvrige vandløb. Fra 13 meter over havet i nordøst slynger åerne sig ned til én meter over havet i sydvest. Udenfor ådalene og navnlig i den østlige del af sognet fremtræder landskabet jævnt bølgende op til 17 meter over havet. Bramming by ligger på dette høje terræn. Jorden er hovedsageligt sandjord, men der er også moræneler nord og sydvest for Bramming by. I den nordlige del af sognet var der sidst i 1800-tallet stadig mindre hedearealer, men de er alle forvandlet til agerjord og enkelte mindre plantager.

Byens struktur og identitet

Bramming byen består af følgende 5 områder:

010 Bramming Midtby
020 Bramming Syd
030 Bramming Vest
040 Bramming Øst
050 Bramming Landområde (ikke beskrevet)

Bramming er hovedby i området mellem Esbjerg og Ribe. Det er en typisk stationsby der er vokset ud fra stationen. Byen har en lille tættere bykerne med gågade og ældre etageboliger og villaer, mens den øvrige by er mere åben med parcelhuse, institutioner og mere pladskrævende erhverv.

Byerne omkring Bramming (Gørding, Hunderup, Vejrup og St. Darum) benytter de mange muligheder og spændende

kulturtilbud i Bramming.

Byen fungerer primært som bosætningsby, hvilket bystrukturen også bærer præg af med store parcelhuskvarterer både nord og syd for bymidten.

Byens grønne struktur

De grønne strukturer i Bramming bære præg af at byen har udviklet sig hurtigt omkring jernbanen. Derfor er de grønne områder sparsomme i området omkring stationen mens de er mere fremtrædende når man bevæger sig ud i parcelhuskvarterne. Generelt er Bramming en forholdsvis åben by og der er ikke langt til det åbne land lige meget hvor du befinder dig i byen.

Trafik og infrastruktur

Bramming er internt velfungerende, og grundet byens størrelse er det nemt at komme rundt både i bil, på cykel og til fods. Jernbanen danner dog en barriere og adskiller nord og syd med kun få mulige passager.

Bramming er godt forbundet til resten af kommunen, regionen og landet med togforbindelse til både Esbjerg, Ribe og Fredericia. Desuden er det nemt at komme på motorvejsnetværket.

Uddannelse

Der findes to folkeskoler i Bramming, et 10. klassecenter, en privatskole, og en efterskole. Her er ingen ungdoms- eller videregående uddannelser, disse der samlet i Esbjerg.

Kultur

Der er flere forskellige kulturelle tilbud i Bramming, her nævnes et udvalg: Bramming Egnsmuseum, Bibliotek, Bramming fritids- og ungdomsklub, Kulturhuset Kosmorama med byens biograf, Bramming Fritidscenter og Svømmehal. I udkanten af Bramming kan man spille golf på den populære "Kaj Lykke Golfklub" og i området nyde Sneum Å, Holsted Å og Ilsted Å, hvor der er gode muligheder for fiskeri.

Borger- og beboerforeninger

Bramming har et enkelt lokalråd – Bramming lokalråd

Bramming strategisk udviklingsplan

Byrådet i Esbjerg Kommune besluttede i 2017, at der skulle udarbejdes en udviklingsplan for Bramming. Det var der flere årsager til. Nogle af de væsentlige var, at Bramming har udviklet sig positivt og manglede plads til boligbyggeri og til fortsat udvikling af erhvervslivet, og at Bramming ligesom alle andre byer er ramt af tilbagegang i handelslivet og har en bymidte, som ikke mere er det levende centrum for byens liv, den har været. Det og mere til skulle der findes løsninger på i tæt dialog med borgerne i Bramming.

Tæt dialog med borgerne i Bramming

Udviklingsplanen er blevet til i en tæt dialog med borgere, foreninger og erhvervsliv i Bramming.

Planarbejdet er blevet ledet af en styregruppe med repræsentanter fra Bramming Lokalråd, Bramming Byforum og Bramming Handels-, Håndværker- og Industriforening, Business Esbjerg samt fagfolk fra Esbjerg Kommune.

Inddragelsen af borgere, foreninger og virksomheder startede med en interviewrunde i december 2018. Her blev en række personer med særligt kendskab til bymidte og handelsliv, erhvervslivet, boligmarkedet, forenings- og fritidslivet, kulturen mv. interviewet for at få et overblik over udfordringer, muligheder og gode ideer til udviklingsplanen.

Som næste skridt blev der gennemført to workshops i perioden fra januar til april 2019.

Første workshop var en ideworkshop. Der var 150 engagerede deltagere, som leverede en masse gode ideer og forslag til udviklingsplanen. Efter workshoppen blev ideerne samlet op og delt op i emner, og der blev lavet forslag til planskitser for de enkelte emner.

Alt det blev præsenteret på anden workshop med 80 deltagere. Her var opgaven at tage stilling til, om alt vigtigt var kommet med, at prioritere de mange ideer og forslag, og at komme med indledende tanker om hvordan de vigtigste planer og projekter kunne realiseres.

Der skal lyde en stor tak til de mange aktive borgere i Bramming, der har leveret viden og mange gode ideer og forslag til udviklingsplanen, og til Bramming Gymnastik- og Idrætsefterskole for at stille lokaler til rådighed for møderne.

En plan med fem hovedpunkter

Udviklingsplanen er et bredt oplæg til, hvordan de store linjer i Brammings udvikling skal være de næste 25-30 år. Der er fem markante planer, som vil blive vigtige drivkræfter for udviklingen i Bramming.

- Bramming mangler et torv og byens handelsliv er presset. **Et nyt og centralt beliggende torv mellem SuperBrugsen og Nørretorv** vil blive stedet, hvor byen kan samles, og det vil styrke handelslivet, fordi kunderne ledes direkte ind til en stor parkeringsplads midt i centrum.
- Bramming er vokset til mere end 7.000 indbyggere, men bymidten er ikke fulgt med. Derfor skal være **mulighed for at bygge højere og tættere i bymidten**. Ved det nye torv kan et højhus i op til 6 etager markere byens centrum og blive et nyt vartegn. Den tættere og højere bymidte skal først og fremmest skabe boliger til de mange, der står på venteliste til en lejlighed, og nedslidte bygninger kan blive erstattet af nyt, så bybilledet får et løft.
- Bramming mangler byggegrunde. I byens østlige del er der attraktive arealer omkring Parkvej med **plads til**

mange års boligbyggeri, som suppleres med en afrunding af boligudbygningen i Sydbyen.
- Der skal fortsat være **plads til at udvikle erhvervslivet** i Bramming. Det kan de næste mange år ske i området nord for Vardevej og vest for Kirkebrovej. Her er der gode trafikforbindelser og god afstand til boliger, og det nye kommer til at hænge sammen med det nuværende erhvervsområde.
- Processen med udviklingsplanen viste, at der er behov for at gå i dybden med hele **området omkring boldbanerne, hallen, skolerne og plejecentret**. Her er der behov for at afklare behovene i fremtiden og et samarbejde med brugerne om en særskilt masterplan for området.

Læsevejledning

Den strategiske udviklingsplan, som Esbjerg Kommune har udarbejdet i samarbejde med borgerne, skal opfattes som en vision for, hvordan Bramming skal udvikle sig.

Udviklingsplanen skal læses og bruges på den måde, at visionen og tankegangen bag tegner en fast retning for Brammings udvikling – eksempelvis at der skal kunne opføres flere boliger i bymidten, og at boligbyggeriet hovedsageligt skal ske i Østbyen. Tegningerne og beskrivelser af konkrete ideer, forslag og muligheder skal ikke opfattes for mere, end de er. Det er vigtigt at være opmærksom på, at det netop er ideer, forslag og muligheder, som er et første skridt mod realisering. Når ideerne, forslagene og mulighederne senere skal udvikles til mere præcise planer og projekter, så vil de sandsynligvis se anderledes ud. I mange tilfælde skal kommuneplanen ændres, og måske skal der udarbejdes en lokalplan, som ofte vil føre til, at tingene kommer til at se anderledes ud. Der vil også f.eks. blive behov for tilpasninger til økonomi, praktiske forhold, godkendelser fra andre myndigheder mv. Det vigtige er, at de efterfølgende planer og projekterne følger op på visionen for Brammings udvikling og bidrager til at udvikle Bramming i den ønskede retning.

Foto: Esbjerg Kommune

Her findes PDF af Bramming strategisk udviklingsplan

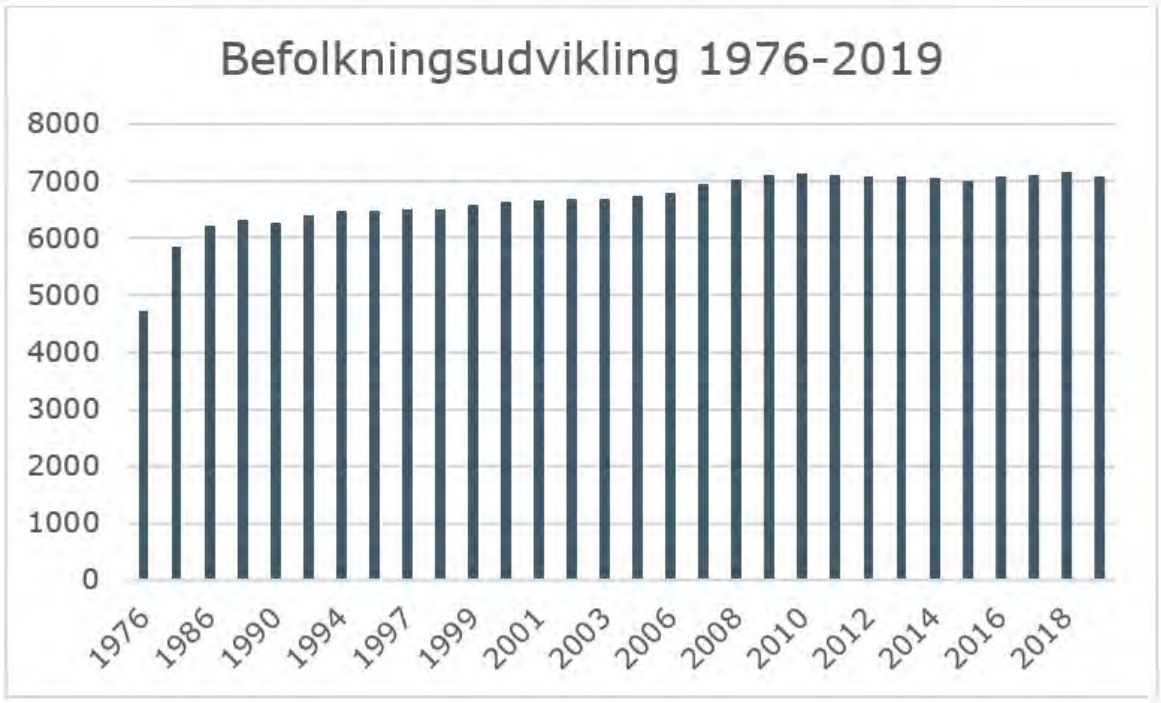
bramming_udviklingsplan.pdf (5.6 MB)

Facts om Bramming

Behovet for arealer til byudvikling hænger sammen med befolkningsudviklingen. Det følgende indeholder en beskrivelse af, hvordan udviklingen har været ind til nu, hvordan udviklingen forventes at blive, og hvad det vil betyde for behovet for nye boliger.

Stabilt befolkningstal gennem mange år

Bramming voksede meget frem til midten af 1980-erne og nåede op på 6.211 indbyggere i 1986. Herefter var der fortsat vækst frem til 2010 men på et lavere niveau. I 2010 nåede Bramming et foreløbigt toppunkt på 7.133 indbyggere. Siden har Brammings indbyggertal været stort set konstant. I 2019 var der 7.033 indbyggere.



Figur 1 *Udvikling i indbyggere i Bramming. Kilde: Danmarks Statistik.*

Boligbehovene afhænger af alder

Ser vi på udviklingen i aldersgrupper, så er der siden 2010 blevet færre børn og unge, lidt flere unge familier, væsentligt færre etablerede familier, flere seniorer og ældre. Udviklingen i aldersgrupperne påvirker behovet for boliger og for børneinstitutioner, skoler, fritidstilbud og service til de ældre.

Udviklingen i aldersgrupper fra 2010 til 2019			
Aldersgruppe	Alder	Antal	Procent
Førskolebørn	0-5 år	-61	-14%
Skolebørn	6-17 år	-167	-15%
Unge under uddannelse	18-25 år	-35	-7%
Unge familier	26-35 år	33	4%
Etablerede familier	36-55 år	-242	-13%
Seniorer	56-75 år	212	12%
Ældre	76- år	204	30%
I alt		-56	-1%
Kilde: Danmarks Statistik			

Unge under uddannelse fra omkring 18-25 år flytter meget og ofte til en anden og større by for at få en uddannelse. Det gør de unge også i Bramming, og det er helt naturligt.

De unge familier fra omkring 25-35 år er en vigtig gruppe for befolkningsudviklingen i en by som Bramming. Mange 25-35-årige stifter familie og flytter for at slå sig ned i byen, hvor børnene skal vokse op. De unge familier foretrækker ofte en mindre, tryg og overskuelig by, som Bramming, hvor børnene kan vokse op.

Når de unge familier har fundet stedet, hvor de gerne vil bo, falder lysten til at flytte. Fra omkring 35 år og ind til børnene flytter hjemme fra er lysten til at flytte på sit laveste niveau. De fleste har fundet byen, hvor de gerne vil bo i mange år.

Når børnene er flyttet hjemme fra, starter senioralderen. Her er der ny frihed til at vælge et nyt sted at bo. Man kan klare sig med en mindre bolig. Lysten til at flytte stiger men ikke til et højt niveau. Mange foretrækker at blive i byen, som de kender, og vælger også typisk at blive boende i samme bolig. Seniortilværelsen starter med store individuelle forskelle fra omkring 55 år og strækker sig op til omkring de 75 år.

Blandt de ældre over omkring 75 år stiger lysten til at flytte i mindre bolig, men antallet af flytninger er fortsat lavere end blandt de unge. Lysten til at skifte parcelhuset ud med en mindre bolig kan blive begrænses af, at der mangler et godt udbud af mindre boliger. Når de ældre beslutter at forlade familieboligen foretrækker mange at bo centralt. Der er lang venteliste på lejligheder i Bramming og det skyldes bl.a., at antallet af ældre er vokset.

Flyttemønstret betyder, at det for en by som Bramming er nødvendigt at kunne tiltrække unge familier for at kunne opnå vækst i befolkningstallet.

Udsigt til flere Bramming-borgere

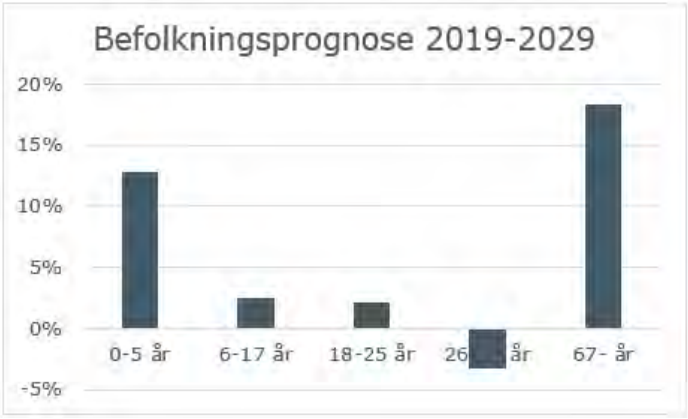
Esbjerg Kommunes befolkningsprognose fortæller, hvordan indbyggertallet forventes at udvikle sig. Befolkningsprognosen er ikke bare en mekanisk fremskrivning men afhængig af, hvor meget boligbyggeri, der lægges ind i den. En befolkningsprognose er derfor ikke en sikker forudsigelse om udviklingen men er f.eks. afhængig af, om det lykkes at bygge det antal boliger, som prognosen indeholder.

Prognosen dækker Bakkevejens skoledistrikt og Nordre skoles distrikt, som også dækker et område uden for byen. Tallene kan derfor ikke helt sammenlignes med tallene for udviklingen frem til i dag.

Frem til 2029 forventes det, at der vil blive 250 flere indbyggere i skoledistrikterne. Prognosen viser, at antallet af

førskolebørn vil stige noget, at antallet af skolebørn og unge vil stige lidt, at antallet af erhvervsaktive vil falde en del, og at der vil blive væsentligt flere seniorer.

Befolkningsprognose 2019-2029			
Aldersgruppe	Alder	Antal	Procent
Førskolebørn	0-5 år	67	13%
Skolebørn	6-17 år	31	2%
Unge	18-25 år	13	2%
Erhvervsaktive	26-66 år	-137	-3%
Seniorer	67- år	278	18%
I alt		251	3%
Kilde: Esbjerg Kommune			



Væksten i indbyggertal med omkring 250 personer vil øge behovet for boliger, og forskydningerne mellem aldersgrupperne fra færre erhvervsaktive til flere seniorer vil øge behovet yderligere. Behovet vil ændre sig mod flere mindre og gerne centralt beliggende boliger – ikke kun for at dække behovet hos det stigende antal ældre men også til f.eks. unge, der ønsker at blive i Bramming, unge der får job i Bramming og ønsker at flytte til byen og i forbindelse med skilsmisse mv.

Tallene fortæller også, at der vil blive behov for flere pasningsmuligheder til de mindste børn, at antallet af skolebørn er stabilt, og at der vil blive et stort behov for tilbud til de ældre. Tilbagegangen i erhvervsaktive vil blive påvirket i positiv retning, hvis flere unge familier vælger at flytte til Bramming. Det forudsætter, at der er et godt udbud af forskellige boligtyper og byggegrunde og er en forudsætning for, at Bramming kan have en positiv befolkningsudvikling på længere sigt.

Hvor mange boliger bliver der behov for?

Region Syddanmark har i 2018 lavet en analyse af boligbehovene i de 30 største byer i regionen. Analysen viser, at Bramming frem til 2027 vil få behov for godt 300 ekstra boliger. Analysen viser også, at der hovedsageligt vil være behov

for parcelhuse og lejligheder og i mindre udstrækning rækkehuse. Analysen er ikke fintfølende og tager eksempelvis ikke højde for, at der et efterslæb på lejligheder i Bramming.

En anden måde at vurdere boligbehovet er, at der er omkring 600 på ventelister til lejligheder i Bramming, og at de 50 lejligheder, der bliver bygget på rådhusgrunden, var hurtigt udlejet. Ifølge ejendomsmæglerne er der et godt boligmarked i Bramming. Husene sælges ret hurtigt til fornuftige priser, men der mangler attraktive grunde. Hvis det rette udbud kommer, så er grundene lette at sælge.

Selv om der findes viden om boligbehovet fra forskellige kilder, kan behovet for boliger ikke beregnes præcist. Hvor attraktiv vil Bramming f.eks. være for unge familier 12 år frem? Det er svært at svare på og afhænger bl.a. af, hvor godt det lykkes at udvikle og markedsføre Bramming.

Udviklingsplanen indeholder nye boligområder på bar mark, hvor der vil kunne bygges i størrelsesordenen 360-425 boliger. I bymidteområdet lægger udviklingsplanen op til, at der kan bygges tættere og højere. Det er vanskeligt at vurdere, hvor mange boliger der vil blive bygget i bymidten, da det afhænger af om grundejerne vil udnytte mulighederne. Et skøn er, at der vil være mulighed for at realisere projekter med omkring 200 boliger i bymidteområdet. Samlet giver udviklingsplanen mulighed for omkring 560-625 boliger i Bramming, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at dække behovene mange år frem.

Bramming profil

Bramming, som vi kender byen i dag, er opstået som stationsby ved jernbaneknudepunktet mellem Esbjerg-Lunderskov-banen og banen til Tønder og ved den senere bane til Grindsted. Siden starten i 1870-erne er Bramming vokset og er blevet en større stationsby med godt 7.000 indbyggere.

Udviklingsplanen er ikke en brandingstrategi, men der kan peges på nogle karakteristika ved Bramming, som kan indgå, når Bramming skal brandes og markedsføres.

Figur 2 *Bramming er tæt på både Kolding og Esbjerg både med motorvej og med toget.*

Brammings kendetegn

Det moderne Bramming udmærker sig med sin gode beliggenhed ved motorvej E20 og ved jernbaneknudepunktet mod Esbjerg, Kolding og Tønder. Esbjergs mange arbejdspladser og mange storbytilbud ligger kun 20 minutter væk i bil og 12 minutter med tog. Kolding kan nås på kun 38 minutter i bil og 29 minutter i tog. Den gode beliggenhed er en stor fordel for alle, der bor i Bramming og for Brammings erhvervsliv. Bramming er **byen i centrum.** Alle, der bor i Bramming, kan nå arbejdspladser i et stort område fra Esbjerg til Trekantområdet.

Som by springer det i øjnene, at Bramming er en stærk erhvervsby – en styrke som mange sammenlignelige byer har mistet. Mens andre byer er blevet til sovebyer, er Bramming **den hele by**, hvor man både kan bo og arbejde.

Det springer også i øjnene, at Bramming er **en grøn by**. Ved mange af indfaldsvejene mødes man af flotte allébeplantninger, og ser man nærmere på byen, er der mange grønne kvaliteter. Det store grønne område med boldbaner, skøjtesøer, børneinstitutioner, skoler, idrætscenter, plejecenter mv. ligger midt i byen, og det er en stor og unik kvalitet, ligesom Bramming har et veludbygget stinet og mange grønne områder og åbne vandløb.

Bramming er også en **efterskoleby**, ligesom det rige foreningsliv er med til at fortælle, at Bramming også er et stærkt lokalsamfund med stor virkelyst.

Brammings indlysende svaghed er, at **bymidten mangler liv** og ikke svarer til en bymidte i en by med mere end 7.000 indbyggere.

Bramming er en grøn by. *Foto: COWI*

Brammings rolle

Bramming har sammenlignet med Esbjerg og Ribe sin egen profil. Esbjerg er en storby med alle de kvaliteter og muligheder, det indebærer. Ribe har som landets ældste by sine unikke bykvaliteter og en skarp profil og taler i høj grad til følelserne.

Bramming er, som **den mindre og overskuelige by**, et alternativ til storbyen, og Bramming er en by, der i mindre grad taler til følelserne og i højere grad **taler til fornuften**. På den måde kan Bramming også ses som et alternativ til Ribe. Brammings styrke er, at alt der kan tælles og måles, taler til Brammings fordel. Her får man meget for pengene. Bramming ligger godt, og har alt, hvad der almindeligvis er behov for, og når der mangler storbyliv eller store bykvaliteter, så ligger Esbjerg og Ribe lige om hjørnet.

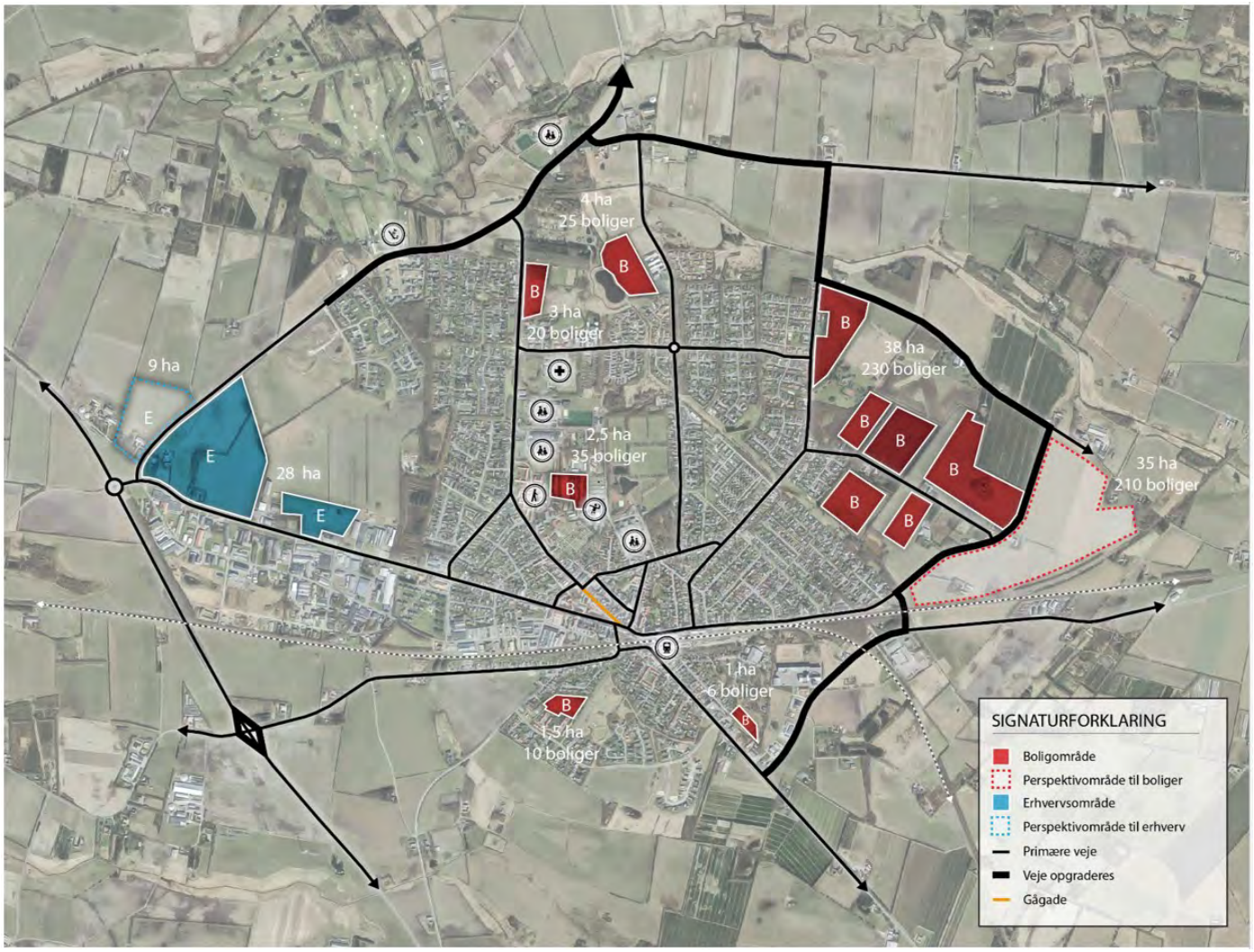
Bramming har selv skabt sin profil

Som stationsby er Bramming en by, som lige fra dengang stationen blev placeret er planlagt fra grunden, og det er lykkedes godt. God planlægning gennem tiden har skabt en god, velfungerende og attraktiv by at bo og drive virksomhed i, og det er nu op til den nye udviklingsplan at sikre, at Bramming fortsat udvikler sig som den hele by med det grønne look og fortsat er det fornuftige valg for både borgere og virksomheder.

Fremtidens byudvikling

Bramming har udviklet sig positivt, men der har manglet arealer til byudvikling til både erhverv og boliger. Udviklingsplanen indeholder nye bolig- og erhvervsområder til mange års udvikling.

De store linjer i udviklingsplanen er, at fremtidens boligbyggeri hovedsageligt skal ske i Østbyen, og at erhvervsudviklingen skal ske i Vestbyen i området nord for Vardevej og vest for Kirkebrovej.



Plads til mange års bolig- og erhvervsbyggeri

Udviklingsplanen rummer 50 ha. nye boligområder på bar mark, hvor der vil være plads til mellem 300 og 350 boliger. Det præcise antal vil afhænge af, hvor tæt der bliver bygget. Ud over arealerne til nye boliger, der er vist på kortet, er der i større eksisterende områder plads til 40-50 boliger i Stejlgårdsparken i Vestbyen og 20-25 boliger ved Sønderparken i Sydbyen. Samlet er der således plads til i størrelsesordenen 360-425 boliger på bar mark i Bramming.

Det meste areal ligger i Østbyen, men der er også nye boligområder, som vil afrunde byudviklingen i Sydbyen. Der er mindre arealer til boligbyggeri øst for Gabelsvej og vest for Tværsigvej, og i den mere centrale del af byen er gartnergrunden ved Idræts Allé tænkt som boligområde og kan eksempelvis udnyttes til seniorboliger. Den igangværende udstykning ved Stejlgårdsparken gøres færdig, men herefter stoppes boligudbygningen i området for

at undgå, at boligområderne kommer for tæt på erhvervsområderne ved Vardevej og begrænser mulighederne for at udvikle erhvervsområdet.

I bymidten lægger udviklingsplanen op til, at der kan bygges højere og tættere. Det skønnes, at det vil kunne føre til i størrelsesordenen 200 lejligheder (se afsnittet "En tættere bymidte med flere boliger"). I alt rummer udviklingsplanen dermed muligheder for i størrelsesordenen 560-625 boliger.

Der kan herudover tænkes at blive interesse for at bygge tættere andre steder i byen. Det kan eksempelvis være i Sydbyen langs Ribevej og måske kunne nogle af parcelhusområderne gøres lidt tættere.

Udviklingsplanen rummer 28 ha. nyt erhvervsjord nord for Vardevej i direkte sammenhæng med det nuværende erhvervsområde syd for Vardevej. Når arealerne nord for Vardevej er udnyttet kan udviklingen fortsætte vest for Kirkebrovej, hvor der er vist et perspektivområde på 9 ha., men der er gode muligheder for at fortsætte udviklingen her med et større areal, hvis der skulle vise sig behov for det på langt sigt. Størrelsen af erhvervsarealerne kan illustreres ved, at de nuværende erhvervsområder syd for Vardevej er på omkring 55 ha.

Østbyen som hovedområde for boligbyggeri

Der er flere årsager til, at Østbyen er valgt til at bære størstedelen af det fremtidige boligbyggeri.

Det meste af Bramming ligger nord for jernbanen, hvor byen danner en halvcirkel med bymidten som centrum. Mod vest og nord er byen vokset ud til en afstand på omkring 2 km. fra bymidten. Mod øst er der kun omkring 1 km fra bymidten til bygrænsen. Byudvikling i Østbyen kommer derfor til at ligge tæt på bymidten og vil afrunde byudviklingen nord for jernbanen.

Østbyen rummer skove og landskaber, som kan udnyttes til at skabe attraktive boligområder med grønne kvaliteter. Der er ejendomme med natur og skovbeplantninger, som kan friholdes for by udvikling og blive åbne landskaber mellem boligområderne. Byudviklingsområdet i Østbyen vil blive flot afgrænset mod de åbne landskaber langs Ilsted Å. De nye boligområder kan forbindes med stier til en større rekreativ sti, der er planlagt langs Ilsted Å, hvor fra der vil blive stiforbindelse mod vest til området ved golfbanen og mod øst til en ny sti, der anlægges på den nedlagte Grindsted-bane.

Det er en stor fordel, at skolevejen kan blive god og sikker. De nye boligområder i Østbyen kan udformes med stier, som forbindes til den eksisterende sti gennem Kildeparken. Stien gennem Kildeparken fører frem til skole- og idrætsområdet og krydser kun en enkelt større vej, Tværsigvej, hvor der er anlagt en sikret krydsning.

Byudvikling i Østbyen kan gennemføres uden at anlægge nye overordnede veje. Byudviklingen kan ske ved at udbygge Nygårdsvej, Høevej og Sdr. Høevej, der kan fungere som overordnet adgangsvej til de nye boligområder.

Områderne til boligbyggeri i Østbyen er på 38 ha og vil kunne rumme i størrelsesordenen 230 boliger afhængigt af, hvilke typer boliger der bliver opført.

Som næste skridt skal der udarbejdes en masterplan for byudviklingen i Østbyen. Masterplanen skal vise præcist, hvor der skal bygges, hvad der skal friholdes som grønne områder, hvor der skal være stier, og hvilke former for boliger der skal planlægges for i de forskellige dele af området. Østbyen vil egne sig godt til enfamilieboliger, som kan komme

til at ligge flot og attraktivt i landskabet. Der vil også være behov for at tænke lejligheder og rækkehuse ind i Østbyen til bl.a. at dække behovet hos det stigende antal ældre, da det er usikkert, om det er muligt at bygge tilstrækkeligt med lejligheder i bymidten til at dække behovet.

De nye boligområder i Østbyen kommer til at ligge smukt i landskabet. *Foto: Esbjerg Kommune*

Til inspiration: Tæt boligbyggeri i naturen.*Foto: N+P Arkitektur / Naturbydelen Ringkøbing K.*

Til inspiration: Seniorbofællesskab i nyt boligområde.*Foto: AART Architects / Realdania By & Byg*

Yderligere muligheder i Østbyen

Når der engang bliver behov for det, kan byudviklingsområdet i Østbyen udvides med området mellem Sdr. Høevej og den tidligere Grindsted-bane. Området, der er vist som perspektivområde på kortet, er på omkring 35 ha. og vil kunne rumme i størrelsesordenen 210 boliger.

Der kan langs den tidligere Grindsted-bane tænkes et grønt område, som kan forøge den rekreative værdi og samtidig skabe tilstrækkelig afstand til jernbanen, så boligerne ikke bliver generet af støj.

Østbyen vil dermed kunne udvides til i alt ca. 75 ha. med plads til i størrelsesordenen 450 boliger, som vil kunne dække behovet for boligbyggeri langt ud i fremtiden.

Til inspiration: Friluftsmuligheder i tilknytning til boligområder. *Foto: Naturbydelen Ringkøbing K.*

Seniorboliger på gartnerigrund

Gartnerigrunden ligger centralt i området for skole-, kultur og fritidsområde, og gartnerigrunden ligger ligeledes op til plejecentret Solgården. I de kommende år kommer der flere seniorer i Bramming, og flere vil ønske en anden boligform end parcelhuset. Da området ligger ved plejecentret, kan plejecentret være med til at understøtte det nye område. Området kan være en overgangsbolig mellem parcelhuset og plejecentret, hvor plejecentret kan være behjælpeligt med enkelte ting, men hvor området ellers fungerer selvstændigt.

Område til forsyning

Bramming Fjernvarme har behov for et areal til fremtidig udvidelse. Der er udkig efter forskellige arealer i byen. Det kan både være i tilknytning til det eksisterende anlæg, men der er også mulighed for at etablere et nyt anlæg ved det nye erhvervsområde nord for Vardevej. Det forudsætter grundige undersøgelser af, hvilket område og hvilken løsning der er bedst.

Brammings udvikling for erhvervsby skal fortsætte

Bramming er en stærk erhvervsby. Der er flere større og mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkere mv. i Bramming. Flere virksomheder har spændende vækstmuligheder men har ikke plads til at udvide, og nogle virksomheder ligger på grund af pladsmangel spredt på flere adresser. Der er kun få og små ledige arealer tilbage i det eksisterende erhvervsområde ved Vardevej. Udvikling i erhvervslivet med flere arbejdspladser har positiv betydning for tilflytningen og boligbyggeriet. Når der bliver flere arbejdspladser, får flere lyst til at flytte til byen.

Bramming er en stærk erhvervsby. Foto: Cowi

Nye erhvervsarealer nord for Vardevej

Udviklingsplanen rummer 28 ha. til fremtidigt erhvervsbyggeri nord for Vardevej og 9 ha. i et perspektivområde vest for Kirkebrovej. De nye områder vurderes at kunne dække behovet mange år frem. Når der engang bliver behov for

yderligere arealer, er der flere mulighed for at fortsætte udviklingen vest for Kirkebrovej, som er et perspektivområde.

Der har under arbejdet med udviklingsplanen været foreslået nye erhvervsområder i Sydbyen, øst for Varde Hovedvej, ved motorvejsafkørslerne ved Korskroen og Størsbøl, men de er af forskellige årsager valgt fra. De væsentligste har været at sikre, at de nye erhvervsområder bliver en naturlig del af Bramming by.

Erhvervsområderne i udviklingsplanen giver mulighed for, at virksomheder med pladsproblemer kan flytte til nyt og større, og virksomheder, der har lokalerne spredt på flere adresser, kan bygge nyt og samle det hele på et sted. De nye erhvervsområder har god trafikal beliggenhed og kunne også være en mulighed for helt nye virksomheder.

Fordelene ved at placere erhvervsudviklingen nord for det eksisterende erhvervsområde er, at området ligger trafikalt godt, og at de nye virksomheder bliver en del af byen. Det kan både nye og eksisterende virksomheder have fordele af. Virksomhederne i Bramming nyder godt af god og stabil lokal arbejdskraft, og det hænger bl.a. sammen med, at virksomhederne bliver betragtet som en del af lokalsamfundet i Bramming. Der er stor lokal opbakning til byens virksomheder. Det er også en fordel for det øvrige erhvervsliv, at det er let for de ansatte at handle i byens butikker og gøre brug af andre af Brammings faciliteter. Samtidig med at området vil blive en integreret del af byen, så er der god afstand til nærmeste boligområder, og det nye område har forskellige kvaliteter, som kan appellere til forskellige typer af virksomheder.

Arealerne, der ligger ud til Vardevej, vil egne sig godt til virksomheder, der har behov for synlighed. Det kan f.eks. være butikker med særligt pladskrævende varer som Jem & Fix, der ligger på nordsiden af Vardevej.

Et større areal i den sydlige og vestlige del af det nye erhvervsområde vil egne sig godt til produktionsvirksomheder og transport- og logistikvirksomheder. Arealerne ligger langt fra Stejlgårdsparken, som er det nærmeste boligområde, og der er kort afstand til det overordnede vejnet.

Der er 200 m fra den nordligste del af erhvervsområdet til Stejlgårdsparken, og der er planlagt et skovbeplantet område mellem Stejlgårdsparken og erhvervsområdet. Der vil derfor også i den nordlige del af området være muligheder for mange typer erhverv.

Næste skridt vil være at udarbejde en masterplan for det nye erhvervsområde med afklaring af, hvor udviklingen af området skal starte, hvordan området kan opdeles i zoner til forskellige typer af virksomheder, hvor der skal være interne veje mv.

Behov for forbedringer af de eksisterende erhvervsområder

Det eksisterende erhvervsområde rummer en del boliger, der er opført i sammenhæng med en virksomhed. Boligerne skaber usikkerhed om, hvad miljøkravene til de omkringliggende virksomheder vil være. Der må derfor ikke opføres nye boliger i området, og det er målet, at antallet af boliger nedbringes.

Det nuværende erhvervsområde syd for Vardevej er udviklet over mange år og rummer erhvervsbyggeri af forskellig kvalitet. Det er derfor også vigtigt, at tomme og nedslidte erhvervslokaler tages i brug af nye virksomheder for sikre at lokalerne renoveres, og at det samlede område fremstår attraktivt. På sigt kunne de mest bynære erhvervsområder tænkes omdannet til boliger eller andre byformål, hvis de kommer til at stå tomme.

Erhvervsområdet ved Industrivej. *Foto: Cowi*

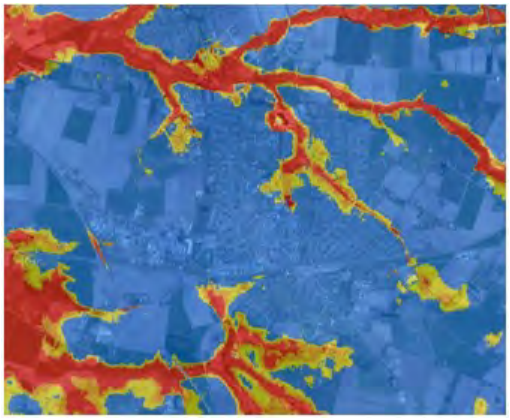
De nye erhvervsområder er placeret nord for Vardevej. *Foto: Cowi*

Sydbyen som mulighed for byudvikling på langt sigt

Udvikling i Sydbyen har under processen med udviklingsplanen været nævnt som en mulighed for at bære den største del af boligbyggeriet. Et af argumenterne har været, at udvikling i Sydbyen vil skabe balance mellem byen nord og syd for banen, og at bymidten vil komme til at ligge mere i centrum af det samlede byområde.

I udviklingsplanen er udviklingen i Sydbyen begrænset til en afrunding af det nuværende byområde med nogle mindre byudviklingsområder. Der er flere årsager til det. Det væsentligste er, at der er høj grundvandsstand i et større område vest og syd for den nuværende bebyggelse i Sydbyen, at det er vanskeligt at skabe gode krydsningsmuligheder med

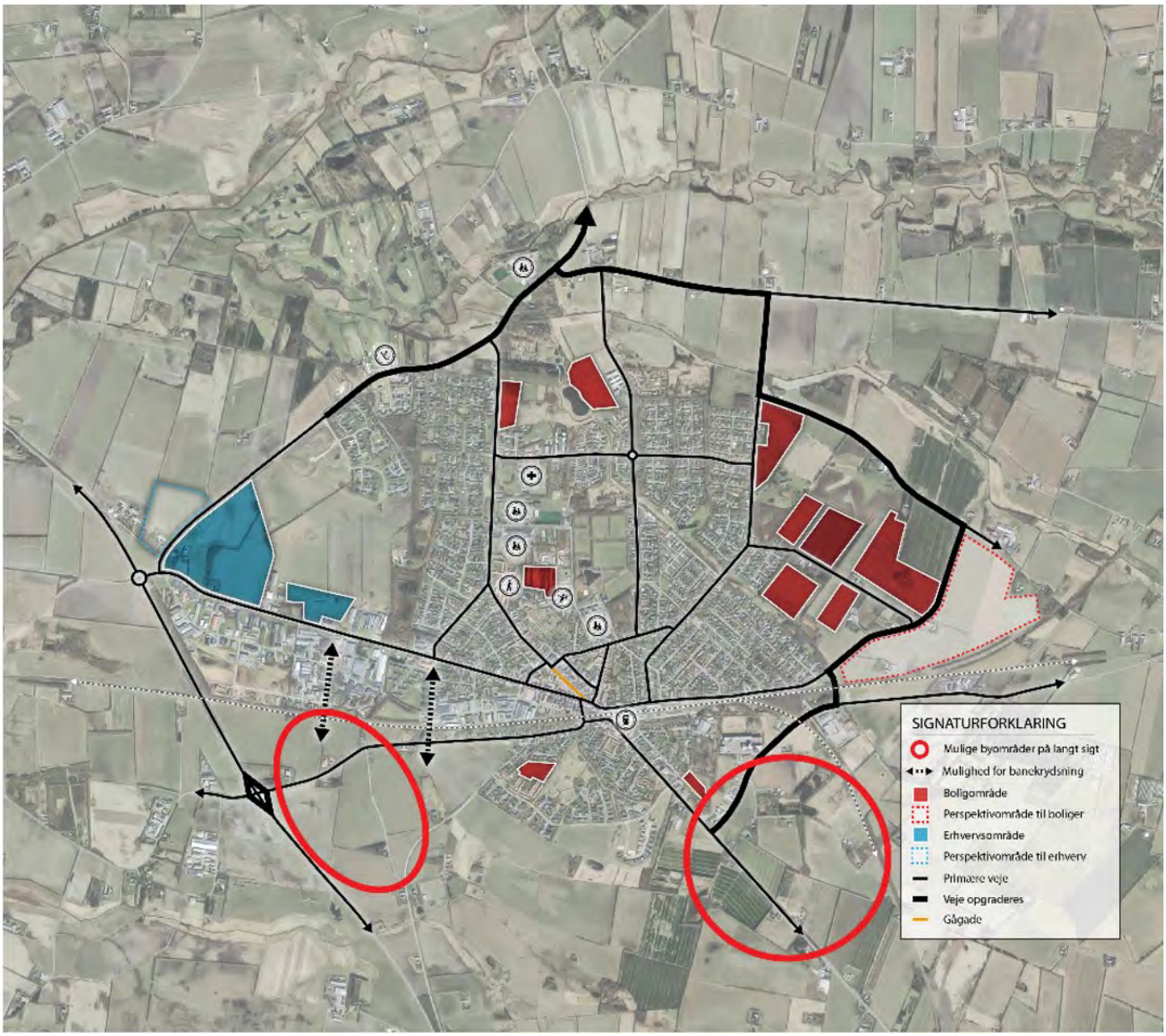
jernbanen og dermed en god trafikal sammenhæng mellem byen syd og nord for jernbanen, at byudvikling i Sydbyen vil skabe mere trafik gennem tunnelen ved Viadukten, som er det mest trafikbelastede sted i Bramming, og at der er vanskeligt at planlægge en god og sikker skolevej. Samtidig er der mange fordele ved at vælge Østbyen som hovedudviklingsområde. Når mulighederne i Østbyen engang om mange år er blevet udnyttet, vil Sydbyen fortsat være et oplagt sted at placere byudviklingen.



Høj grundvandsstand er en udfordring for byudvikling i Sydbyen. Kortet giver en indikation på grundvandsstanden. De blå områder er mest hensigtsmæssige at erhvervs- og boligområder. De røde områder er ikke hensigtsmæssige at benytte. Kortet er vejledende og ved planlægningen af nye områder skal der undersøges yderligere. *Illustration: Esbjerg Kommune*

Byudviklingsmuligheder ved Ribevej og Darumvej

Når området ved Østbyen er udnyttet kan det nye perspektiv for boligudbygning i Bramming være i Sydbyen. Der er bl.a. områder ved Ribevej og Darumvej i Sydbyen, hvor der ikke er høj grundvandsstand, som kunne udnyttes. For at holde mulighederne åbne for byudvikling i Sydbyen på et senere tidspunkt er det vigtigt, at der er mulighed for at krydse jernbanen i den vestlige den af byen, så byen nord og syd for banen kommer til at hænge bedre sammen og tunnelen i bymidten aflastes. En forlængelse af Smedevej eller Godthåbsvej er umiddelbart vurderet de bedst egnede steder at krydse jernbanen og anlægge en ringforbindelse omkring Sydbyen, som mod øst kan forbindes til tunnelerne ved Hedemarksvej og Gørdingvej. Det er derfor vigtigt at mulighederne holdes åbne.



Forbedringer af vejnettet

Udviklingsplanen bygger på trafikplanen fra 2015 men indeholder nogle supplerende forbedringer af vejnettet i Bramming, som hænger sammen med den byudvikling, som udviklingsplanen lægger op til.

Østlig ringforbindelse

Vejadgangen til de nye boligområder i Østbyen vil ske via en opradering af Nygårdsvej, Høevej og Sdr. Høevej. De opgraderede veje vil i sammenhæng med tunnelerne under banen ved Gørdingvej og Hedemarksvej blive en østlig ringforbindelse. Vejene findes allerede, men opgraderingen vil betyde, at det bliver mere attraktivt at benytte den østlige ringforbindelse for trafik mellem Sydbyen og Esbjergmotorvejen og andre trafikale mål nord for Bramming. Den østlige ringforbindelse vil reducere trafikken gennem byen og bl.a. aflaste tunnelen ved Viadukten.

Opgradering af Kirkebrovej og Størsbølvej

Erhvervsområdet ved Vardevej ligger trafikalt godt ved Varde Hovedvej (A11), Kirkebrovej og Størsbølvej, hvorfra der kun er 5 km til Esbjergmotorvejen. Kirkebrovej har god standard på den første del frem til golfbanen, men der er behov

for en vurdering af behovet for forbedring af den sidste del fra golfbanen fra Størsbølvej og frem til motorvejen, hvor vejen har et mere bugtet forløb.

Ramper til Varde Hovedvej

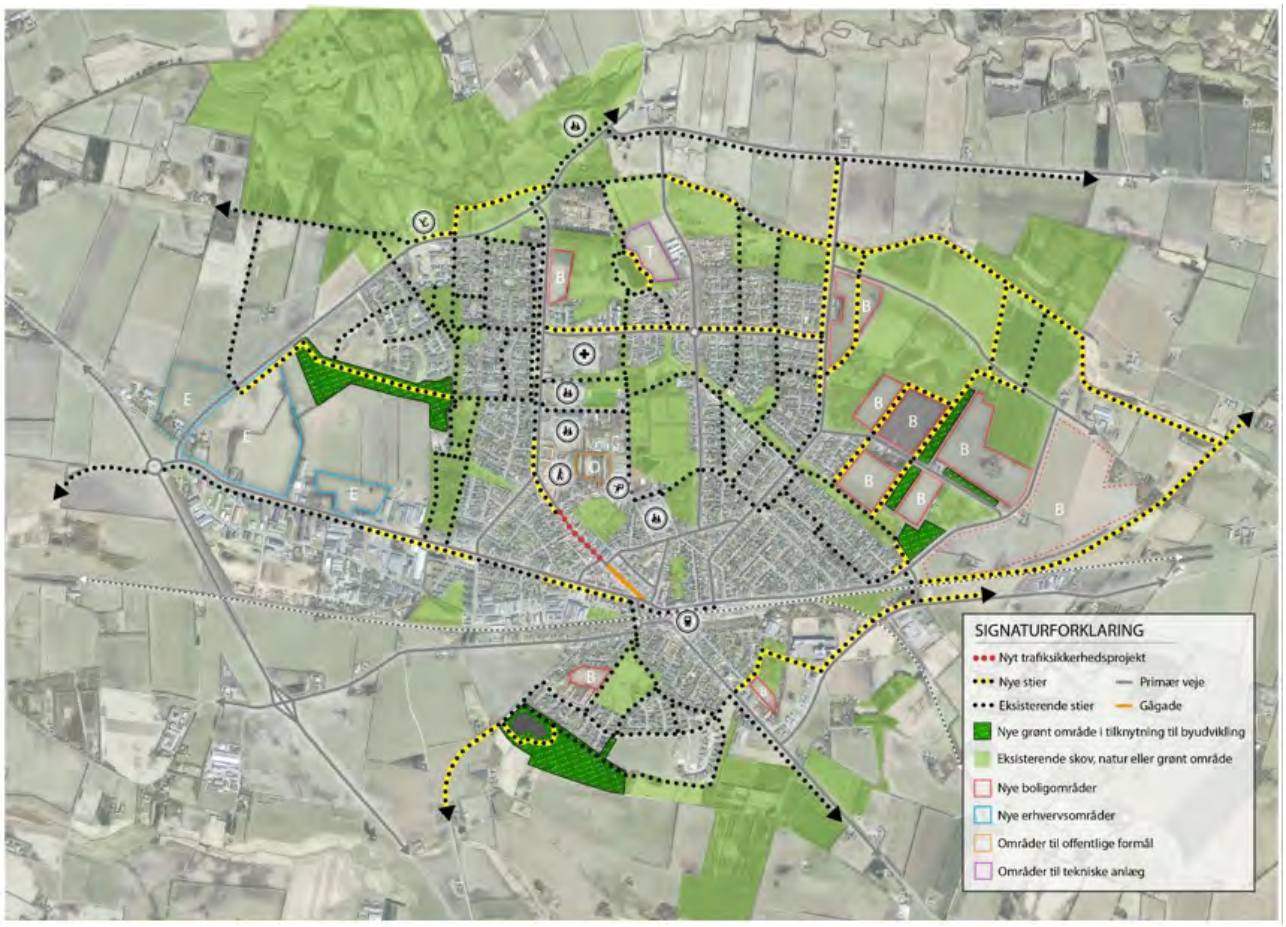
Trafikplanen for Bramming fra 2015 indeholder et forslag om at etablere ramper fra Darumvej til Varde Hovedvej (A11). Det vil give mulighed for, at vestgående trafik til og fra Sydbyen kan køre uden om bymidten. Varde Hovedvej er en statsvej, og det bemærkes, at Vejdirektoratet ikke har givet en principiel godkendelse af den illustrere nye tilslutning til A11.

Byudvikling i Østbyen er tænkt sammen med en ringforbindelse øst om Bramming, som udnytter tunnelerne ved Gørdingvej og Hedemarksvej. *Foto: COWI*

Der er ønske om at forbedre Kirkebrovej fra golfbanen til motorvejsafkørslen. *Foto: Esbjerg Kommune*

Stier og grønne områder

Bramming er en grøn by med et veludbygget net af stier og grønne områder. Udviklingsplanen indeholder forslag til nye stier og grønne områder, som vil fastholde og udvikle Brammings grønne kvaliteter.



Udviklingsplanen indeholder flere nye stier, som både er stier, der indgår i trafikplanen fra 2015, og nye stier der er kommet til som del af udviklingsplanen, ligesom der er planer for nye grønne og rekreative områder.

Rekreativ sti langs Ilsted Å

Udviklingsplanen indeholder en sammenhængende sti langs Ilsted Å, som vil skabe en rekreativ forbindelse hele vejen rundt om byen nord for jernbanen. Mod vest fører stien frem til golfbanen, hvor fra der er mulighed for at færdes videre ad mindre veje og komme tilbage til byen, hvor der anlægges sti gennem et nyt grønt område syd for Stejlgårdsparken. Mod øst sluttes stien langs Ilsted Å til en planlagt sti, der anlægges på den gamle Grindsted-bane. Mod øst er der også mulighed for at komme tilbage til byen via stier gennem de nye boligområder og f.eks. færdes videre ind mod byen ad stien gennem Kildeparken og Engparken. Den rekreative sti langs Ilsted Å kan derfor bruges på mange måder og bruges i sammenhæng med stier i byområdet. Ruterne kan have forskellig længde og f.eks. føre forbi hallen og idrætspladsen og byde på mange forskellige oplevelser og aktiviteter, som brugerne måtte ønske. Stien langs Ilsted Å kan realiseres på flere måder. En mulighed er, at der skabes ret til at færdes ad stierne via aftaler med landmændene. En anden er, at stierne bliver offentlige stier.

Stien langs Ilsted Å findes allerede på flere strækninger, som suppleres af nyt. Som rekreativ sti er det tanken, at stien

skal være en trampesti uden fast belægning, lys mv. Langs stien kan der lægges forskellige muligheder for oplevelser og aktivitet ind, men det vil være op til den efterfølgende planlægning at afklare.

Til inspiration: Atraktive rekreative stier i grønne omgivelser. *Foto: Esbjerg Kommune*

Til inspiration: Muligheder for leg undervejs på turen. *Foto: Rashid Sadykov*

Grønne områder og stier i de nye boligområder i Østbyen

Når de nye boligområder i Østbyen planlægges, skal der tænkes stier og grønne områder ind fra starten, så de nye boligområder får samme høje standard med stier og grønne områder, som kendetegner de eksisterende boligområder i Bramming. Der skal tænkes i både rekreative stier og trafikstier, som skaber en god og sikker skolevej.

Der er flotte landskaber, naturområder og beplantninger, som kan friholdes til byudvikling og give de nye boligområder grønne og rekreative kvaliteter fra starten. Markstrukturen har retning mod Ilsted Å, hvilket giver mulighed for at

anlægge grønne områder med stier langs skel, så de nye boligområder bliver delt op af grønne områder med rekreative stier, der giver adgang til området langs Ilsted Å.

Ind mod byen vil stierne i de nye boligområder også få betydning som trafik-stier. Ved at forbinde stierne i de nye boligområder med stien gennem Kildeparken og Engparken kan der skabes en god og sikker stiforbindelse til skole- og fritidsområdet. Undervejs skal børnene kun krydse en enkelt større vej, Tværsigvej, hvor der er etableret en sikret krydsning.

Det grønne og rekreative og den sikre skolevej er kvaliteter, som også kan understøttes af måden som de nye boligområder udformes på, og som området kan profileres på over for de fremtidige beboere.

Til inspiration: Pladser til hygge og samvær. *Foto: Mike Erskine*

Grønt område mellem Stejlgårdsparken og erhvervsområdet

Syd for Stejlgårdsparken anlægges et større grønt område, som tjener flere formål. Det grønne område er tænkt som et skovbælte, der kan ses som en udvidelse af Vestskoven. Skovområdet vil være en god adskillelse mellem boligområderne i Stejlgårdsparken og erhvervsområderne langs Vardevej, og skovområdet vil samtidigt blive en rekreativ mulighed for beboerne i Stejlgårdsparken. Skovbæltet vil også indgå i det overordnede stinet i Bramming og skabe forbindelse fra byen til stierne til golfbanen og videre her fra til den rekreative sti langs Ilsted Å.

Det grønne område i udviklingsplanen skal ikke opfattes som en endelig afgrænsning. Skovbæltet skal være bred nok til at kunne adskille erhverv og boliger og til at kunne fungere som et rekreativt område, der er rart at færdes i. Skovbæltet kan også tænkes større og blive til en større Vestskov, der går fra at være et skovbælte til at være en egentlig skov, eller måske kunne der tænkes andre former for natur og rekreative muligheder ind i områder. Arealerne syd for skovbæltet kan også fortsat være et åbent landskab, der anvendes til landbrug.

Opgradering af Skulpturparken ved Egnsmuseet

Egnsmuseet har planer om at blive et center for naturfag, som også inkluderer en nytænkning af Skulpturparken. Opgraderingen af Skulpturparken hænger sammen med et forslag til at bygge nyt langs Thues Vej, så byen kommer til at danne en flot facade mod Skulpturparken. Det vil også betyde, at Skulpturparken vil få en mere central placering i byen, så den i højere grad kan fungere som en grøn oase i bymidten, som mange flere har lyst til at bruge, og som

kan blive nærrekreativt område for de boliger, der planlægges opført langs Thues Vej.

Grønt område i Sydbyen

De lave områder langs bækken syd for Sønderparken og Mulvadparken planlægges som en grøn afslutning af Sydbyen. I den vestlige del mod Mulvadvej anlægges en regnvandssø med sti omkring.

Nedsivning af regnvand

De grønne områder kan anvendes til nedsivning af de stigende mængder regnvand, der må forventes at komme, og samtidig kan vand i de grønne områder være med til at skabe mere natur i byen og forbedre de grønne områders oplevelsesværdi.

De store grønne områder og naturområder, der omgiver de nye boligområder i Østbyen, kan udnyttes til nedsivning af regnvand og kan også her bidrage til at skabe mere natur og større kvalitet for alle der færdes i områderne.

Til inspiration: Muligheder for at cykle. *Foto: Valdemar Magone*

Til inspiration: Muligheder for at løbe. *Foto: Jenny Hills*

Forbedringer af eksisterende stier og grønne områder

Der er ønsker om, at både stier og grønne områder generelt vedligeholdes bedre, og at muligheder for udendørs motion, lys på løberuter, samlingssteder mv. tænkes ind i både eksisterende og nye grønne områder.

Der er ønsker om, at der gennemføres naturgenopretning i de grønne områder i Kildeparken og Engparken, og at områderne samtidig laves mere attraktive.

Der er også ønsker om, at vejtræerne, som er et af Brammings varemærker, vedligeholdes godt, og at der plantes nye vejtræer, hvor de mangler i dag.

Bedre formidling af naturen i de grønne områder

Bramming har mange grønne kvaliteter og vil få endnu flere i fremtiden. De grønne områder er både til benyttelse som rekreative områder og beskyttelse som naturområder. De grønne områders indhold af planter, dyr, fugle og insekter er meget lidt kendt. Et større kendskab til, hvad de grønne områder indeholder af flora og fauna vil både gøre det mere interessant at færdes i områderne og en øget bevidsthed om naturindholdet kan føre til større opmærksomhed og i sidste ende nogle områder med et rigere indhold af dyr, fugle, insekter og planter. Det blev bl.a. foreslået, at formidling af de grønne områders naturindhold kunne være en opgave for Naturskolerne.

Stier i byområdet

Planen for stier bygger på trafikplanen fra 2015, som fokuserede på stier i byområdet med trafiksikkerhed som hovedformål. Udviklingsplanen supplerer stierne i byområdet med et forslag om en sti langs Gabelsvej på strækningen forbi Plejecenter Solgården og frem til gågadestrækningen i Nørregade.

Til inspiration: Muligheder for at fiske. *Foto: Ben Wilkins*

Til inspiration: Stier handler også om trafiksikkerhed. *Foto: COWI*

Udvikling af handelslivet

Handelslivet i Bramming har det ligesom i alle andre mindre og mellemstore byer svært på grund af nethandlen og konkurrencen fra de store byer, men når det er sagt, så burde Bramming have et rigere handelsliv, når byens størrelse på godt 7.000 indbyggere plus omkringliggende opland tages i betragtning.

Den seneste detailhandelsanalyse er fra 2012. Dengang var der 50 butikker i Bramming. I 2018 var der kun 34 butikker tilbage. Analysen viste, at der dengang var ret god dækning med dagligvarer, og at det var udvalgsvarehandlen, der var den egentlige svaghed. I dag er der med SuperBrugsen, Fakta, Aldi, Netto og bager fortsat god dækning med dagligvarebutikker, mens udvalgsvarehandlen sandsynligvis er gået yderligere tilbage.

Den strategiske udviklingsplan indeholder et forslag til, hvordan handelslivet i Bramming kan styrkes, og hvordan der kan blive mere liv i bymidten. Der er flere elementer i forslaget.

Handelsstrøget i Nørregade. *Foto: Esbjerg Kommune*

Møllegade omlægges

Møllegade foreslås omlagt hen over Lægegrunden, så den føres lige igennem til Plantagevej. Der er to mål med det. Byudviklingen i Østbyen vil betyde mere øst-vest-gående trafik, der skal passere bymidten. Omlægningen vil gøre det mere attraktiv for den øst-vest-gående trafik at benytte Møllevej og Plantagevej og vil derfor aflaste Storegade på strækningen frem til Sct. Knuds Allé, som er belastet af meget trafik. Det andet mål er at gøre området mellem SuperBrugsen og handelsstrøget i Nørregade til det trafikale centrum, som kunderne fra de forskellige dele af byen ledes naturligt frem til, og det hænger sammen med et andet vigtigt element i planen for en levende bymidte, som handler om at give Bramming et centralt beliggende torv.

Nyt torv ved den gamle brugsbygning

Den gamle brugsbygning foreslås erstattet af et stort centralt torv. Det vil komme til at ligge på det helt rigtige sted i bymidten, hvor trafikken fra Nordvestbyen vil ankomme via Gabelsvej, fra Nordøstbyen via Plantagevej, fra Tværsigvej og Nygårdsvej og fra Vestbyen via Møllegade. Trafik fra Sydbyen og Østbyen vil ankomme naturligt til centrum med Trianglen som indgang til handelsstrøget i Nørregade. Fra torvet vil det være let at gå videre til butikkerne i Nørregade til den ene side og til SuperBrugsen til den anden side. SuperBrugsen tiltrækker hver dag mange kunder, som med den nye parkeringsplads i højere grad kan få positiv effekt på handlen i Nørregade.

Torvet tænkes anlagt som en stor parkeringsplads i den vestlige del og med Nørretorv, eventuelt i udvidet format, som opholds- og aktivitetstorv i den østlige del. Det nye torv vil give Bramming det torv, som byen mangler, som har den rigtige beliggenhed midt i byen, og som har den rette størrelse, så det kan bruges til at samle byen til aktiviteter og arrangementer. Der kunne f.eks. være en legeplads, muligheder for de unge eller muligheder for fitness, eller et

grønt område, som også giver mulighed for nedsivning af regnvand.

Torvet kan indrettes fleksibelt, så parkering kan indskrænkes, når der er brug for mere plads til aktiviteter. Torvet vil også give mulighed for er markant kunstværk eller andet, som kan give torvet kvalitet og bidrage til Brammings profil.

I sammenhæng med anlæg af torvet kan trafikken på Nørregade på strækningen langs torvet drosles ned, så gaden sammen med torvet udgør et fredeligt og rart byrum at færdes og opholde sig i.

Torvet vil få hovedadgang fra Møllegade, Plantagevej og Gabelsvej-Nørregade, men pladsen vil også være tilgængelig fra Borgergade og gågadedelen af Nørregade.

Møllegade omlægges hen over Lægegrunden. *Foto: Esbjerg Kommune*

Området ved den gamle brugsbygning vil være ideelt til et stort torv med parkeringsmuligheder og plads til aktiviteter. *Foto: COWI*

Nørretorv vil blive udvidet. *Foto: Esbjerg Kommune*

Højhus ved det nye torv

Det nye torv er tænkt sammen med et forslag om et nybyggeri, som kan afgrænse torvet mod nord, og som kan udnytte den gode beliggenhed ud mod torvet og den nye parkering til butikker og spisesteder, som kan have udeservering på det sydvendte torveareal.

Under arbejdet med udviklingsplanen har der været forslag om et højhus i Bramming bymidte. Arealet lige nord for det nye torv vil være en god placering af et højhus. Her vil det markere byens centrum, og med den rigtige udformning kan det blive et nyt vartegn. Det vil også give mulighed for flere boliger, der er stor efterspørgsel på i bymidten, og de ulemper, der vil være med indblik fra et højhus, vil være begrænsede ved en placering ved nordsiden af torvet.

Der tænkes i første omgang et hus i op til 6 etager. Hvor høj en bygning i Bramming skal være for at blive opfattet som et højhus og samtidig passe til byen og beliggenheden må afgøres senere i en lokalplan, der tager stilling til både torvet og højhusbyggeriet. Torvet og byggeriet vil forudsætte nedrivning af den gamle brugsbygning. Området rummer også en benzinstation og en nyopført vaskehal. Hvorvidt, de kan forblive i området, eller må flyttes eller nedlægges må en helhedsplan finde løsninger på.

Virkeliggørelse af torvet og højhusbebyggelsen forudsætter, at COOP, som ejer arealet, ønsker at realisere det. Ud over at være til fordel for byen, så vil det også være til fordel for SuperBrugsen. COOP får med projektet en betydelig byggeret, som vil øge det økonomiske incitament til at realisere projektet.

Et højhus kan udformes på mange måder og vil blive et vartegn for byen. *Foto: COWI*

Nye og tidssvarende butikslokaler

Flere lokaler i bymidten står tomme. En af årsagerne er, at lokalerne er små og generelt ikke attraktive for moderne butikker og andre forretninger. Udviklingsplanen lægger derfor op til, at eksisterende bygninger kan erstattes med nyt, der er højere end i dag men selvfølgelig under hensyntagen til bevaringsværdierne i de eksisterende bygninger. Mulighederne for at bygge i op til 3-4 etager ud mod gaden vil gøre det mere attraktivt at erstatte eksempelvis en ejendom på 1½ etager med nybyggeri i 4 etager med nye og attraktive forretningslokaler i stueetagen og boliger oven på. De øgede byggemuligheder vil gøre det mere attraktivt at bygge nyt, men det er op til grundejerne at realisere mulighederne.

Kundevenlig parkering

Under arbejdet med udviklingsplanen har der været synspunkter om, at de nuværende tidsbegrænsningerne på parkeringen i bymidten giver for begrænsede muligheder for kunderne. Ønsket er, at tidsbegrænsningen giver god tid til at handle, men samtidig sikrer, at ansatte og andre, der har behov for længerevarende parkering, ikke benytter pladserne. Der blev foreslået tidsbegrænsninger på 2 eller 3 timer.

Aktive forretningsfacader

Oplevelsen af at færdes i en levende og attraktiv handelsby hænger bl.a. sammen med, at der i stueetagen, er aktive facader med butikker, spisesteder, fitness, kulturtilbud og andet, der bidrager til at skabe liv.

Den strategiske udviklingsplan lægger op til, at der skal være aktive facader i Storegade fra Sct. Knuds Allé til Borgergade, i Nørregade fra Trianglen til og med SuperBrugsen og langs østsiden af Borgergade. Det vil fastholde den centrale del af bymidten som et aktivt område, hvor facaderne i de enkelte ejendomme bidrager til at skabe oplevelsen af at færdes i en levende bymidte. SuperBrugsen og den nye bebyggelse langs det nye torv inkluderes også i området med aktive facader.

Med aktive facader tænkes der ikke kun på butikker men på alle erhverv og institutioner, som lever af kunder, der kommer ind fra gaden.

Nye og tidssvarende forretningslokaler vil være lettere at udleje. *Foto: COWI*

Koncentration af butikker og andre forretninger i bymidten

Et attraktivt sted at handle er et sted, hvor kunderne har let adgang til et stort antal butikker, der ligger tæt samlet ved siden af hinanden. Jo mere der er koncentreret på ét sted, jo mere attraktivt er det for kunderne at komme, og jo større et opland vil de komme fra.

Handelslivet i Bramming har mistet butikker og mangler i dag den koncentration, der skal til for at kunderne i højere grad vil vælge byen. For at vende udviklingen er det vigtigt, at samle butikker mest muligt i bymidten, men butikkerne gør det ikke alene. Udespisning, pleje af vores sundhed og skønhed, kultur- og fritidsaktiviteter er i vækst og hører i dag til i et attraktivt center. Det er derfor også en del af løsninger, at spisesteder, frisører, skønhedsklinikker, terapeuter, læger, speciallæger, fitness, kulturtilbud, kommunal service og alt andet, der trækker folk til, koncentreres i bymidte og sammen med butikkerne skaber det attraktive sted at komme.

Store butikker langs Vardevej

Store butikker har svært ved at finde plads i bymidten, og derfor lægger den strategiske udviklingsplan op til, at store udvalgsvarebutikker kan placeres langs Vardevej, som i dag rummer XL-Byg og Jem & Fix.

Mange nye boliger i bymidten

Den strategiske udviklingsplan lægger op til at øge antallet af boliger i bymidten med op til i størrelsesordenen 200 nye boliger. Mange nye boliger betyder mere liv og flere kunder til gavn for bymidtens handelsliv.

Det er vigtigt at ikke bare butikker men også spisesteder og andet, der trækker kunder til, koncentreres i bymidten. *Foto: Esbjerg Kommune*

Egnsmuseets planer

Egnsmuseet arbejder på en spændende plan om at blive til et center for naturfag, som kan tage udgangspunkt i elværket og vandtårnet. Ideen om et center for naturfag hænger også sammen med Esbjerg Kommunes satsning inden for science. Et center for naturfag vil bidrage til at skabe mere liv i bymidten og dermed også være en fordel for butikker og andre forretninger.

Egnsmuseet arbejder på et spændende projekt om at udvide til et formidlingscenter med fokus på vand, el, klima og energi. Der vil være fokus på de enkelte emners kulturhistorie i forbindelse med et eksperimentarium med elværket og vandtårnet som ramme. Ideen om et formidlingscenter for forsyning hænger også sammen med Esbjerg Kommunes satsning inden for science. Formålet med formidlingscenteret er, at skabe en attraktion i Bramming, som kan bidrage til at udvikle bymidten.

Udvikling af biblioteksh aven

Som led i områdefornyelse i Bramming Bymidte arbejdes der på at med mulighed for scene og aktiviteter i haven og evt. med mulighed for at åbne biblioteket mod haven, så biblioteket kan bruge haven til udendørs arrangementer.

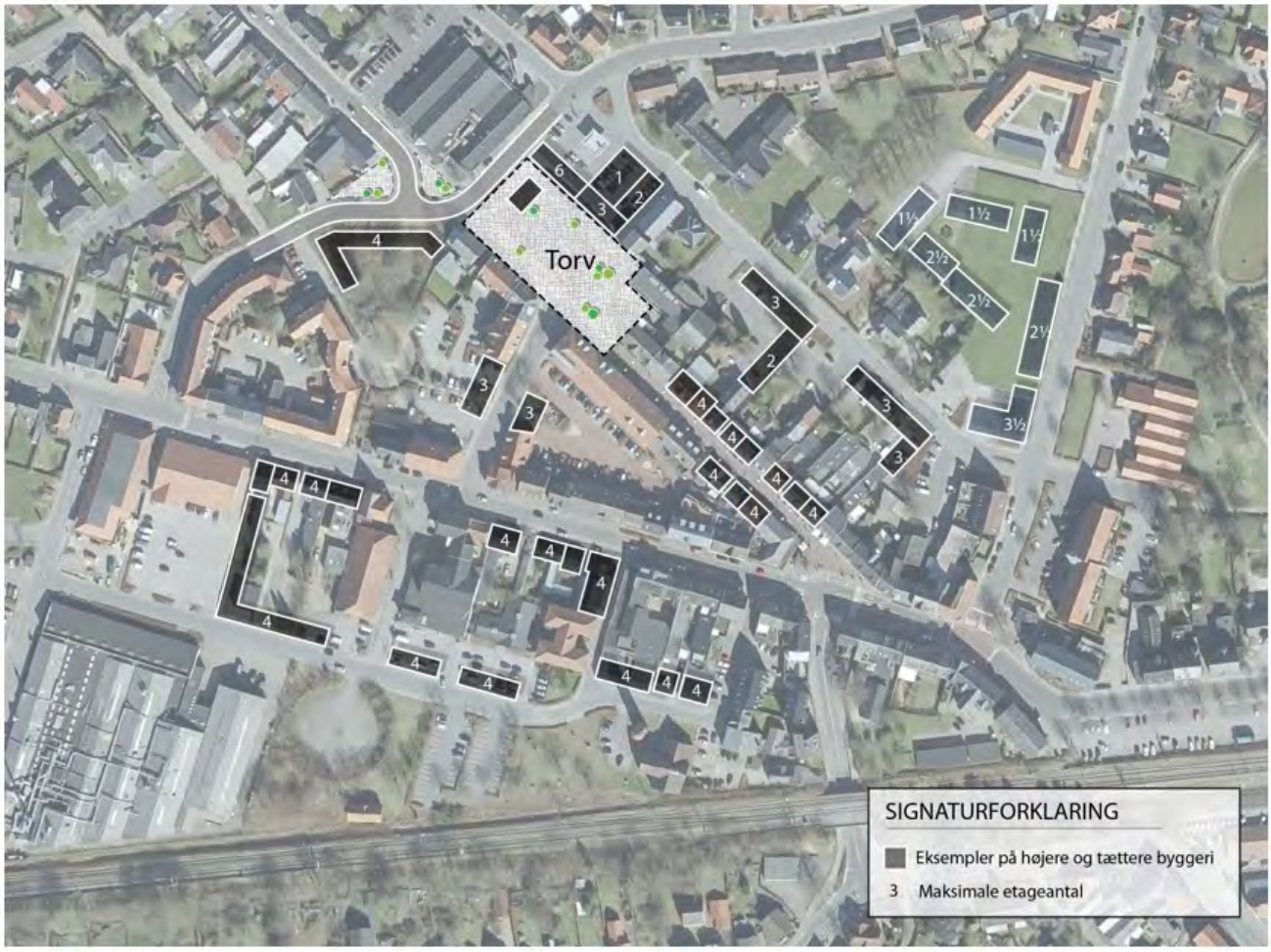
Udvikling af handelslivet

Flere ideer og forslag til styrkelse af handelslivet har været fremme. Det var bl.a. et forslag om at danne en fond, som private og virksomheder kan skyde penge i. Formålet med fonden skal være at hjælpe iværksættere inden for handel i gang. Der er også behov for at få flere til at organisere sig i handelsstandsforeningen. Flere medlemmer vil betyde bedre økonomi, og dermed bedre muligheder for at lave aktiviteter og markedsføring af Bramming som handelsby.

Egnsmuseet har planer om at blive et center for naturfag. *Foto: Esbjerg Kommune*

En tættere bymidte med flere boliger

Der er 600 på venteliste til en lejebolig i Bramming og prognoserne fortæller, at der bliver flere ældre i Bramming, når der kikkes frem ad. Ønskerne om en god og centralt beliggende bolig vil stige. Samtidig mangler bymidten liv, flere byrum mangler kvalitet og en del bygninger virker nedslidte. Løsningen ligger lige for. Der er behov for at gøre bymidten tættere og højere.



Bygningshøjder i de forskellige gader

Den strategiske udviklingsplan lægger derfor op til, at eksisterende byggeri kan erstattes af nyt og højere byggeri med fokus på bevaring. På kortet er der vist eksempler på etageantal i muligt nybyggeri i den centrale del af Bramming bymidte. Antallet af etager er søgt tilpasset, hvad der vurderes at være passende i de enkelte gader og skal opfattes som et maksimum. Der er lagt vægt på, at Bramming bymidte over tid kan udvikle sig med en bymidte, som i tæthed og højde passer til en by med mere end 7.000 indbyggere.

Derfor er planen et udtryk for et ønske om at gå i højden men samtidig sikre, at der er sammenhæng mellem nyt og eksisterende. Det er vigtigt at være opmærksom på, at det ikke altid vil være muligt at realisere et nybyggeri op til maksimum. Der skal også være plads til parkering og opholdsarealer, og de nye bygninger skal bidrage til at skabe kvalitet i gadebilledet. Nye bygninger skal udformes så de spiller godt sammenhæng med omkringliggende bevaringsværdige bygninger, og nye bygninger skal i det hele taget udformes med en

arkitektur, der skaber kvalitet og sammenhæng.

I Storegade foreslås det, at der skal være mulighed for op til fire etager, som vil svare til de højeste eksisterende bygninger.

I Nørregade foreslås også byggeri i op til fire etager, da det er vigtigt at skabe intensitet og liv i handelsgaden og motivation for at erstatte eksisterende forretningslokaler med nye og attraktive lokaler.

Langs Thues Vej lægges der også op til byggeri i op til fire etager. Det vurderes, at Thues Vej med sin beliggenhed vendt mod jernbanen er egnet til byggeri i op til fire etager. En facade langs vejen på op til fire etager vil skabe en god indramning af Skulpturparken, der kan fungere som nærrekreativt område for boligerne. Thues Vej er tænkt som værende en forside til Vandtårnet og skulpturparken og ikke bagsiden af byen.

Langs Skolegades sydside er antallet af etager fastlagt til maksimalt 3 etager, da Skolegade danner overgang mellem den tætte bymidte og Villabyen.

Mulighed for højhus

På det nye torv foreslås et højhus og en lavere forretnings- og boligbebyggelse. Højden af et højhus skal fastlægges i en senere planlægning, hvor mulighederne kan belyses med eksempler på, hvordan et højhus kan udformes arkitektonisk, hvor det vil kunne ses fra og visualiseringer af, hvordan det vil komme til at se ud. Hvorvidt forslaget til et højhus og en forretnings- og boligbebyggelse i området skal gå videre mod realisering, er op til COOP, der er grundejer.

Byfortætningen skal realiseres af grundejerne

De nye bygninger, der er vist på kortet, er placeret, hvor der i dag er lavt byggeri eller ubebygget, som kan erstattes af nyt og højere byggeri, men det er kun ment som en illustration af mulighederne. Det er op til grundejerne at realisere mulighederne for nyt og højere byggeri. I flere tilfælde vil realisering af et byggeri kræve, at kommuneplan, lokalplan mv. bliver ændret. For at illustrere, hvor meget der vil kunne bygges i bymidten, er byggeriet, der er vist på kortet målt op. Hvis byfortætningen realiseres som vist på kortet, så vil der være plads til i størrelsesordenen 20.000 m² nybyggeri med plads til omkring 200 boliger.

Omkring 50 lejeboliger er på vej på den gamle rådhusgrund. *Foto: Esbjerg Kommune*

Storegade har allerede bygninger med fire etager. *Foto: COWI*

Bebyggelse langs Thues Vej vil skabe en pæn indramning af Skulpturparken. *Foto: Esbjerg Kommune*

Kultur, fritid og det lokale samarbejde

En af Brammings store kvaliteter er den store fælled i midten af byen, hvor grundskolerne, gymnastik- og idrætsefterskolen, kultur- og fritidscentret og plejecentret ligger samlet omkring et stort grønt område med boldbaner og skøjtesøer. Det er resultatet af god planlægning, der blev lavet for mange år siden. Udfordringen i dag er, at behov, ønsker og måden at tænke faciliteter på har udviklet sig. Det er fortsat en stor fordel at faciliteterne ligger samlet, da det giver gode mulighed for at tænke i samarbejde, fælles løsninger og deling af faciliteter.

Den store fælled i byens midte er en stor kvalitet i Bramming. *Foto: COWI*

Behov for en samlet masterplan

Arbejdet med udviklingsplanen har vist, at der er behov for at gentænke hele området, at gå i dybden med udfordringer og muligheder og at få lavet en samlet masterplan for området i samarbejde med institutionerne og brugerne. Under processen har borgerne fremsat en række ønsker og foreslået udviklingsmuligheder, som kan indgå i en kommende planlægning. Der er en enestående mulighed i Bramming for at skabe synergi og prøve nye løsninger

af, da de enkelte institutioner ligger tæt samlet.

Ønsker om ny skole i topklasse

Skolerne var ikke en del af opgaven med den strategiske udviklingsplan, men der har på de to workshops med borgerne været et markant ønske om at komme med forslag til forbedringer af skolerne i Bramming. Udviklingen i Bramming hænger tæt sammen med, at det lykkes at få børnefamilier til at flytte til byen, og i den sammenhæng er det vigtigt at Bramming kan profilere sig med skoler i topklasse.

Synspunkterne er, at skolerne og især Bakkevejens Skole er utidssvarende. Det mest vidtgående forslag er at rive begge skoler ned, og opføre en ny skole i høj standard, og som er effektiv i drift. Andre har foreslået at begrænse nedrivningerne til Bakkevejens Skole, og at Nordre Skole moderniseres og udvides med nyt på gartneriets areal syd for Nordre Skole. Bakkevejens Skole ligger godt og kan være en del af løsningen på behovet for flere centralt beliggende lejligheder i Bramming. Hvad der er den rigtige løsning, kræver en analyse af behov, muligheder og økonomi og kan eventuelt afklares som del af en samlet masterplan for området.

Bramming Gymnastik- og Idrætsefterskole ligger også i området og deler allerede nogle af sine faciliteter med andre brugere. Det kunne måske udvikles endnu mere.

Der er ønsker om af forbedre skolerne. *Foto: COWI*

Behov for modernisering af idrætshallerne

Bramming Kultur- og Fritidscenter trænger til modernisering, så det svarer til de behov og krav, som nutidens brugere har. Der er begyndende ledige tider i de store haller. Til gengæld er der eksempelvis lang venteliste til svømning, der er for lidt plads til fitness, og jiu-jitsu og dans har succes. Udviklingen er generelt gået fra de store holdidrætsgrene mod et stigende behov for individuelle og fleksible aktiviteter, der giver brugerne mulighed for at vælge til og fra efter behov og ønsker. Der er derfor behov for, at fritidscentret indrettes til at kunne imødekomme de nye idræts- og

motionsvaner. Børn og unge er fortsat en vigtig brugergruppe, men voksne og ældre er blevet langt mere aktive og sundhedsbevidste end tidligere, og de dyrker typisk mere individuelle aktiviteter, som kan udøves, når der er tid. Deres brug af idrætscentret kan f.eks. supplere udendørs aktiviteter som løb og cykling, og tilbuddene skal være fleksible, så der kan vælges til og fra efter behov.

Ønskerne om modernisering af kultur- og fritidscentret handler også om det ydre. Der er behov for forskønnelse af parkeringspladsen, og at ankomsten til centret i det hele taget bliver mere indbydende. Indgangspartiet kunne åbnes mere op, og måske kunne der være aktivitetsmuligheder ved indgangen, så centret allerede, når man ankommer, signalerer aktivitet og glæde.

Indvendigt er der ønsker om, at lokalerne bliver mere lyse og indbydende, og at centret som helhed får et mere åbent udtryk. De spændende aktiviteter, der i dag foregår bag lukkede døre, kunne gøres synlige og vise, at kultur- og fritidscentret er et sted, der summer af liv. Der er også ønsker om at modernisere cafeteriet, så det giver flere lyst til at bruge det og opholde sig i længere tid. Helt aktuelt har fitness pladsmangel.

Indgangspartiet til Bramming Kultur- og Fritidscenter kunne blive mere aktivt og indbydende. *Foto: COWI*

Cafeteriet trænger til mere liv. *Foto: COWI*

Parkeringsarealet kunne udnyttes bedre. *Foto: COWI*

Samling af aktiviteterne

Foreningerne har i dag lokaler flere steder. BIF holder bl.a. til i barakkerne og boldklubben har deres eget klubhus. Det var en god løsning, dengang interessen for at dyrke holdidræt toppede, og der var pladsmangel i kultur- og fritidscentret. I dag kunne det overvejes om, det vil være en fordel at samle aktiviteterne i kultur- og fritidscentret. Det

vil skabe mere liv, mulighederne for at samarbejde foreningerne imellem og mellem foreninger og skole vil blive lettere, og udendørssporten kunne supplere med aktiviteter indendørs. Samling af aktiviteterne kunne indgå i en masterplan for området, hvor brugerne inddrages i en tæt dialog om mulighederne. Måske kunne der undervejs gennemføres forsøg med at organisere aktiviteterne på en ny måde.

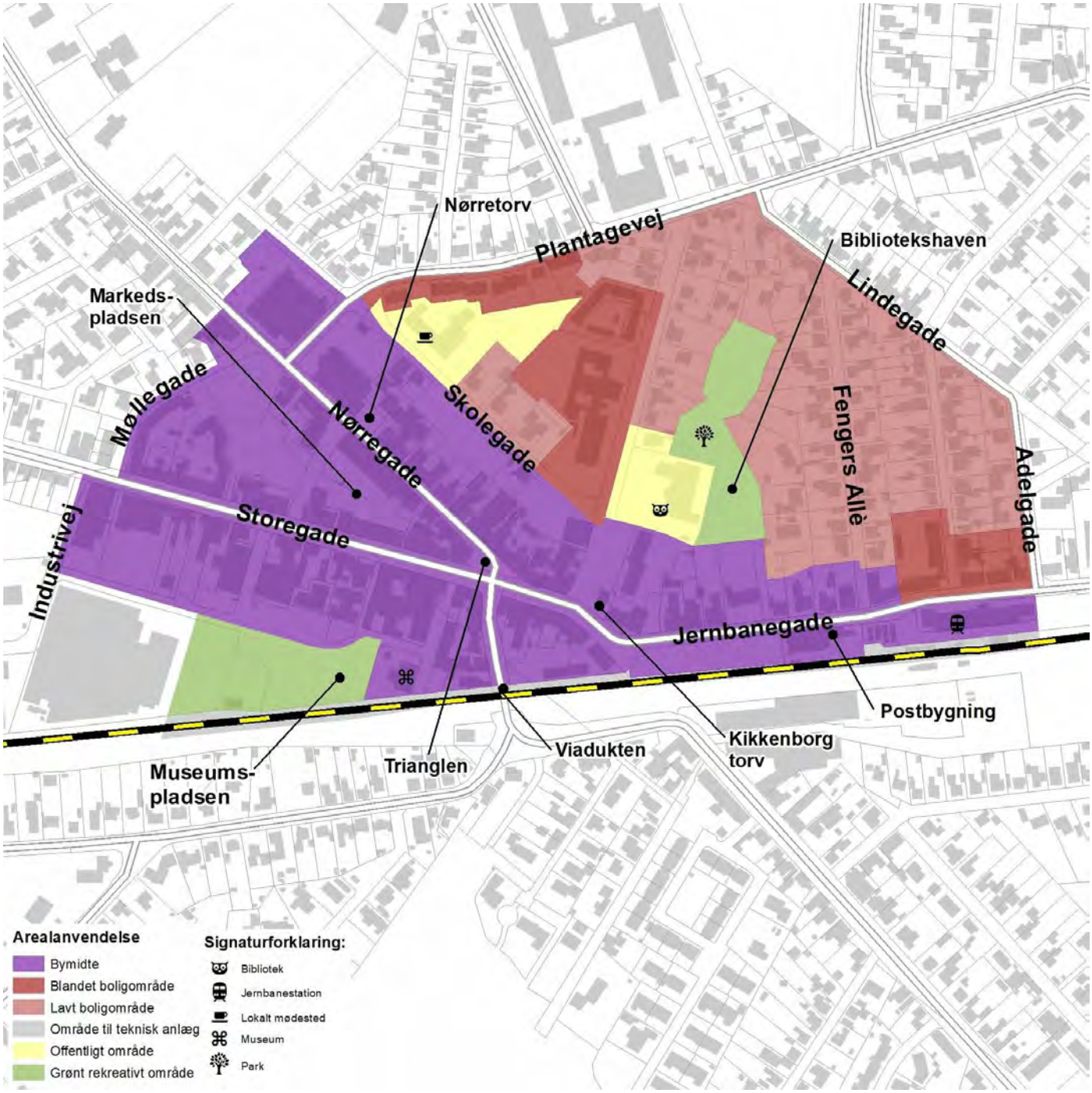
Forbedring af boldbanerne

Der er stor tilfredshed med skøjtesøerne efter, at de er blevet renoveret. I tråd med det har der været et forslag om at gøre boldbanerne grønnere og mere tilgængelige. Måske kunne stierne fra Østbyen til skole- og fritidsområdet føres ind mellem boldbanerne, men det er blot ideer, som kan overvejes i en kommende masterplan.

Det er også vigtigt at være opmærksom på, at planerne om et større og mere sammenhængende rekreativt stinet og flere grønne områder med aktivitetsmuligheder også er en del af målene om at skabe gode muligheder for at dyrke motion og sundhed, som understøtter det stigende behov for fleksible og individuelle aktiviteter i det fri. Via stierne, der udgår fra skole- og institutionsområdet, er der forbindelse til byens grønne områder og f.eks. til den planlagte rekreative sti langs Ilsted Å. Ved at udnytte stierne og de grønne områder i hele byen kunne der laves stier med forskellige længder og med forskellige aktivitetsmuligheder.

Det kunne overvejes at samle aktiviteterne fra eksempelvis barakkerne til kultur- og idrætscentret. *Foto: COWI*

Bramming Midtby



Midtbyens område afgrænses mod nord af Plantagevej, mod øst af Adelgade og Lindegade, mod vest af Industrivej og Møllegade og mod syd af jernbanen. Området udgør i 2019 et areal på ca. 22 HA og med omkring 719 indbyggere og ca. 599 husstande.

Historisk baggrund

Midtbyen i Bramming er noget af det første, der blev bygget efter at Bramming station blev anlagt. Tæt ved lå Kikkenborg kro, senere Hotel som blev en central del af Brammings historie. Meget af bebyggelsen er helt tilbage fra starten af 1900-tallet.

Brammings udvikling fulgte i de første år Esbjergs, idet jernbanen blev anlagt i 1874 lige efter havnen i Esbjerg. I starten udviklede Bramming sig derfor til en sammensat by med både erhverv, handel og boliger, og den udvikling afspejler midtbyen stadig med mange forskellige funktioner side og side, mens det resterende Bramming er mere funktionsopdelt.

Stedets ånd

Bramming Midtby er den ældste del af byen, og det er her byens handel foregår, den har et godt handelsliv med et bredt udvalg af dagligvarehandel. Bramming har flere mødesteder, hvor fælles aktiviteter foregår og byder på mange aktivitets- og sportstilbud og har et bredt udvalg af forskellige sportsgrene.

Byens oprindelse skyldes jernbaneknudepunktet mellem den øst-vest-gående bane fra Lunderskov til Esbjerg og den nord-syd-gående bane fra Varde til Ribe og Tyskland.

Arealanvendelse

En stor del af Bramming Midtby er udlagt til centerområde, derudover et par offentlige- og grønne områder, samt et større boligområde der rummer nogle af de ældste villaer i Bramming.

Bystruktur

Bramming er en typisk stationsby bygget op omkring og ud fra stationen. I lang tid bredte byen sig både nord og syd for banen, idet der var flere muligheder for at krydse banen, men med viaduktens etablering og nedlæggelse af de gamle overkørsler blev byen delt i to, og Bramming Midtby blev koncentreret nord for banen.

Midtbyen afgrænses klart mod syd af jernbanen og består af flere kvarterer med hver deres karakteristika. Centerområdet med tætte bebyggelse og sluttede etagebebyggelse, det offentlige område med meget grønt og stor åbenhed, og endelig det åbne villakvarter.

Arkitektur og facader

Bramming blev udbygget i forbindelse med jernbanens komme i slutningen af 1800-tallet og arkitekturen omkring stationen afspejler tydeligt denne periode med mindre historicistiske etagehuse med dekoreringer, mønstermurværk og markante gesimser. Gaderne er forholdsvis smalle og tætte, skalaen er lille med to-tre etager, og det er i det hele taget behageligt at bevæge sig rundt i det tætte bymiljø.

Eksempler på arkitekturen i Bramming midtby

Villakvarteret lige nord for stationen er påbegyndt lige efter århundredeskiftet og de første villaer tættest på banegården bærer præg af den historicistiske tilgang, men de fleste villaer er bygget som 'Bedre Byggeskik'.

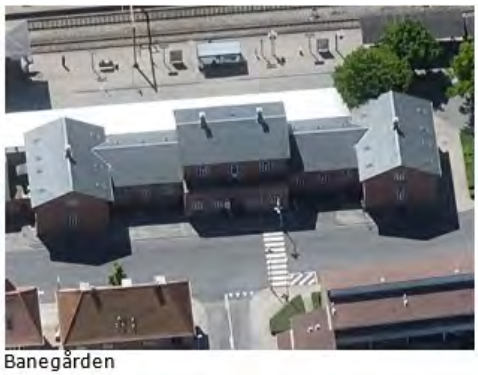
Pejlemærker

Der er flere markante pejlemærker i Bramming Midtby der gør det nemt at orientere sig i området. I bunden af Storegade ligger det gamle hotel Kikkenborg, men som i dag huser et apotek. Banegården skiller sig ud med sit volumen og sin fine arkitektur og ligger fint i samspil med den gamle postbygning som fremstår flot og markant i gadebilledet.

Desuden danner den lille plads, kaldet Trianglen, et pejlemærke i byen. Pladsen ligger som starten på gågaden og opfattes som centrum i bymidten.

Postbygning

Trianglen


Banegården

Bevaringsværdige sammenhænge

Der er flere bevaringsværdige sammenhænge i Bramming Midtby der fortæller historien om Bramming som stationsby, og hvordan byen har udviklet sig. Blandt andet de to butiksgader Storegade og Nørregade med etagehuse, samt området omkring Fengers Allé med Villaer.

Rekreative og grønne områder

Bramming Midtby fremstår som den mest bymæssige del af Bramming, men her findes flere pladser og parker, blandt andet Nørretorv, Markedspladsen, Trianglen, Kikkenborg torv og Museumspladsen, de fungerer som pauserum og mødesteder for byens borgere. Omkring biblioteket ligger bibliotekshaven som en grøn og frodig oase, hvor man kan komme helt væk fra trafik og larm.

Nørretorv

Museumspladsen

Markedspladsen

Kikkenborg Torv

Trafik og infrastruktur

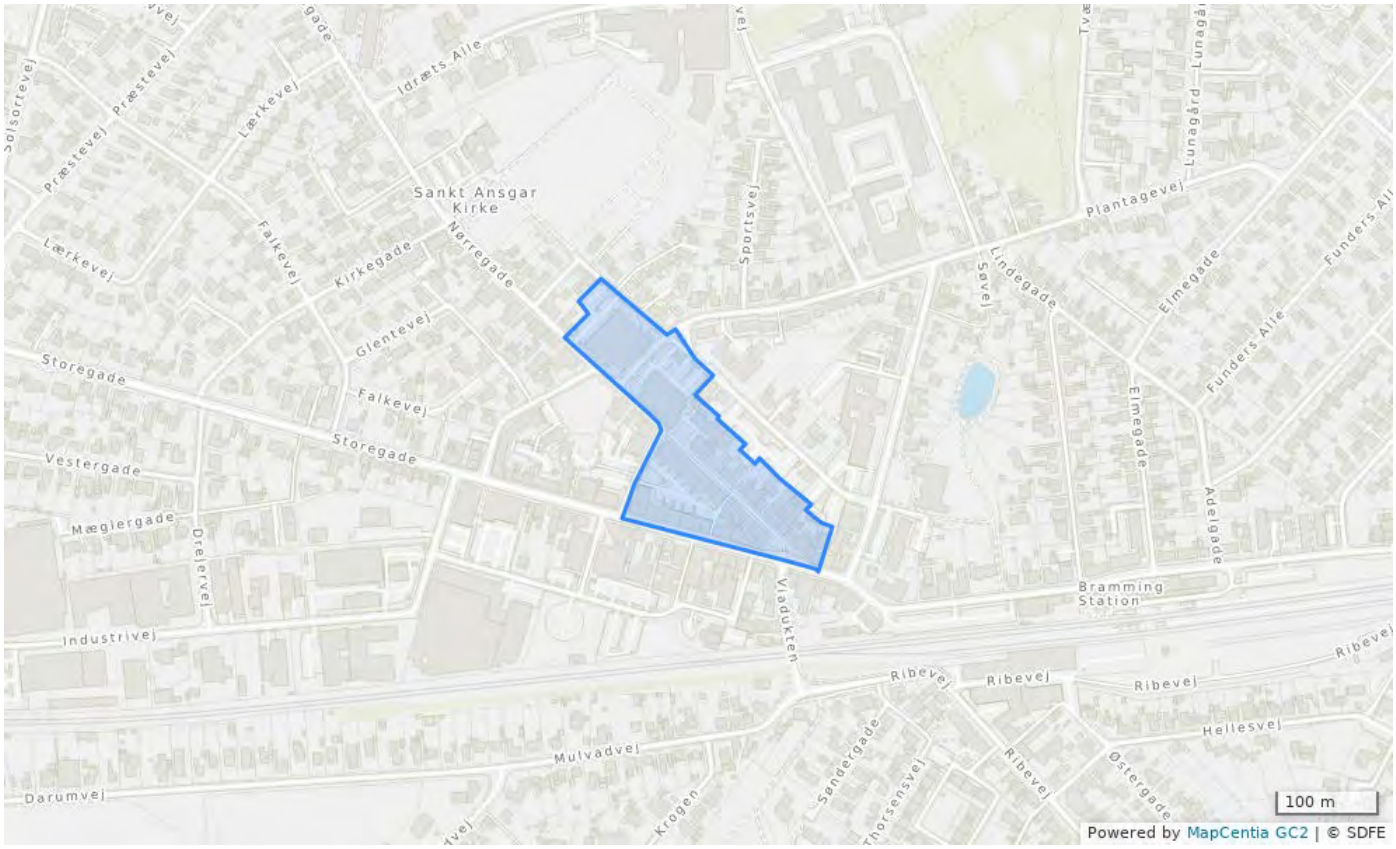
I Bramming Midtby er de primære trafikgader Storegade, Jernbanegade og Nørregade, der leder trafik ind til byen både fra den omkringliggende by og fra oplandet.

Viadukten spiller desuden en vigtig rolle, idet vejen er den eneste forbindelse mellem Bramming Sydby og resten af byen.

En del af Nørregade er anlagt som gågade, og denne strækning sammen med en del af Storegade fungerer som de primære handelsgader.

Bramming Midtby er let tilgængelig med både tog og bus, fra resten af byen og kommunen.

21-010-010 - Bymidte omkring Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-010
Rammenavn	Bymidte omkring Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

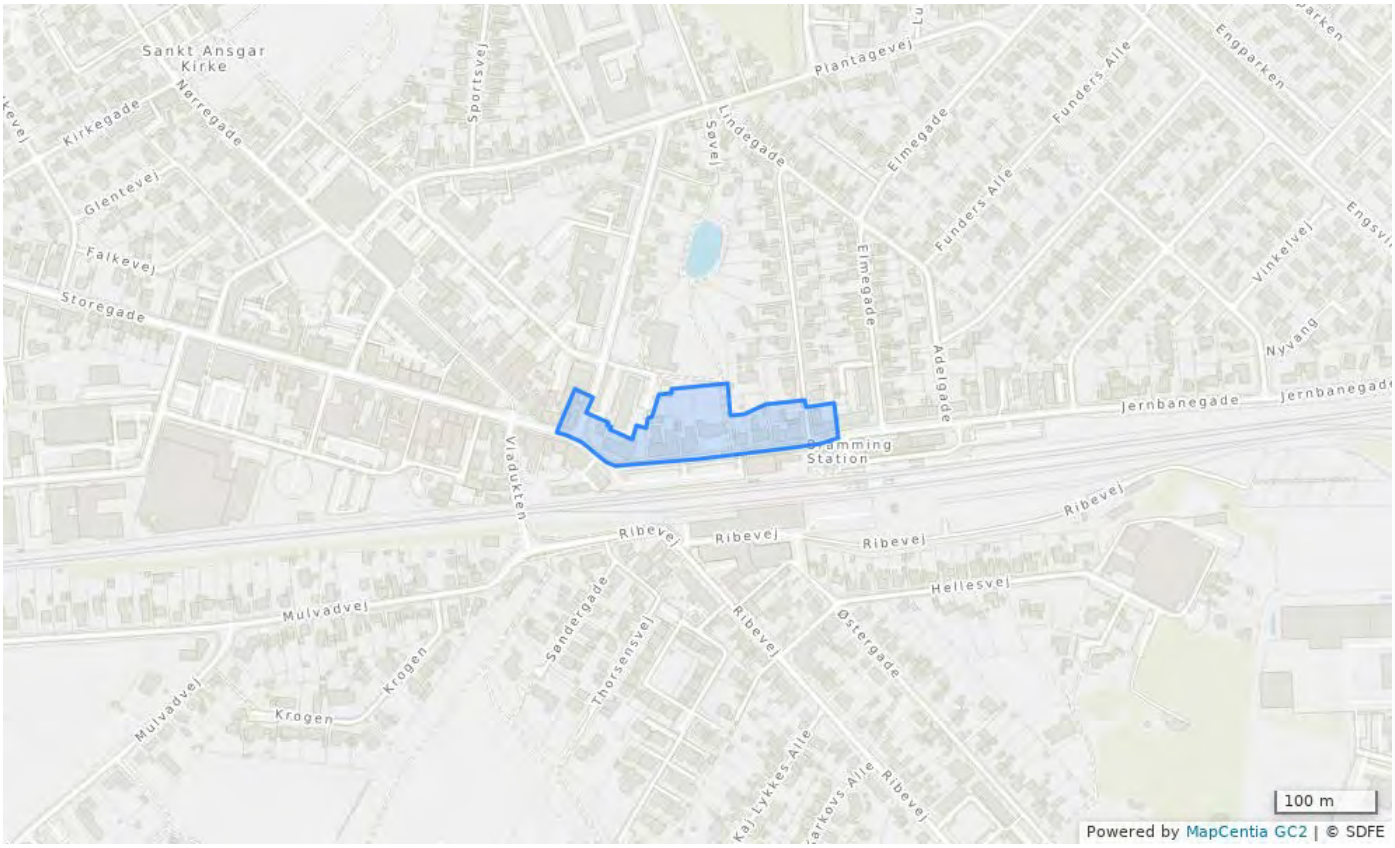
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-011 - Bymidte langs Storegade og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-011
Rammenavn	Bymidte langs Storegade og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

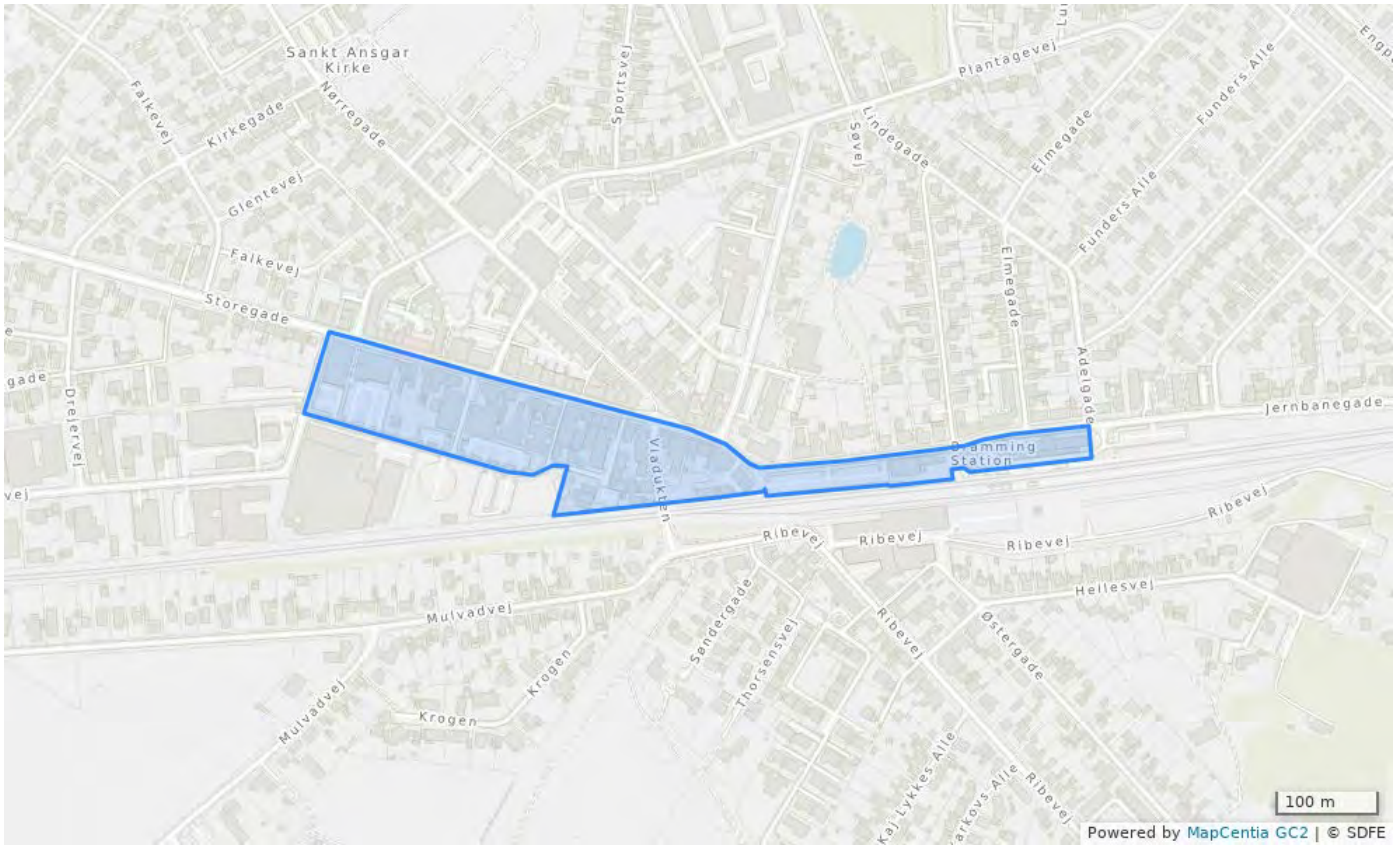
	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-020 - Bymidte langs Jernbanen



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-020
Rammenavn	Bymidte langs Jernbanen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

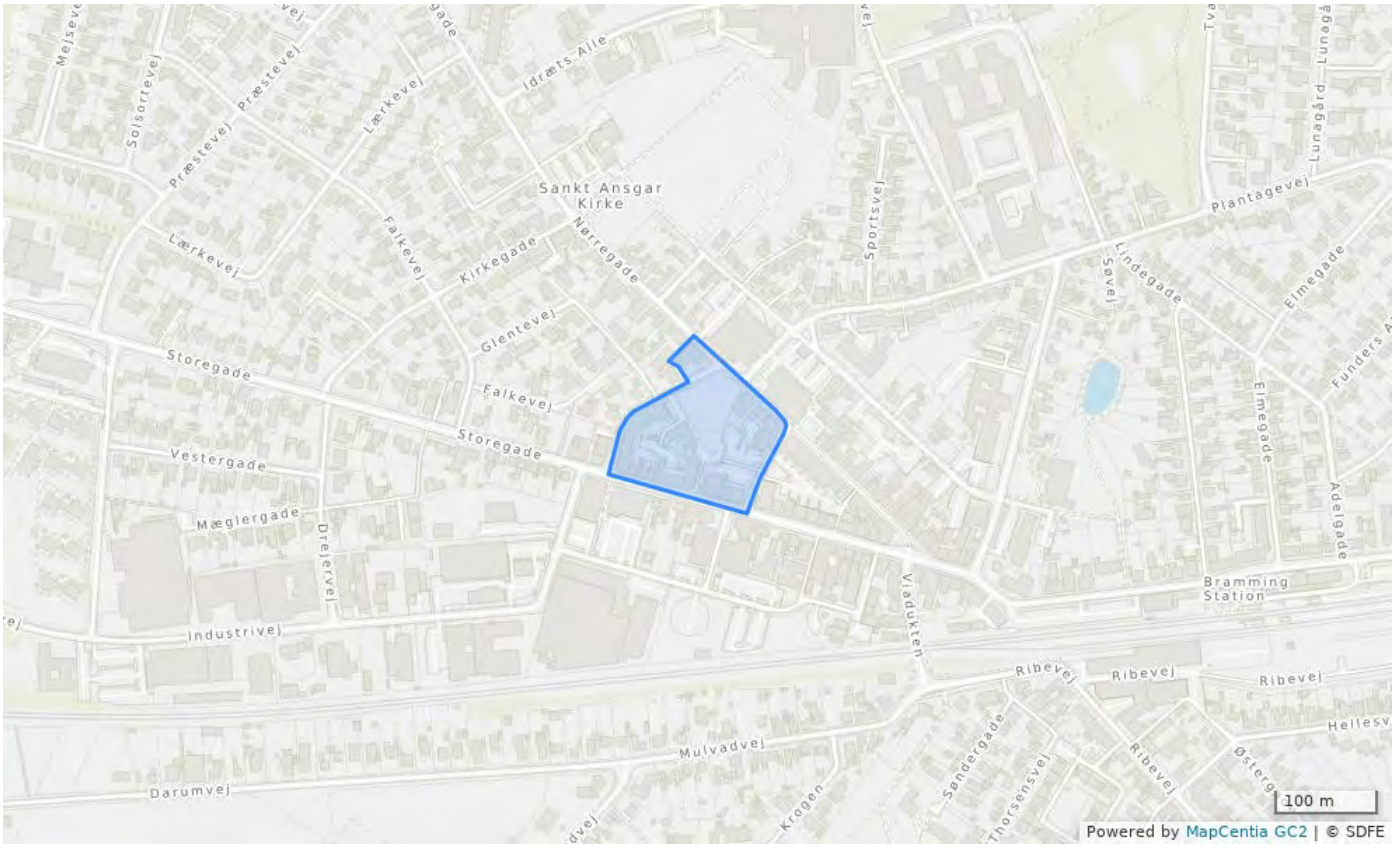
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-030 - Bymidte ved Møllegade, Nørregade og Borgergade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-030
Rammenavn	Bymidte ved Møllegade, Nørregade og Borgergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum

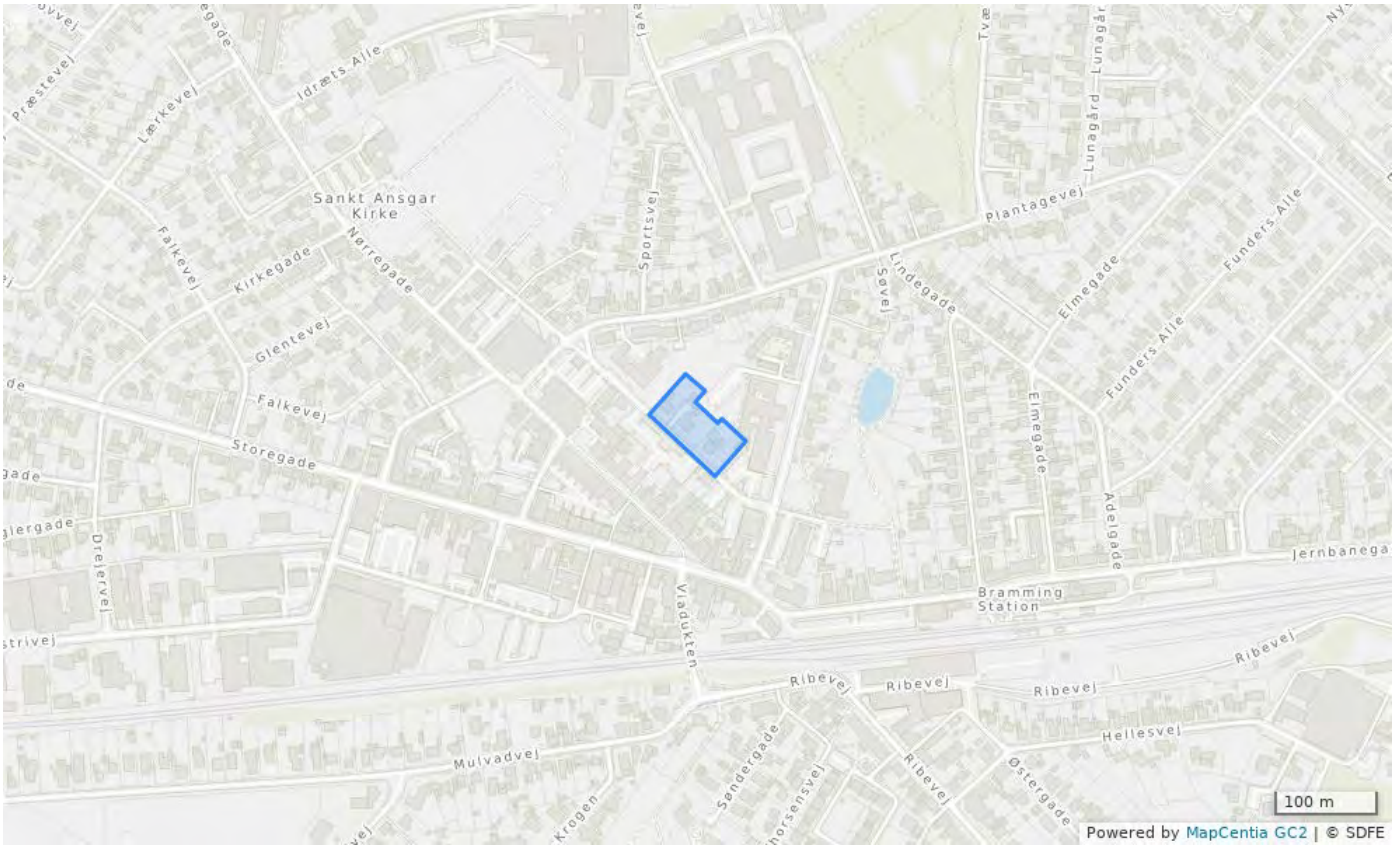
	etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-040 - Område ved Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-040
Rammenavn	Område ved Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-010-050 - Område med Bypark

Bestemmelser

Rammenummer	21-010-050
Rammenavn	Område med Bypark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 80 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 80 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

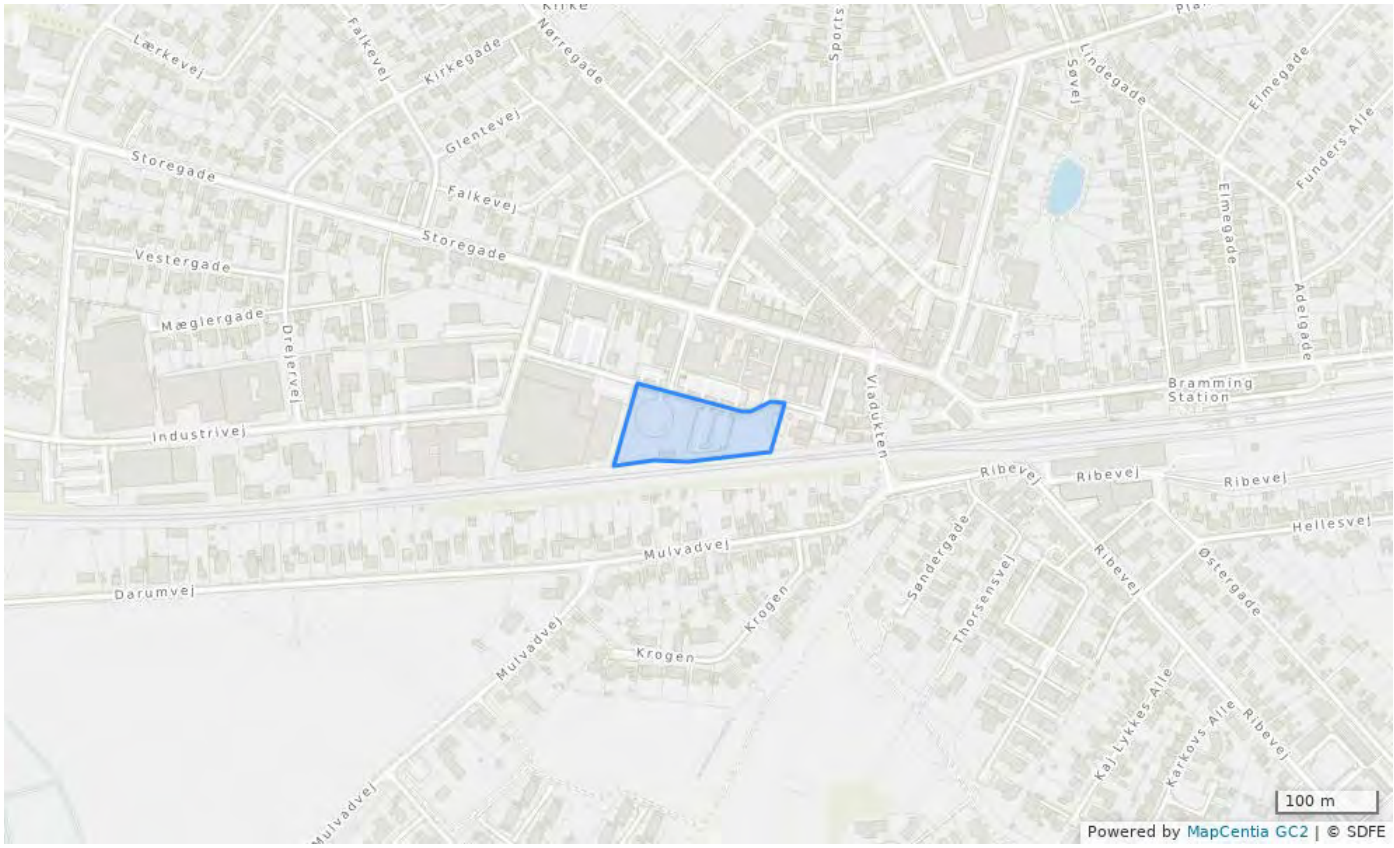
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-060 - Grønt område mellem Thuesvej og Jernbanen



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-060
Rammenavn	Grønt område mellem Thuesvej og Jernbanen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-070 - Område mellem Plantagevej og Sct. Knuds Allé

Bestemmelser

Rammenummer	21-010-070
Rammenavn	Område mellem Plantagevej og Sct. Knuds Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 80 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 80 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-010-080 - Bymidte mellem Skolegade og Nørregade

Bestemmelser

Rammenummer	21-010-080
Rammenavn	Bymidte mellem Skolegade og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 80 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 80 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes

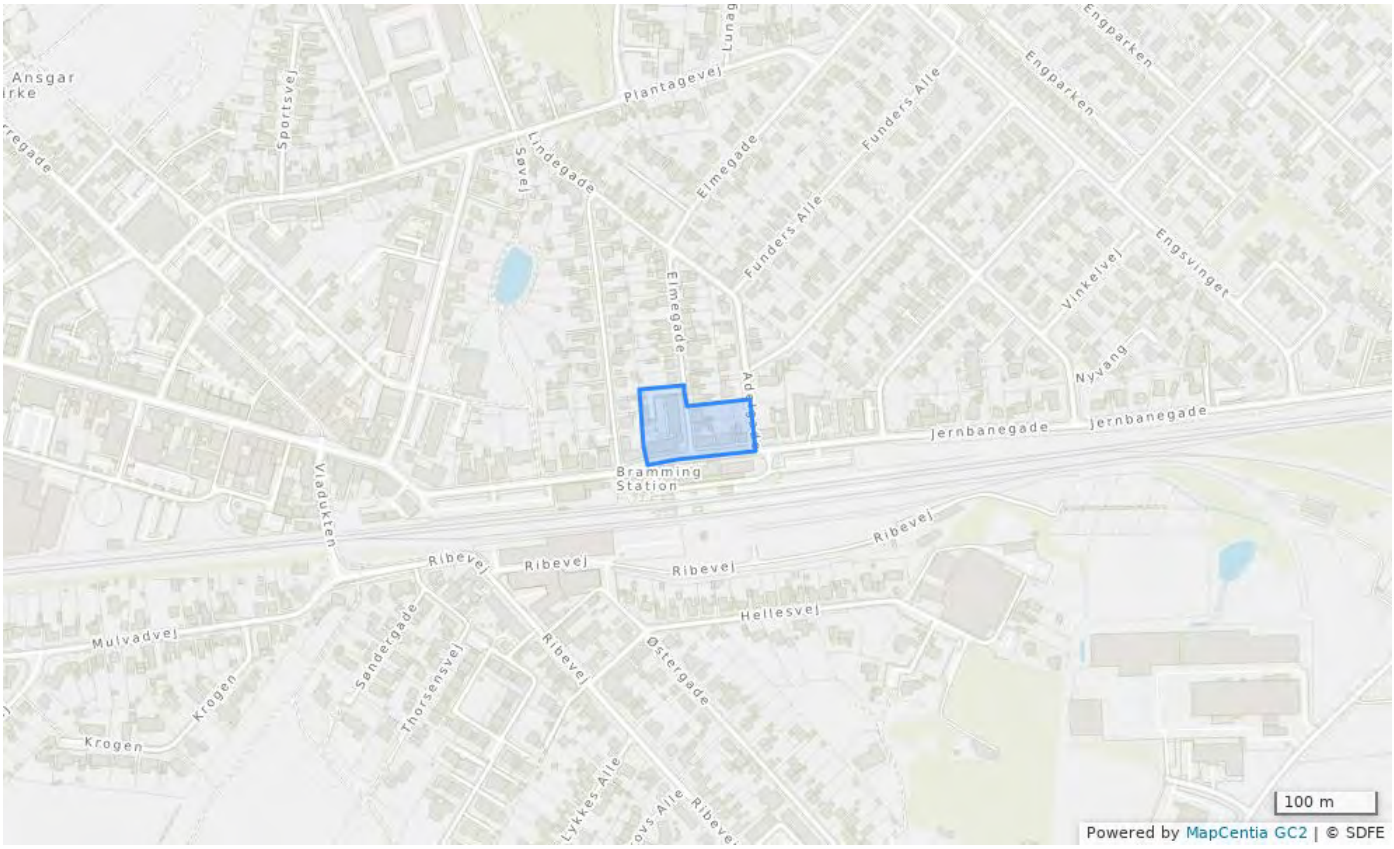
	etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-090 - Område ved Jernbanegade og Elmegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-090
Rammenavn	Område ved Jernbanegade og Elmegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

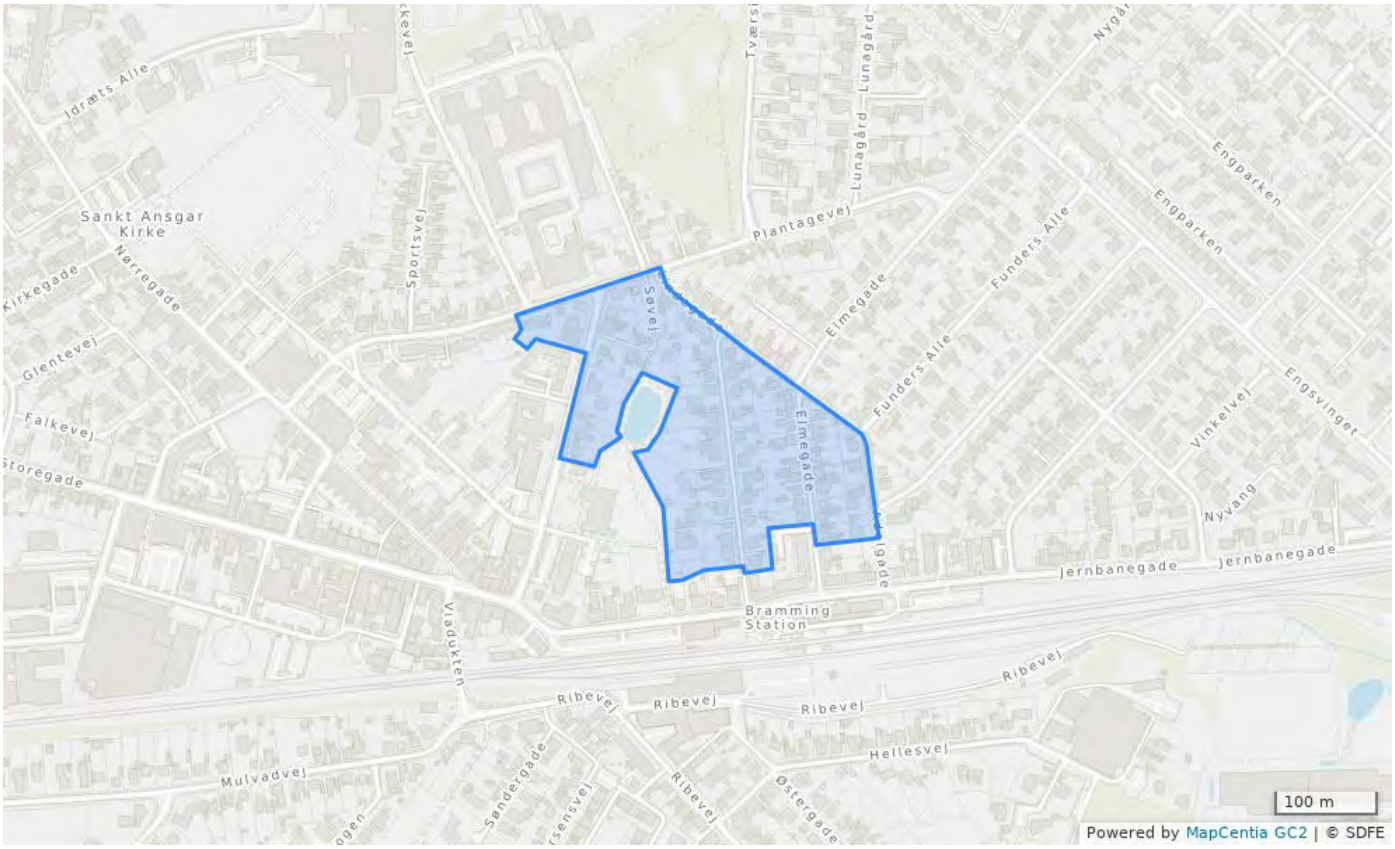
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-010-100 - Område ved Plantagevej og Lindegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-100
Rammenavn	Område ved Plantagevej og Lindegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-010-110 - Bypark ved Sct. Knuds Allé

Bestemmelser

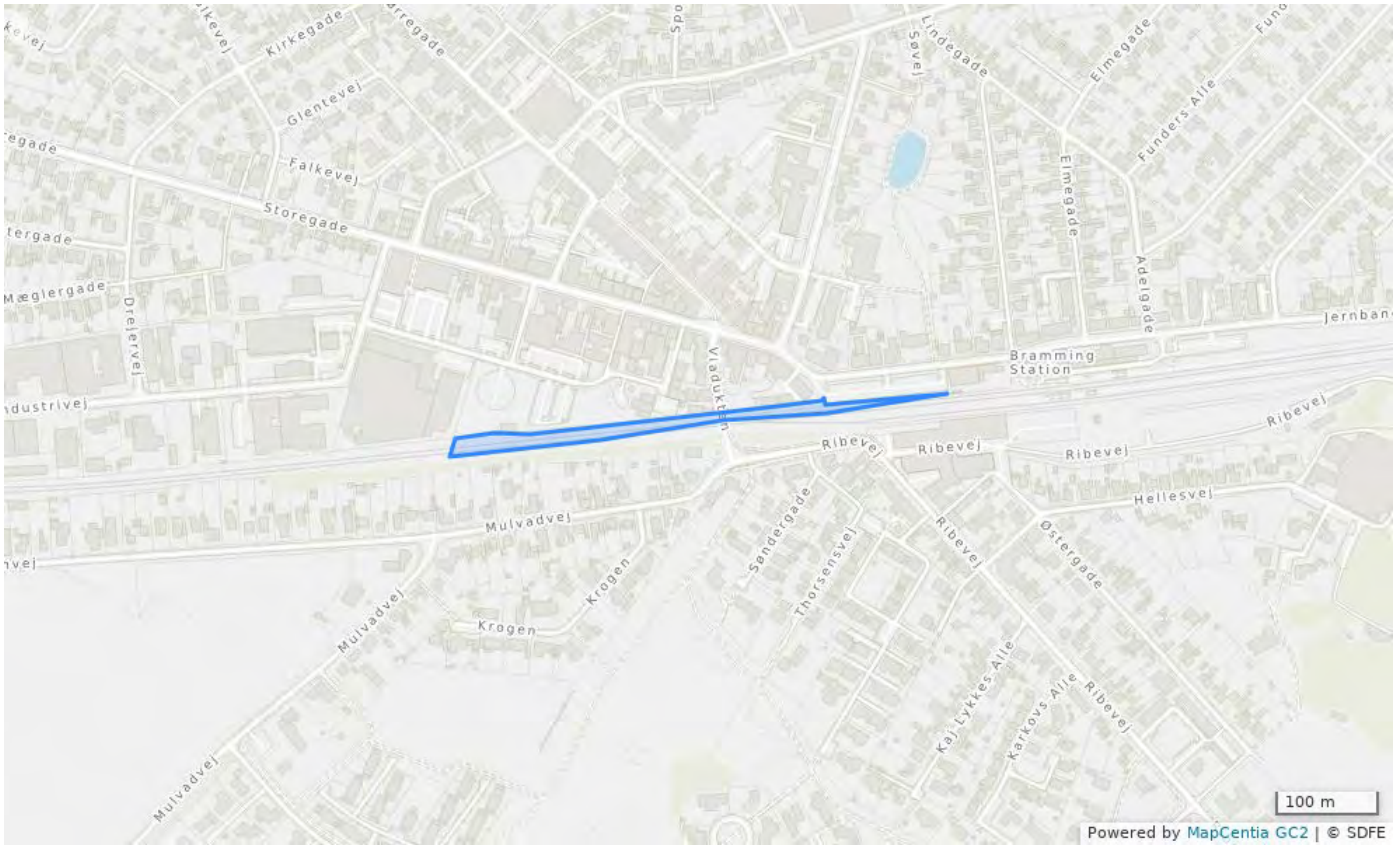
Rammenummer	21-010-110
Rammenavn	Bypark ved Sct. Knuds Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-120 - Baneterræn ved Midtbyen



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-120
Rammenavn	Baneterræn ved Midtbyen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

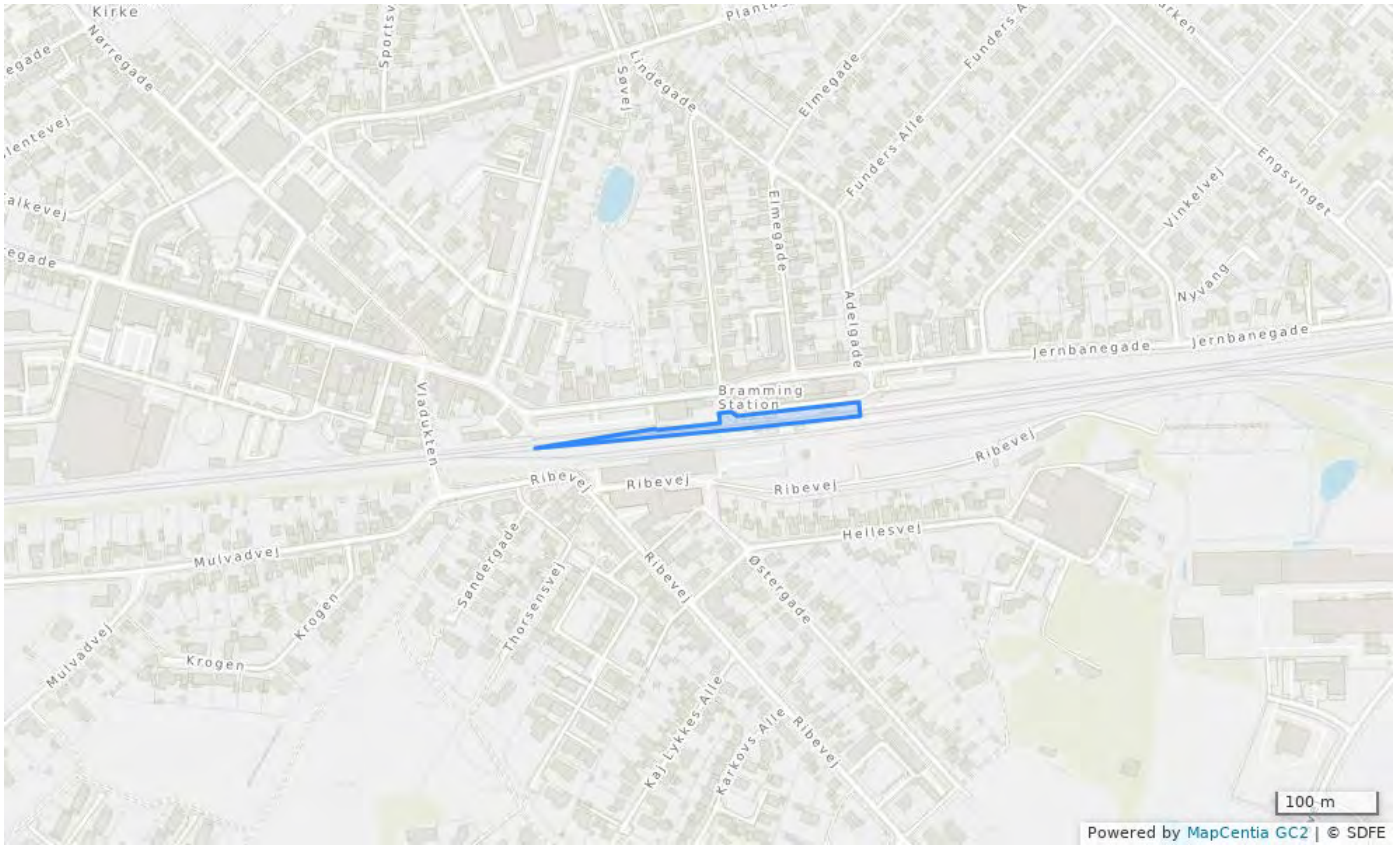
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-121 - Baneterræn ved Midtbyen øst



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-121
Rammenavn	Baneterræn ved Midtbyen øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

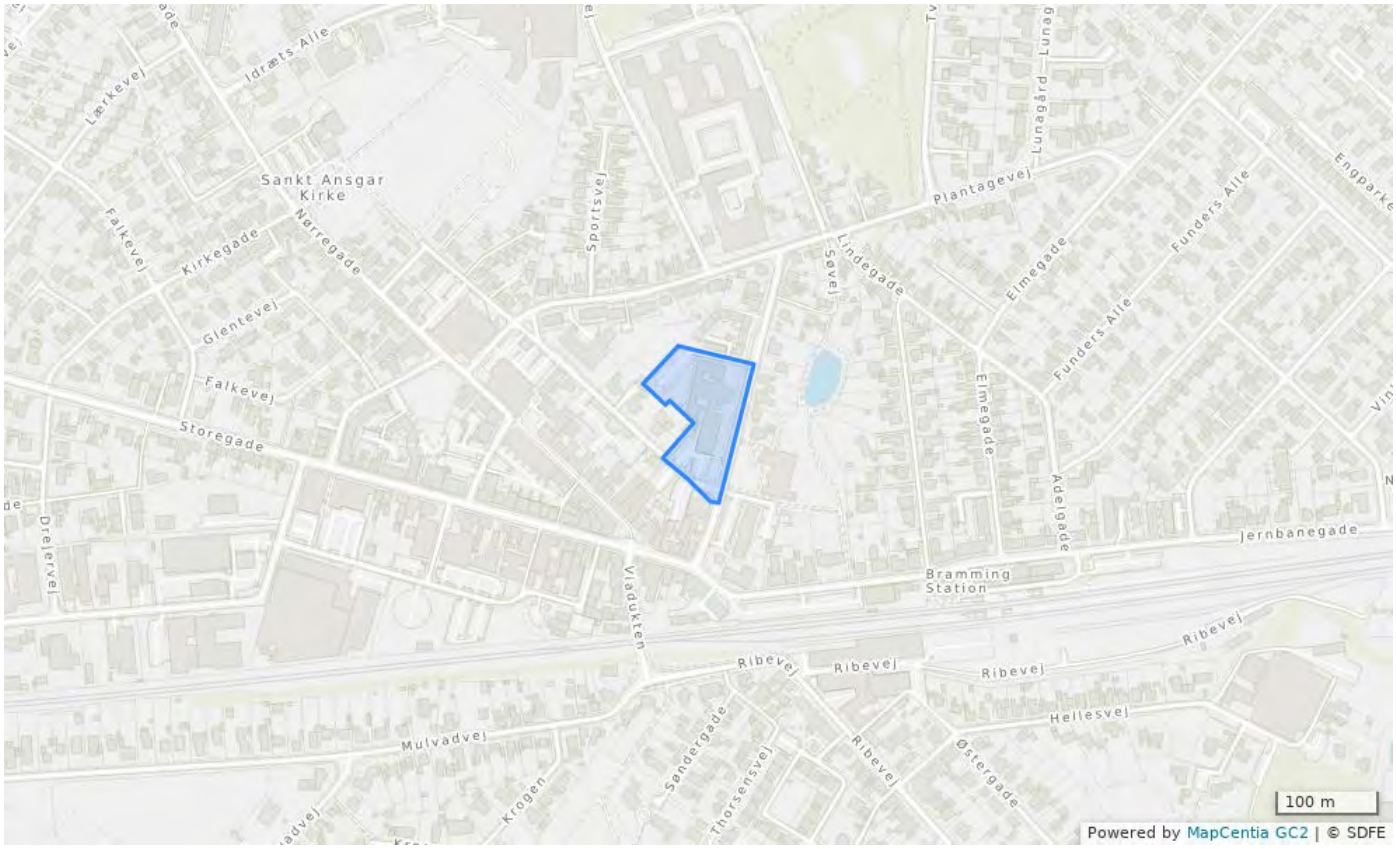
	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-130 - Gl. Rådhusområde



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-130
Rammenavn	Gl. Rådhusområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 80 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 80 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

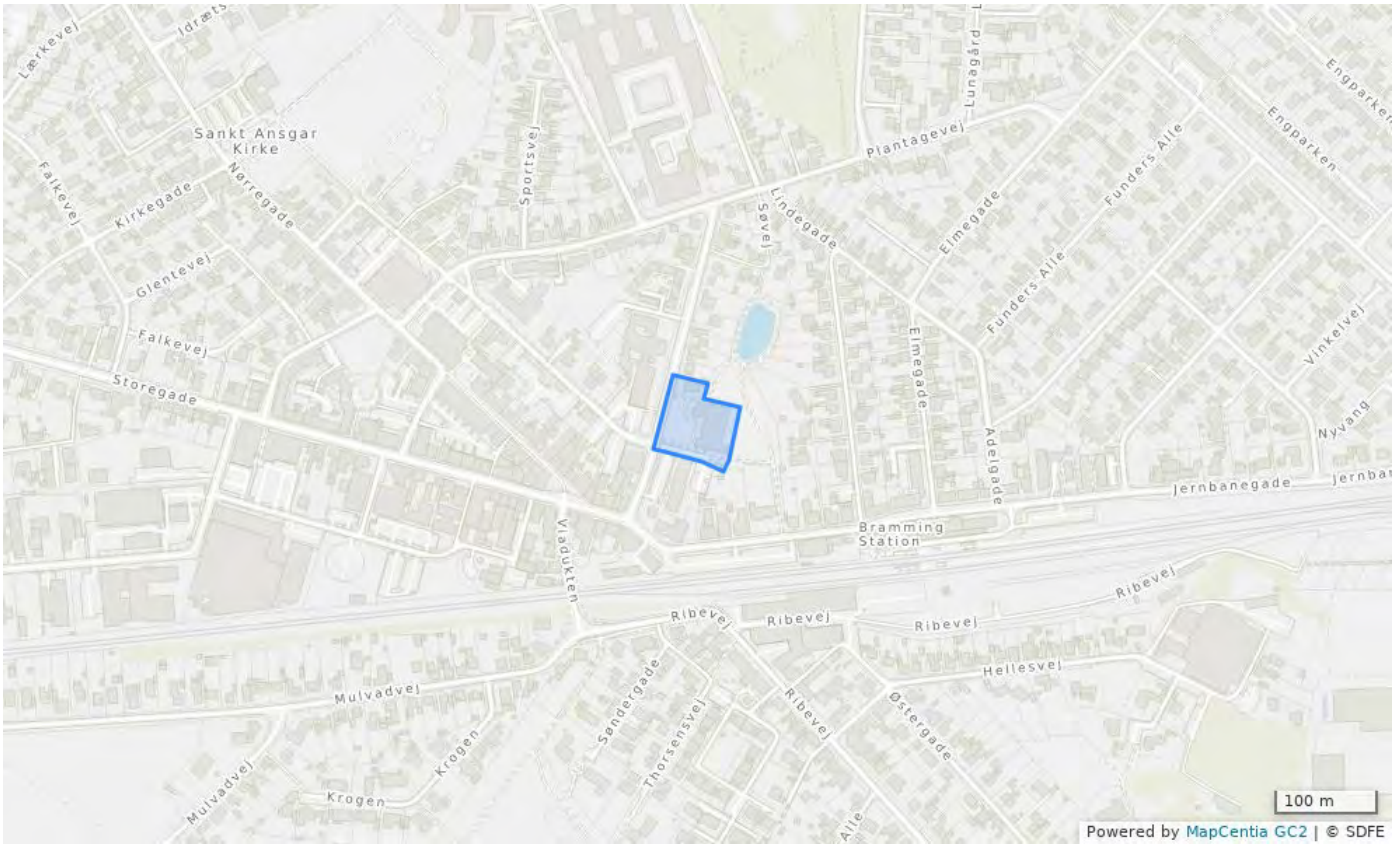
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

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

21-010-140 - Område ved Sct. Knuds Allè overfor Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-140
Rammenavn	Område ved Sct. Knuds Allè overfor Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 80 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 80 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

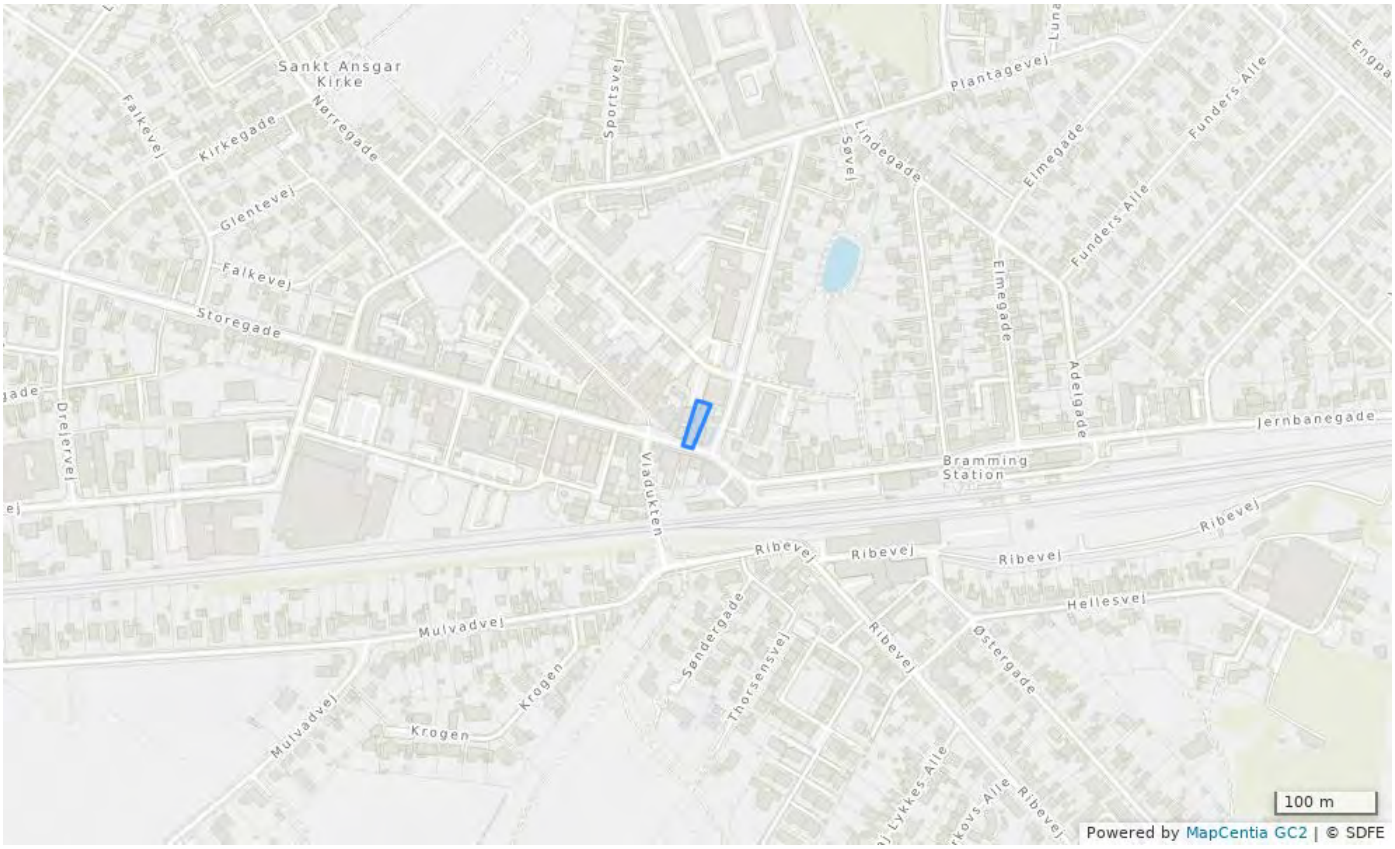
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-010-150 - Område mellem Skolegade og Storegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-010-150
Rammenavn	Område mellem Skolegade og Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

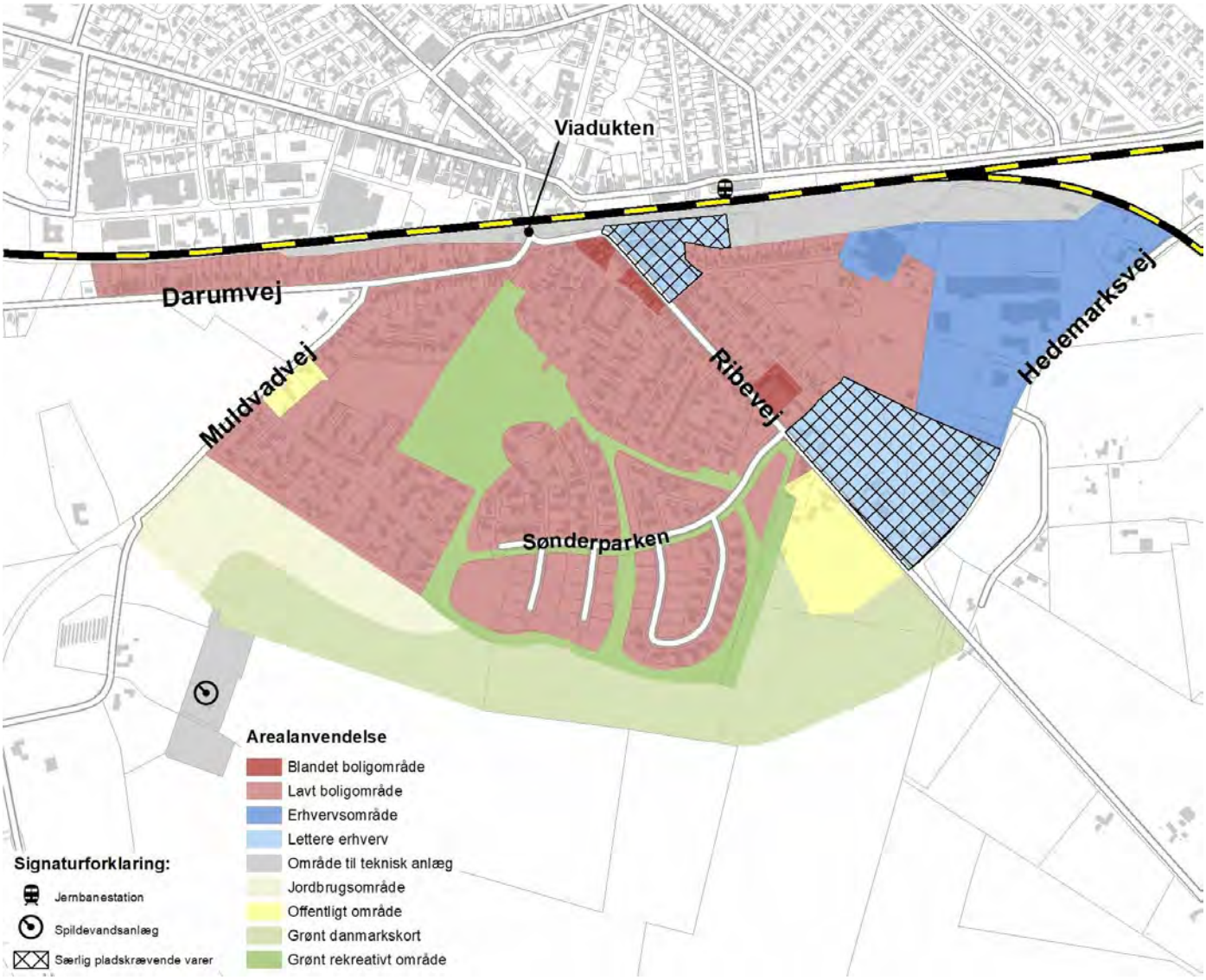
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af

	Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Bramming Sydby



Bramming Sydbys område afgrænses mod nord af jernbanen, mod øst af Hedemarksvej, mod vest af Mulvadvej og mod syd af det åbne land. Området udgør i 2019 et areal på ca. 124 HA og med omkring 1.098 indbyggere og ca. 527 husstande.

Historisk baggrund

Bramming voksede i slutningen af 1800-tallet som en typisk stationsby og i lang tid spredte bebyggelsen sig både syd og nord for jernbanen, idet der var flere krydsningsmuligheder. Langs vejene i sydbyen blev der bygget store villaer tæt på både by og natur. Af sikkerhedshensyn blev muligheden for at krydse banen dog afgrænset til Viadukten, som er en tunnel under banen, hvilket medførte at udviklingen i området var noget begrænset i sidste halvdel af 1900-tallet. Først efter 2000 blev den sydligste del af området udviklet til det boligområde der ses i dag.

Stedets ånd

I Bramming Sydby finder man både stationsbyens tætte karakter op mod banen og parcelhuskvarterets mere spredte og grønne karakter ud mod det åbne land.

Arealanvendelse

Størstedelen af Bramming Sydby er udlagt til boligområde. Derudover er et område udlagt til erhverv, enkelte områder med offentlige institutioner og anlæg, samt et grønt rekreativt område.

Bystruktur

Bramming er en typisk stationsby bygget op omkring og ud fra stationen. I lang tid bredte byen sig både nord og syd for banen, hvilket tydeligt kan aflæses i sydbyens struktur, som går fra meget tæt og bymæssig i nord, bygget mens der var flere forbindelser over banen, til det mere åbne og grønne parcelhuskvarter i syd, bygget efter Viaduktens komme og nedlæggelsen af de mange forbindelser over banen.

Arkitektur og facader

Tættest på Bramming midtby er arkitekturen præget af villaer i Bedre Byggeskik-stil. Her er bygget tæt op langs vejene Mulvadvej og Ribevej. Langs Ribevej er der desuden flere nyere etagebyggerier, der understreger fornemmelse af, at de to gader er en del af det centrale Bramming.

Mod syd breder sig et område med parcelhuse påbegyndt omkring 2000. Her er store parcelhuse på store grønne grunde. Arkitekturen varierer, men langt hovedparten af af det byggede er typehuse af god kvalitet.

Øst for Ribevej breder der sig et erhvervsområde med nogle få men store virksomheder. Lagerbygninger og værksteder er indpasset i et grønt miljø, der gør, at området ikke står i stor kontrast til boligområdet.

Pejlemærker

I det Bramming Sydby er meget homogen, med en bebyggelse bestående primært af villaer og parcelhuse, er der ikke mange pejlemærker. Viadukten under banen skiller sig dog ud og udgør ikke alene et pejlemærke for Sydbyen, men også for det øvrige Bramming.

Bevaringsværdige sammenhænge

I området lige syd for banen langs vejene Ribevej og Mulvadvej er bebyggelsen typisk for en dansk stationsby og området danner en bevaringsværdig sammenhæng.

Rekreative og grønne områder

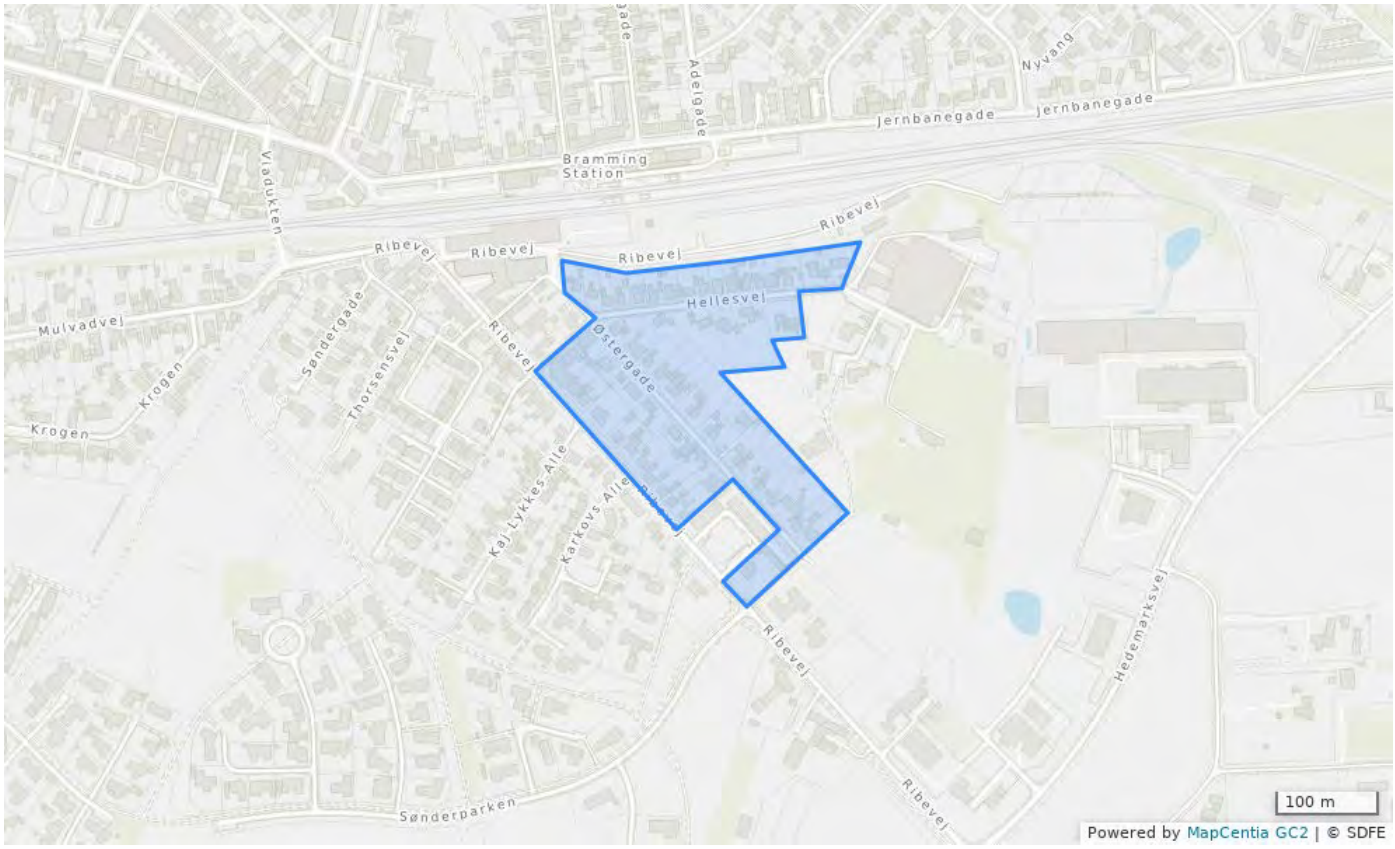
I forbindelse med det nye boligområde er der udlagt et grønt område som samlingspunkt for hele Bramming sydby. Området er endnu nyt, men det ligger som en fin grøn oase i midten af bydelen. Øst for Ribevej er der desuden et større skovområde, der giver området et meget grønt præg og danner en fin buffer mellem boliger og erhvervsbyggeri.

Trafik og infrastruktur

De overordnede trafikveje i Bramming Sydby er Ribevej, Mulvadvej og Darumvej der alle leder ind til byen fra oplandet. Disse veje ender alle i Viadukten, der leder videre under banen til det øvrige Bramming.

Området ligger desuden i gå- og cykelafstand af stationen, hvor der er gode kollektive transportmuligheder til resten af landet.

21-020-010 - Område ved Hellesvej og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-010
Rammenavn	Område ved Hellesvej og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

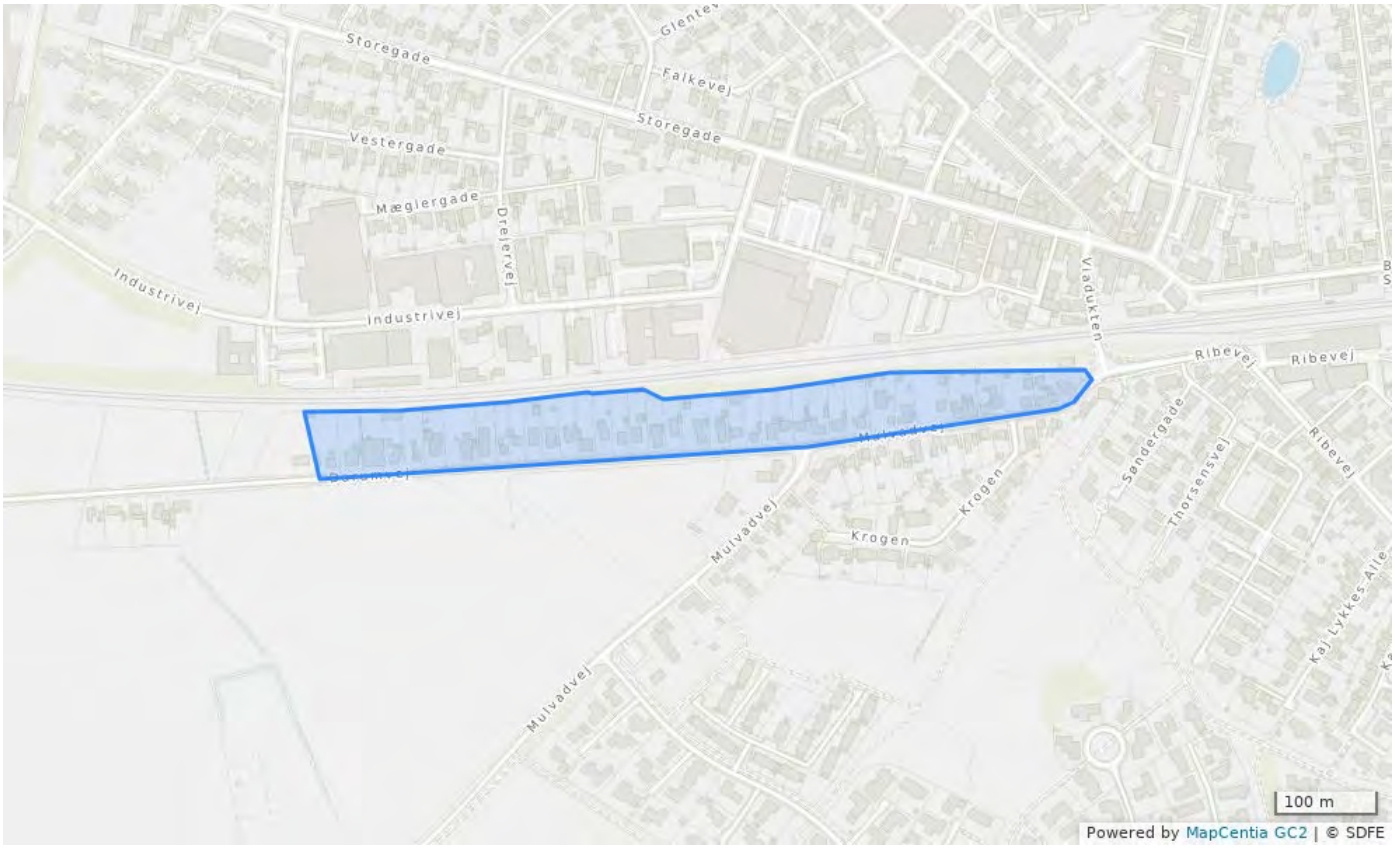
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

21-020-020 - Område mellem banen og Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-020
Rammenavn	Område mellem banen og Darumvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

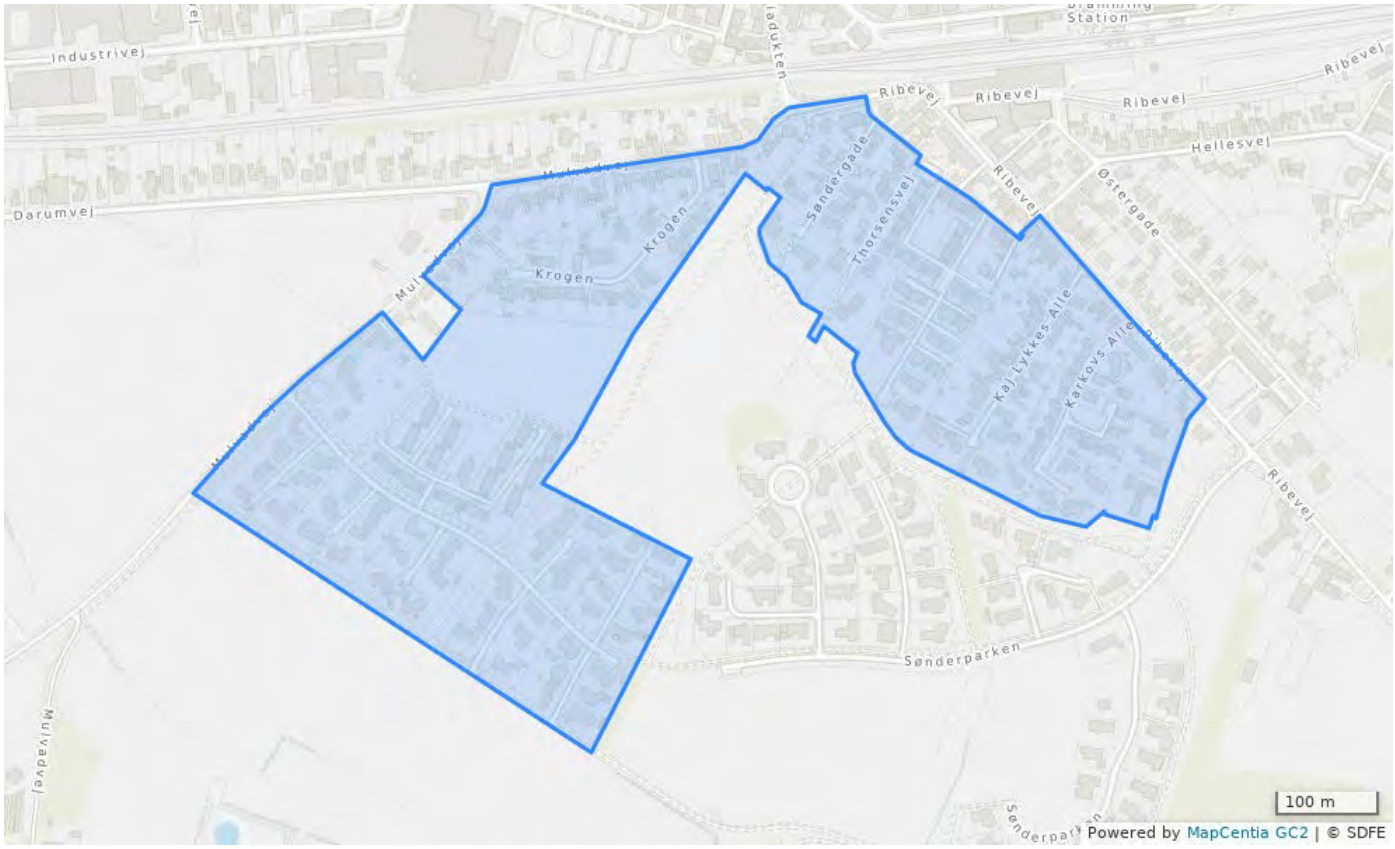
	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-020-030 - Område mellem Muldvadvej og Ribevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-030
Rammenavn	Område mellem Muldvadvej og Ribevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

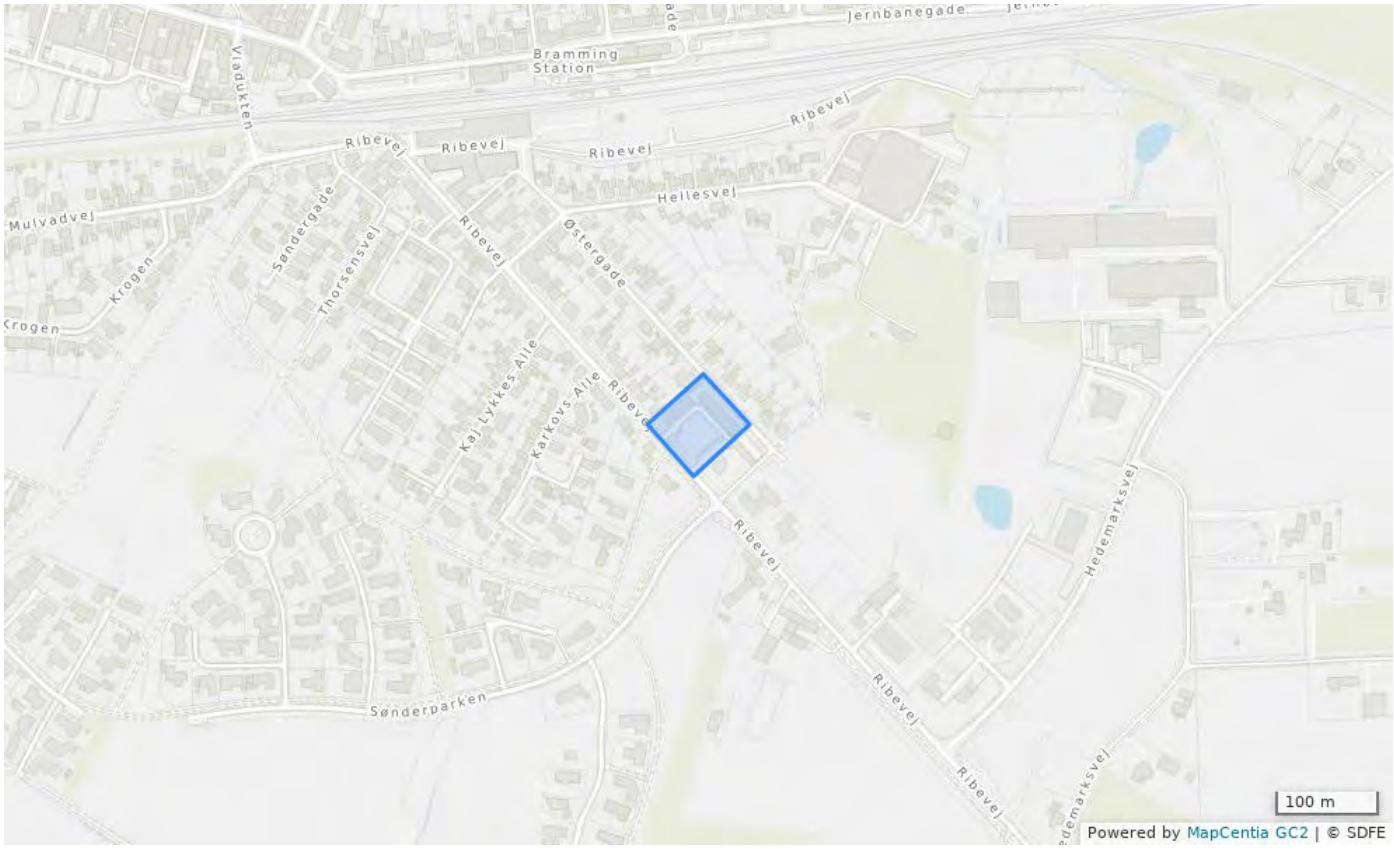
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-020-040 - Område mellem Østergade og Ribevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-040
Rammenavn	Område mellem Østergade og Ribevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-020-060 - Sønderparken øst

Bestemmelser

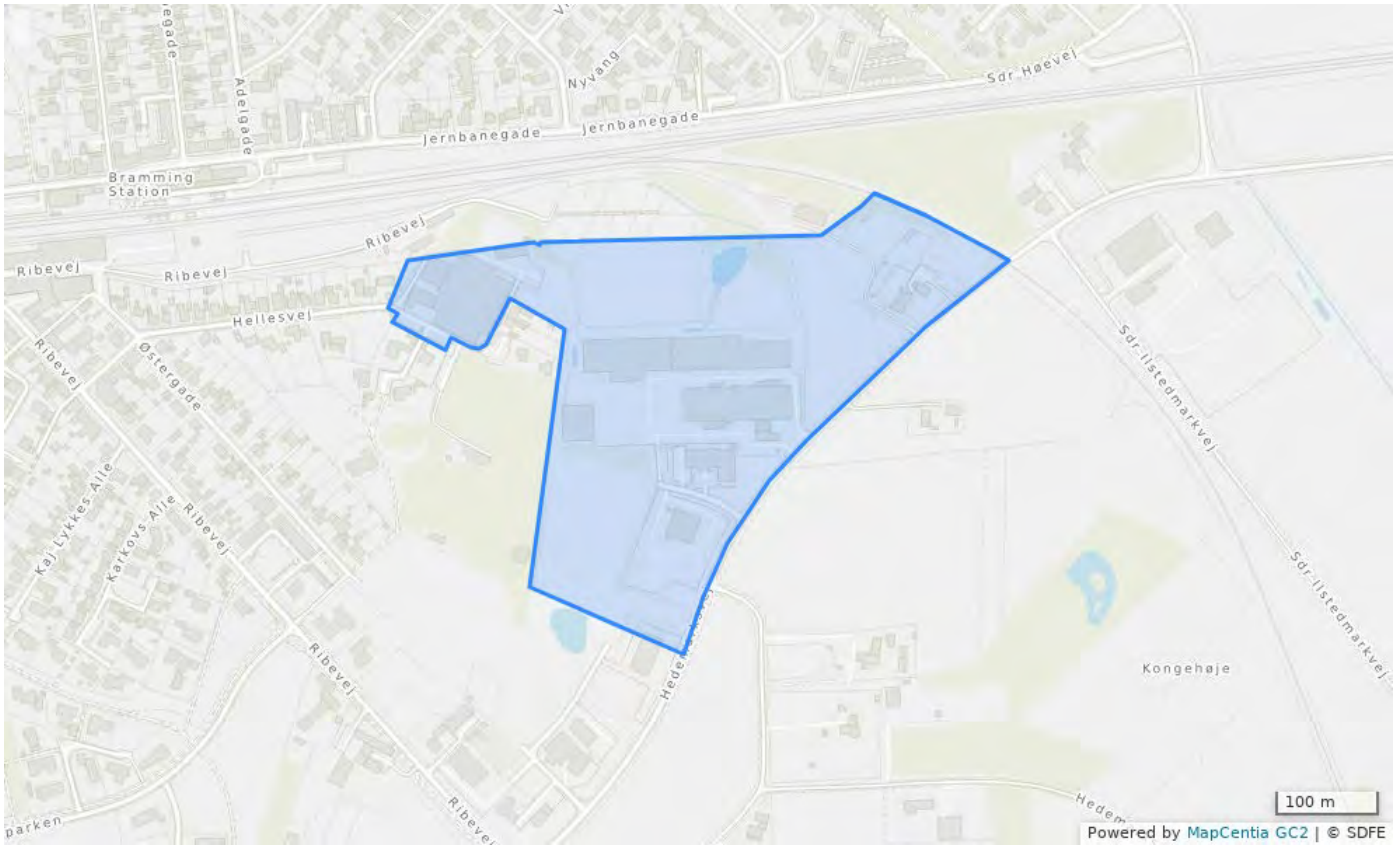
Rammenummer	21-020-060
Rammenavn	Sønderparken øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-020-070 - Erhverv omkring Hedtoften



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-070
Rammenavn	Erhverv omkring Hedtoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

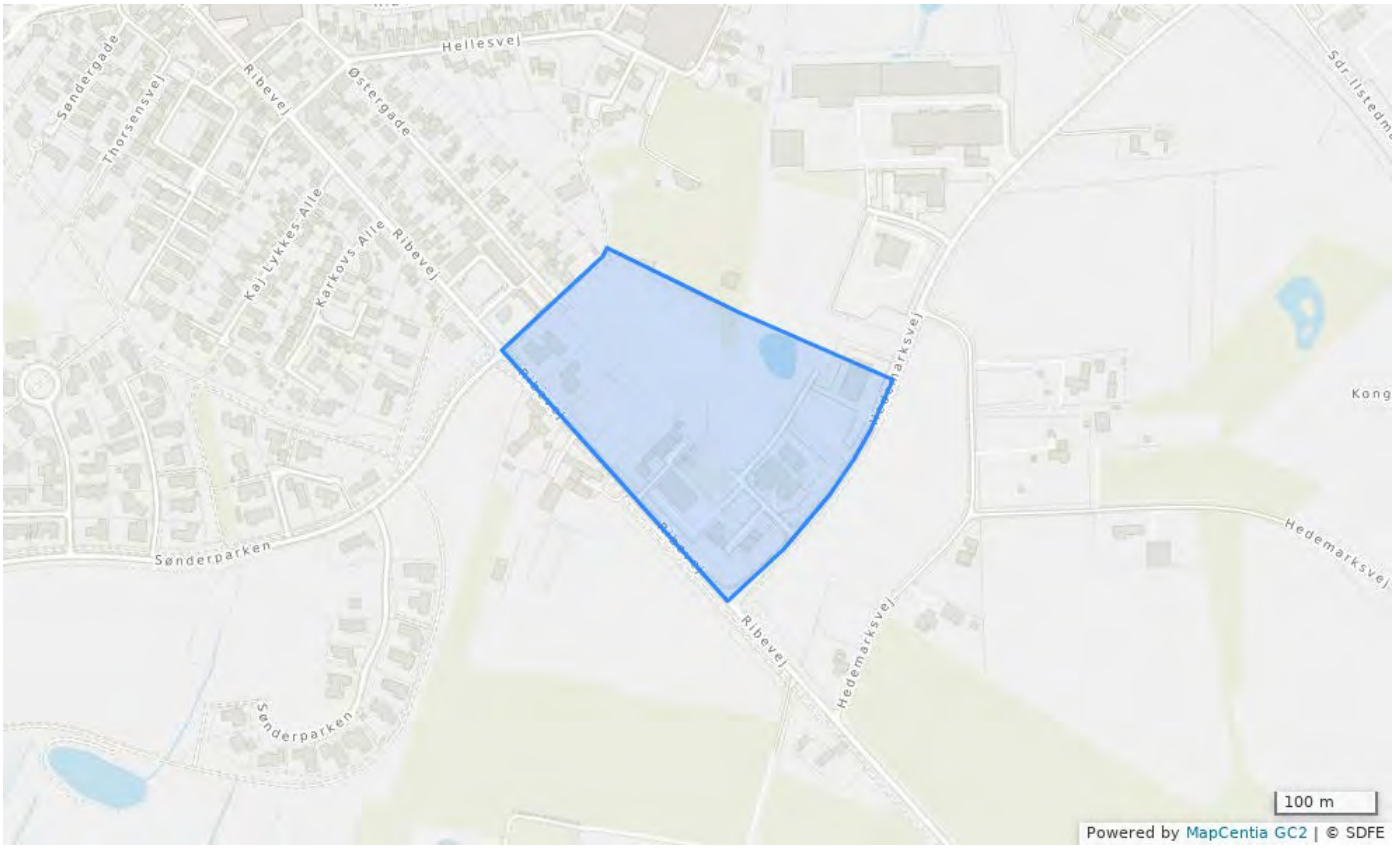
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-020-080 - Erhverv ved Hedevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-080
Rammenavn	Erhverv ved Hedevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

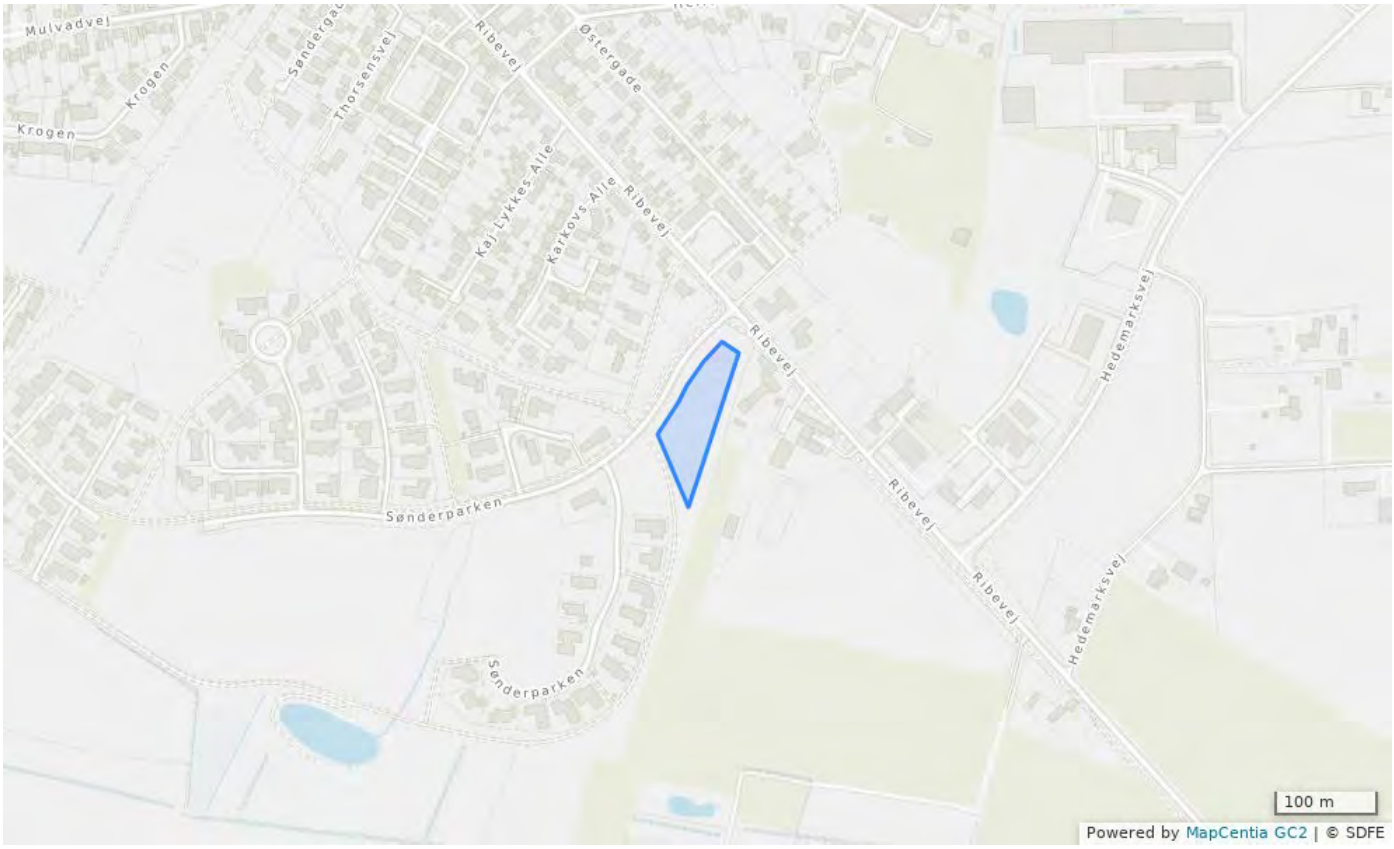
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-020-110 - Sønderparken Vest ved Ribevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-110
Rammenavn	Sønderparken Vest ved Ribevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

21-020-130 - Ribevej, Østergade og Hellesvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-020-130
Rammenavn	Ribevej, Østergade og Hellesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-020-140 - Område ved Thorsens Plads

Bestemmelser

Rammenummer	21-020-140
Rammenavn	Område ved Thorsens Plads
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

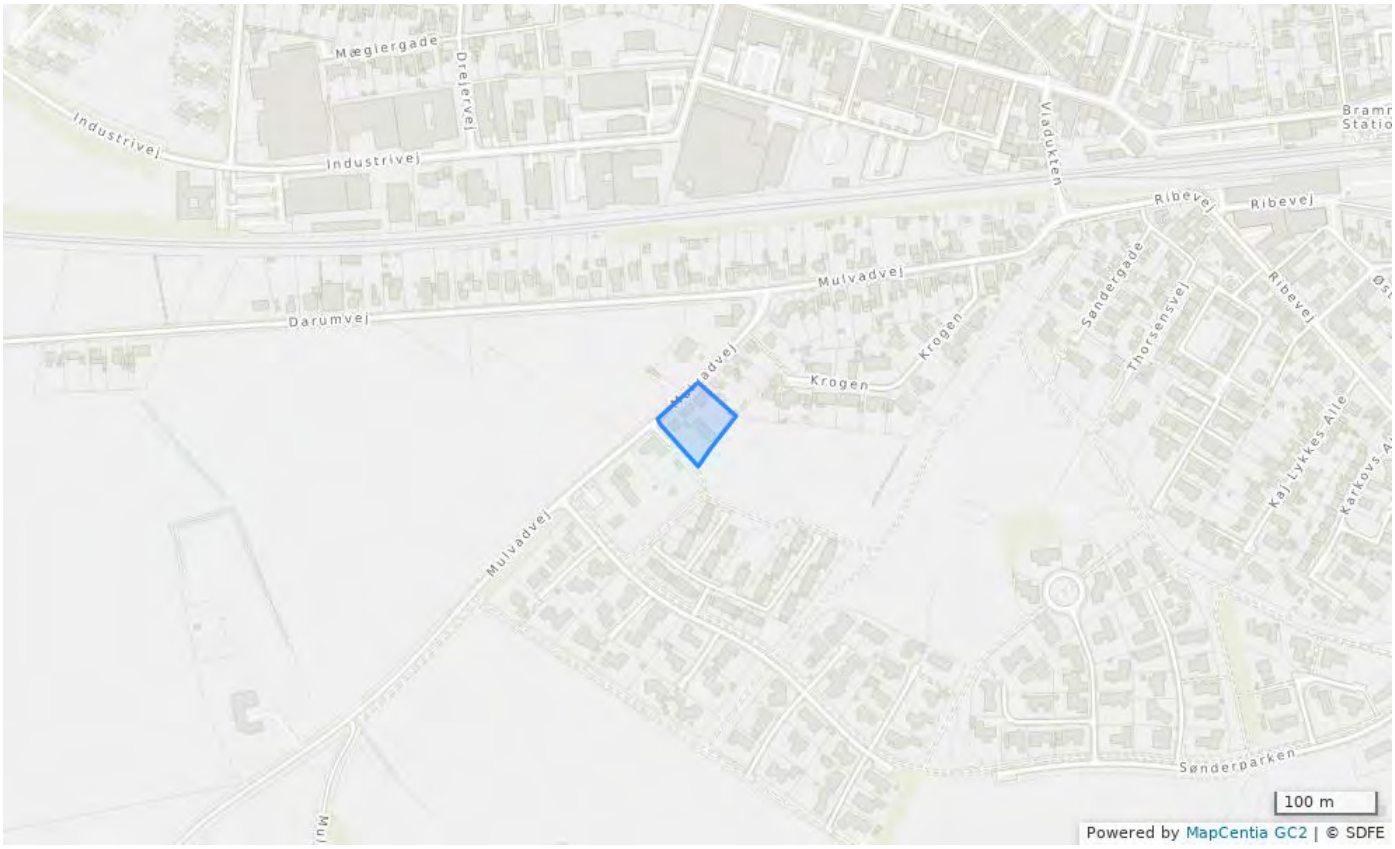
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-020-150 - Område ved Mulvadvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-150
Rammenavn	Område ved Mulvadvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-020-160 - Område ved Ribevej og Sønderparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-020-160
Rammenavn	Område ved Ribevej og Sønderparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-020-170 - Område ved Mulvadvænget og Sønderparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-020-170
Rammenavn	Område ved Mulvadvænget og Sønderparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

21-020-180 - Sønderparken Sydøst

Bestemmelser

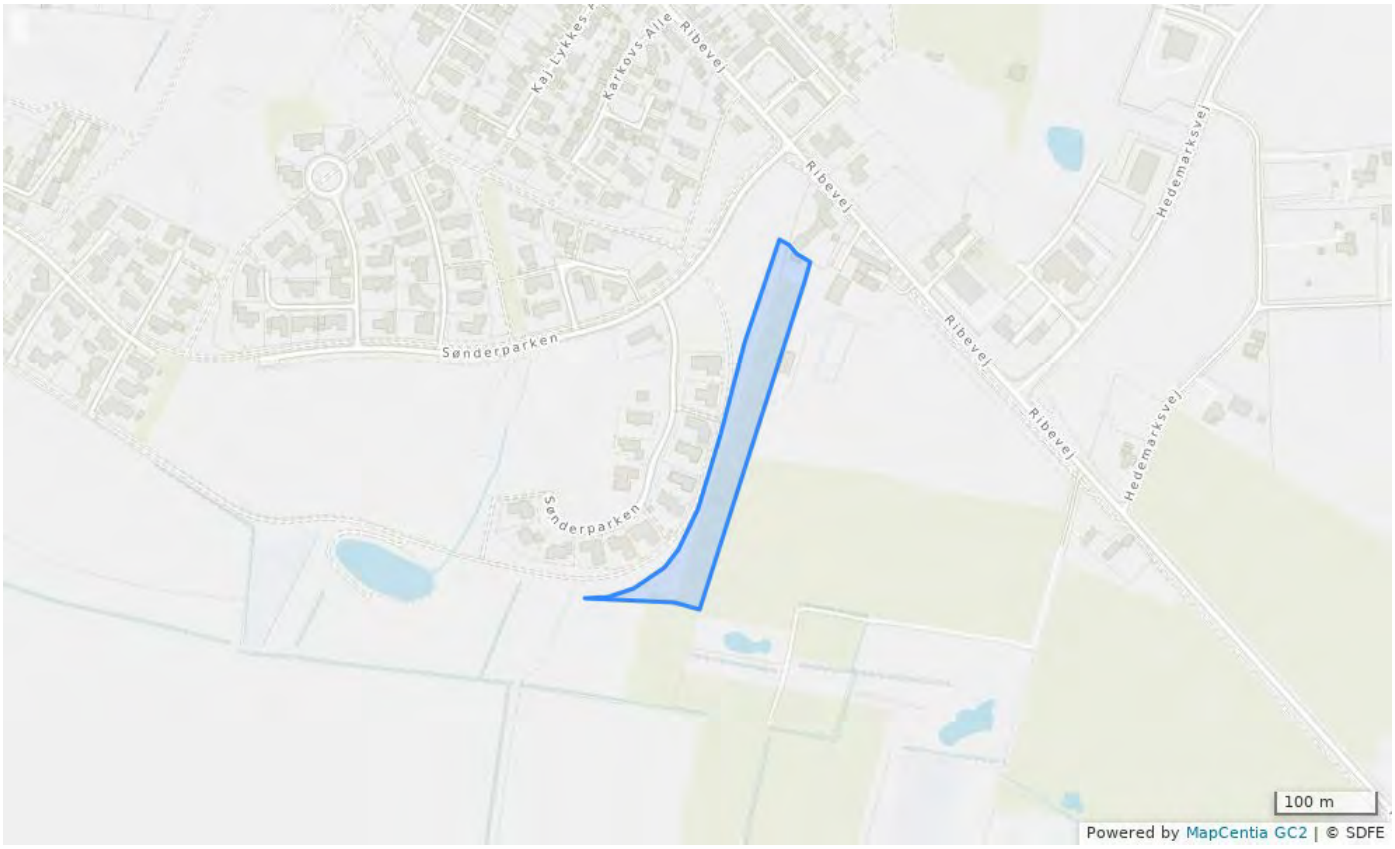
Rammenummer	21-020-180
Rammenavn	Sønderparken Sydøst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-020-191 - Område langs Sønderparken



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-191
Rammenavn	Område langs Sønderparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-020-200 - Hellesvej, Teglværksgade

Bestemmelser

Rammenummer	21-020-200
Rammenavn	Hellesvej, Teglværksgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

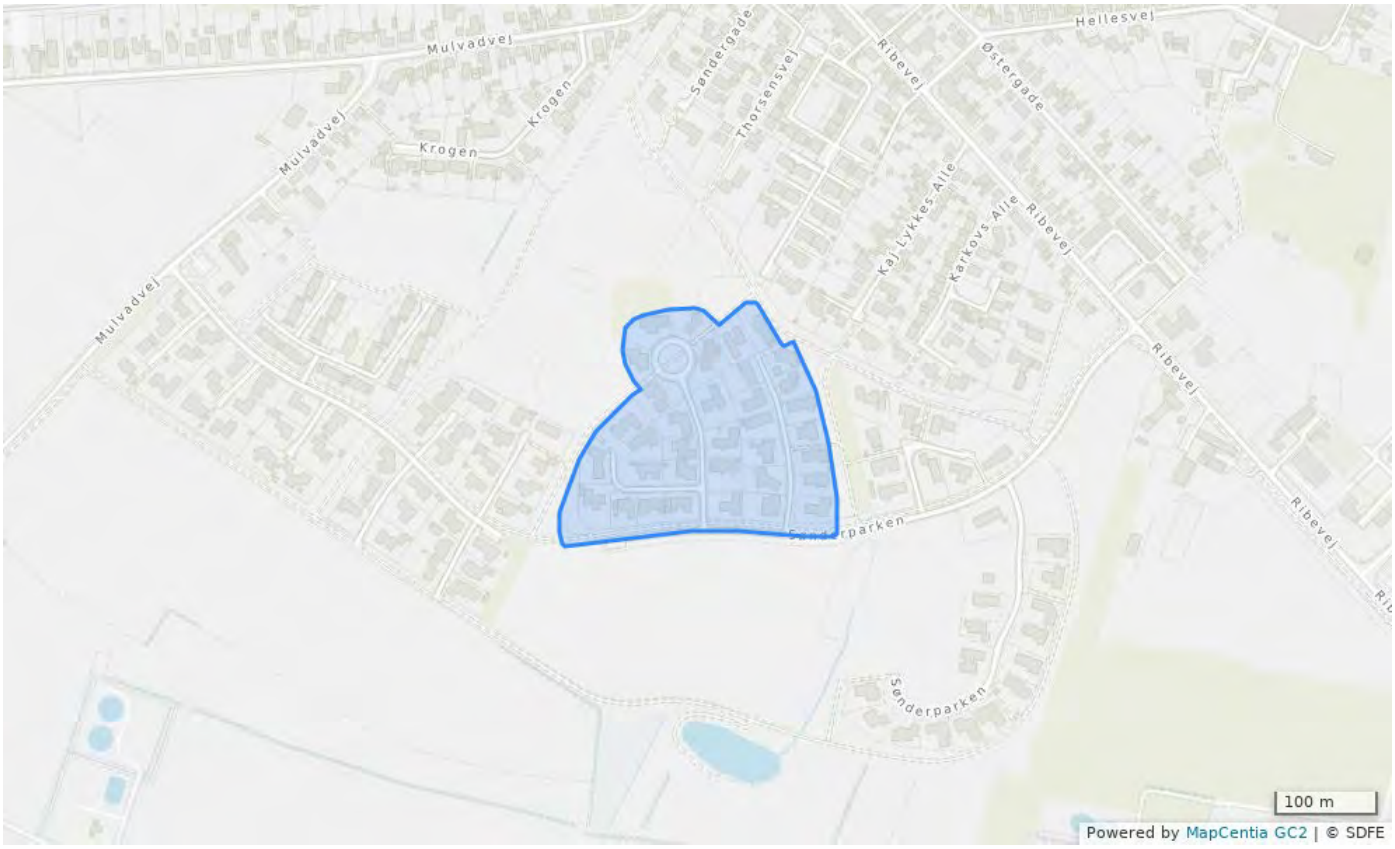
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

21-020-210 - Sønderparken Vest



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-210
Rammenavn	Sønderparken Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-020-220 - Sønderparken Sydvest

Bestemmelser

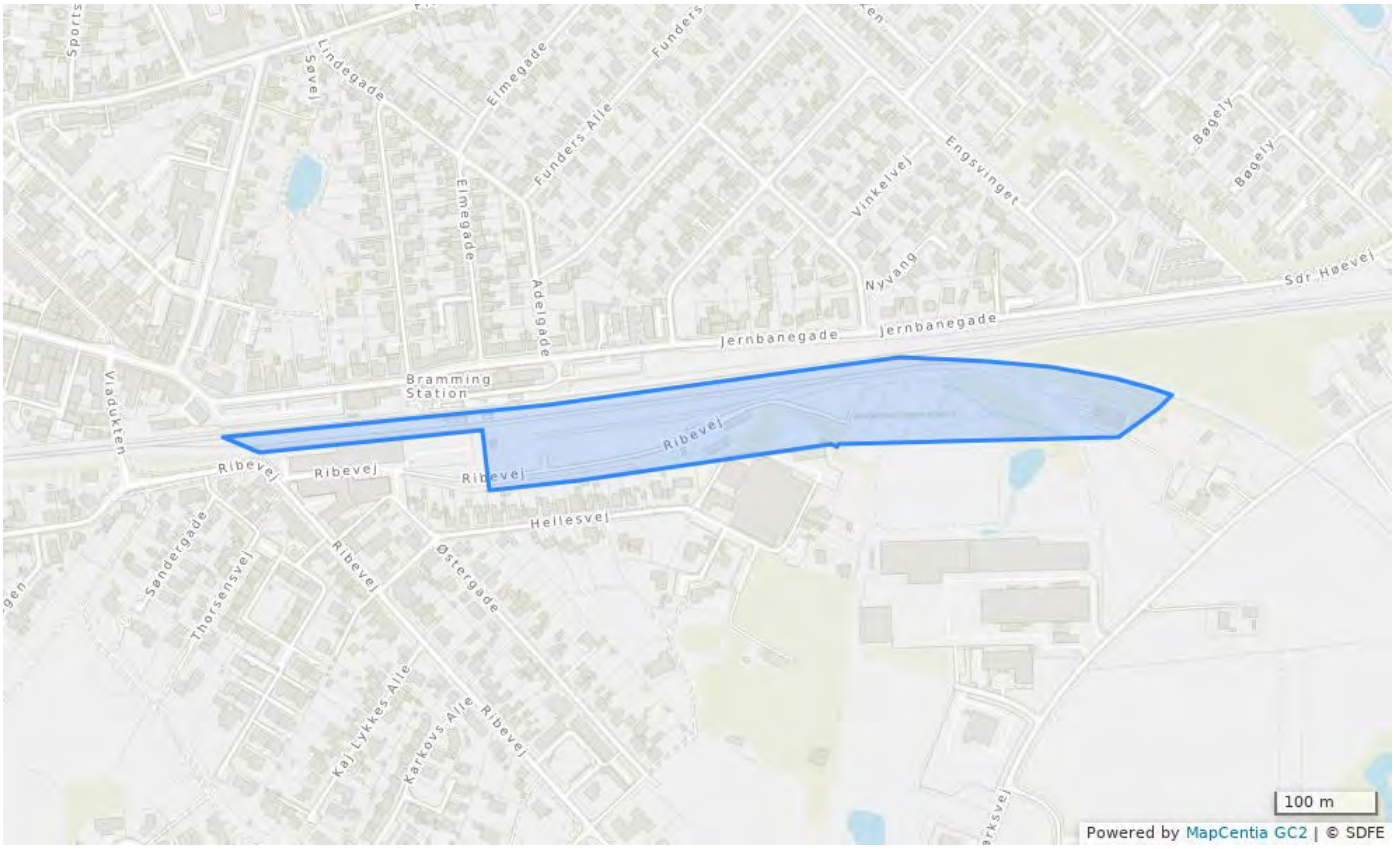
Rammenummer	21-020-220
Rammenavn	Sønderparken Sydvest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-020-230 - Baneterræn langs Hellesvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-230
Rammenavn	Baneterræn langs Hellesvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

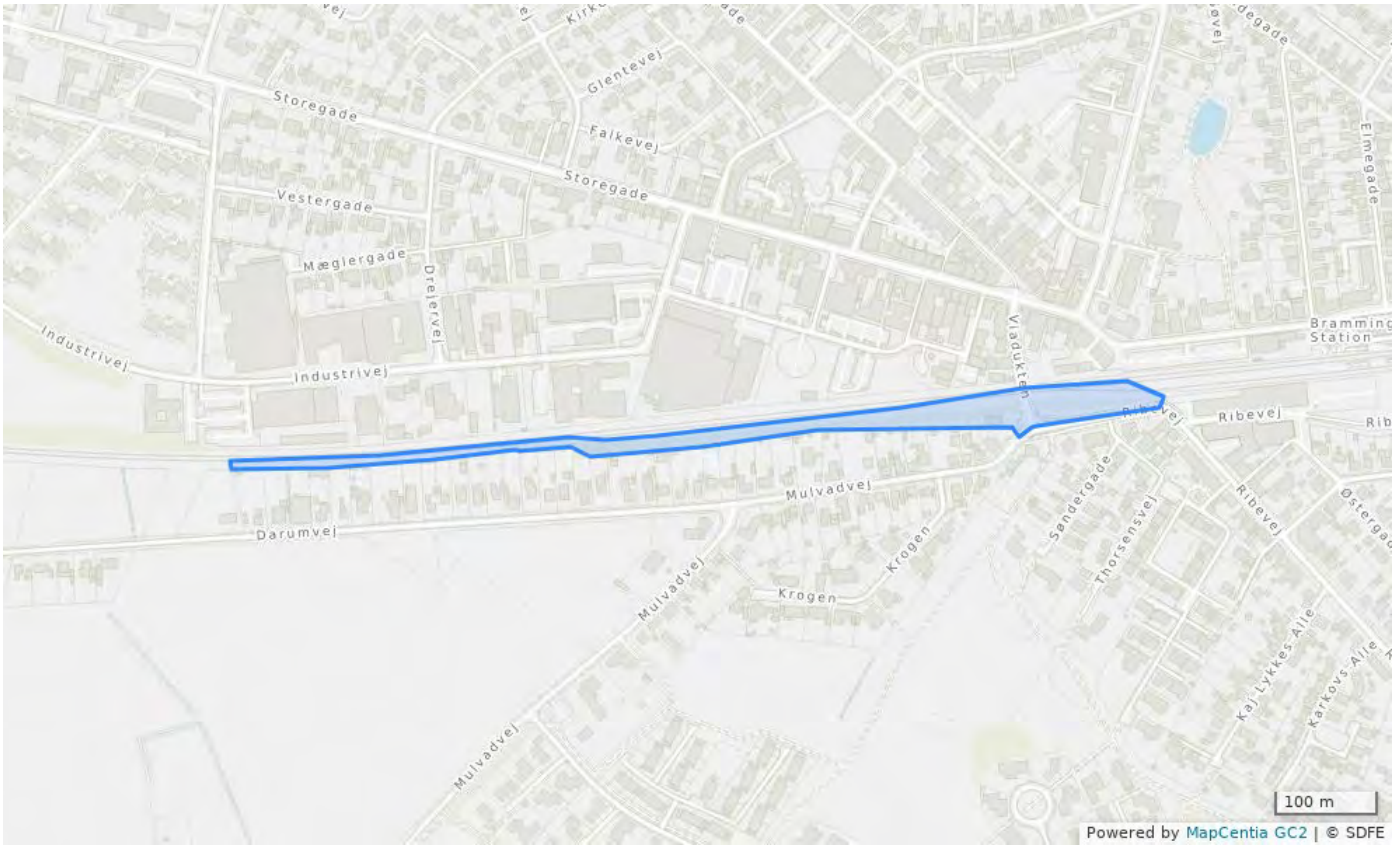
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-020-240 - Baneterræn ved Viadukten



Bestemmelser

Rammenummer	21-020-240
Rammenavn	Baneterræn ved Viadukten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

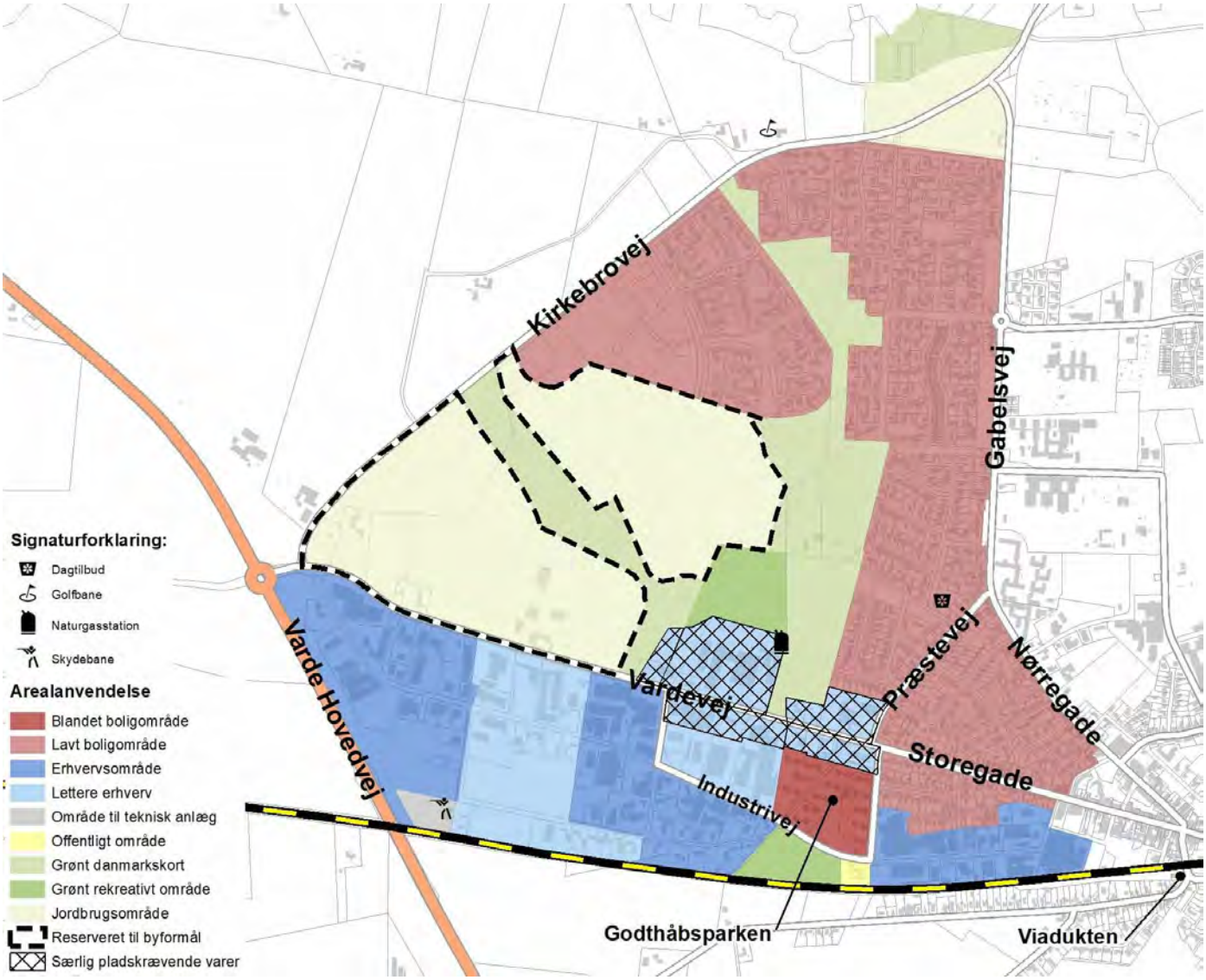
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Bramming Vestby

Bramming Vestby



Bramming Vestbys område afgrænses mod syd af jernbanen, mod øst af Gabelsvej, og mod vest af Varde Hovedvej og Kirkebrovej. Området udgør i 2019 et areal på ca. 283 HA og med omkring 2.228 indbyggere og ca. 1.149 husstande.

Historisk baggrund

Størstedelen af Bramming Vestby blev først bebygget efter 1960, hvor parcelhusene for alvor blev populære. Før den tid var det kun området nærmest bymidten, der var bebygget, mens resten af området var landbrugsområde med vidtstrakte marker og spredte gårde.

Stedets ånd

I Bramming Vestby findes et af Brammings større og driftige erhvervsområder mod syd, mens der mod nord breder sig store dele af byens parcelhuskvarterer. Det er her mange af Brammings arbejdspladser ligger, men også her store dele af byens borgere bor.

Arealanvendelse

Størstedelen af Bramming Vestby er udlagt til henholdsvis erhverv i syd og boliger i nord. I dag er en stor del af området desuden aktivt landbrug, men området er planlagt til på sigt at overgå til boligområde. Desuden er der i forbindelse med boligområderne udlagt store grønne kiler.

Bystruktur

Området er overordnet opdelt i to områder – et erhvervsområde og et boligområde. Den ældste del af parcelhusområdet fortsætter midtbyens stjernebymønster med gader der stråler ud fra centrum og bebyggelse der ligger som ringe på tværs af gaderne. Ved Præstevej skifter bymønsteret og bliver mere retvinklet og rationelt langs Gabelsvej.

Erhvervsområdet indordner sig som sådant Brammings oprindelige stjernebymønster idet Vardevej, Storegade og jernbanen stråler kontinuerligt ud fra centrum af byen og erhvervsområdet ligger herimellem.

Villaer tæt på bymidten

Arkitektur og facader

Arkitekturen er mangfoldig i området alt efter, hvilken periode bygningerne er bygget i og til hvilket formål. I de villakvarterer, der ligger tættest på bymidten, er bebyggelsen langs hovedgaderne hovedsageligt bygget før 1940, og stilen er enten historicistisk med fine detaljer eller Bedre Byggeskik. Senere, omkring 1960, er overskydende arealer mellem hovedgaderne fyld op med typiske parcelhuse.

Eksempler på arkitekturen i parcelhuskvartererne mod nord

Erhvervsområdet

Længere mod nord er parcelhuskvartererne langs Gabelsvej bygget i flere etaper omkring 1970, 1980 og 2000 og er i deres udformning klassiske for hver deres tidsperiode.

I erhvervsområdet, der er bygget over en længere periode mellem 1960 og 2000, er arkitekturen rationel og skalaen stor. Bebyggelsen bærer præg af at skulle opfylde helt specifikke og ofte pladskrævende behov i den pågældende virksomhed så som lager, kontor, værksted, bilforhandler osv. Udearealer benyttes primært til opbevaring eller

parkering.

Pejlemærker

Bebyggelsen i Bramming vest er præget af lavt byggeri som parcelhuse og lagerbygninger og kun ganske få byggerier træder frem som pejlemærker. Bebyggelsen Godthåbsparken i den sydlige del af området træder frem som pejlemærke grundet omfanget og at bebyggelsen er i flere etager.

Bevaringsværdige sammenhænge

Der er flere bevaringsværdige sammenhænge i området. Særligt langs hovedvejene tættest på bymidten findes fine eksempler på Bedre Byggeskik samt huse med historicistiske træk.

▼ Godthåbsparken

Der er store grønne områder i forbindelse med boligerne

Rekreative og grønne områder

Området er åbent i sin struktur, og mange steder er der kort vej ud i det åbne landskab. Samtidig er der, i tilknytning til boligerne, både mange mindre fælles opholdsarealer samt private haver. I den nordlige del af området ligger Kaj Lykke Golfklubs bane, en grøn bane i smuk natur hvor Bramming Å og Sneum Å mødes.

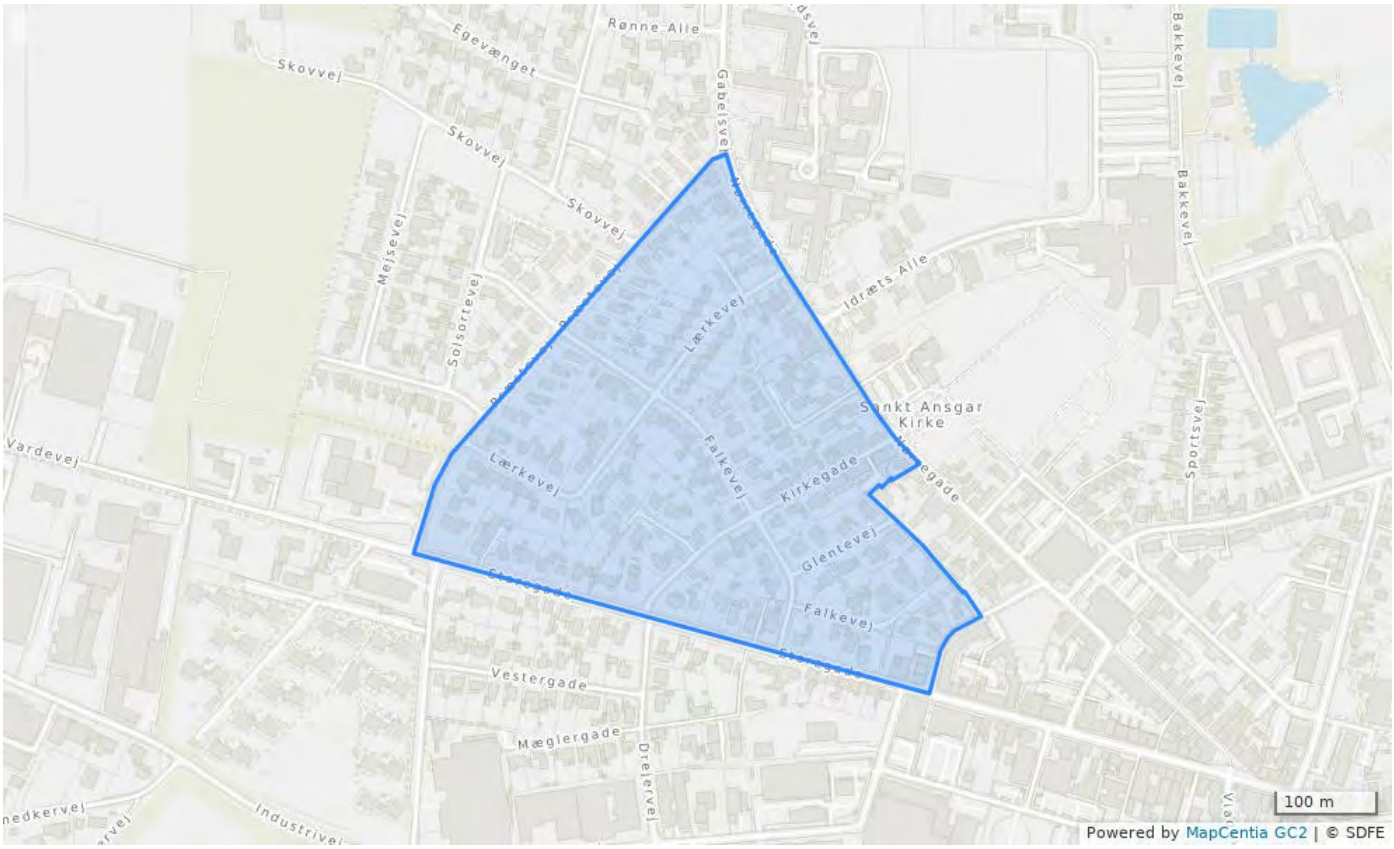
Erhvervsområdet fremstår grønt. Særligt langs Vardevej, som er en af de primære indfaldsveje til Bramming, er der plantet mange træer og buske, der bløder op for det ellers hårde udtryk. Man opfatter derfor ikke erhvervsområdet som stort og tungt, men som grønt og på sin vis imødekommende.

Trafik og infrastruktur

De primære trafikveje i Bramming Vestby er indfaldsvejene Vardevej og Storegade, forbindelsesvejen Gabelsvej samt omfartsvejen Kirkebrovej idet de benyttes af hele byen.

Den ældste del af området ligger i tæt forbindelse med midtbyen og Bramming station, hvor der går tog og bus til resten af kommunen og landet. De nyere parcelhuskvarterer har længere til midtbyen og de offentlige transporttilbud, men er til gengæld godt forbundet via cykel- og stiforbindelser, der gør det nemt at komme hurtigt ind til midtbyen.

21-030-010 - Storegade, Præstevej og Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-010
Rammenavn	Storegade, Præstevej og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

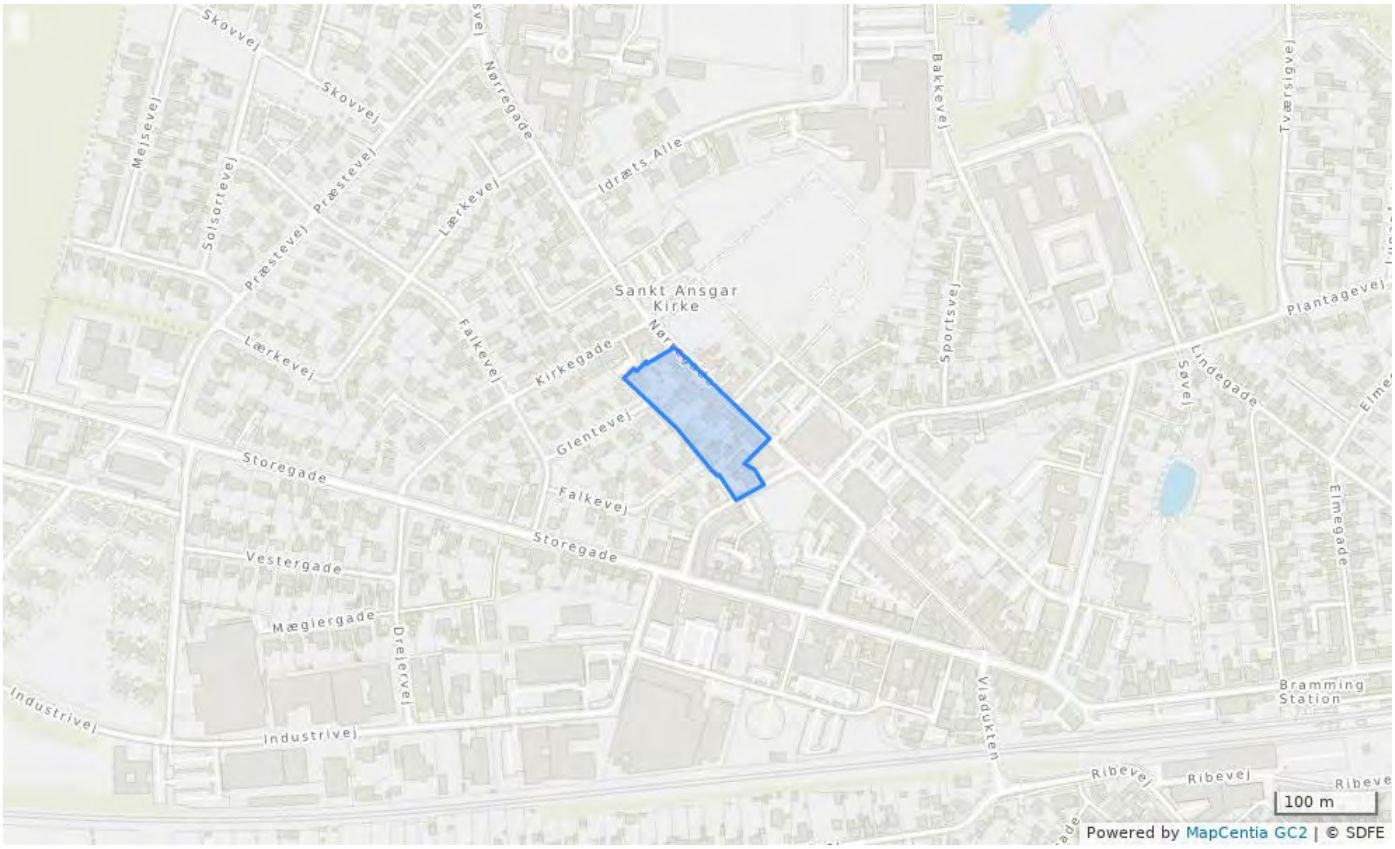
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

21-030-011 - Område mellem Nørregade og Glentevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-011
Rammenavn	Område mellem Nørregade og Glentevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

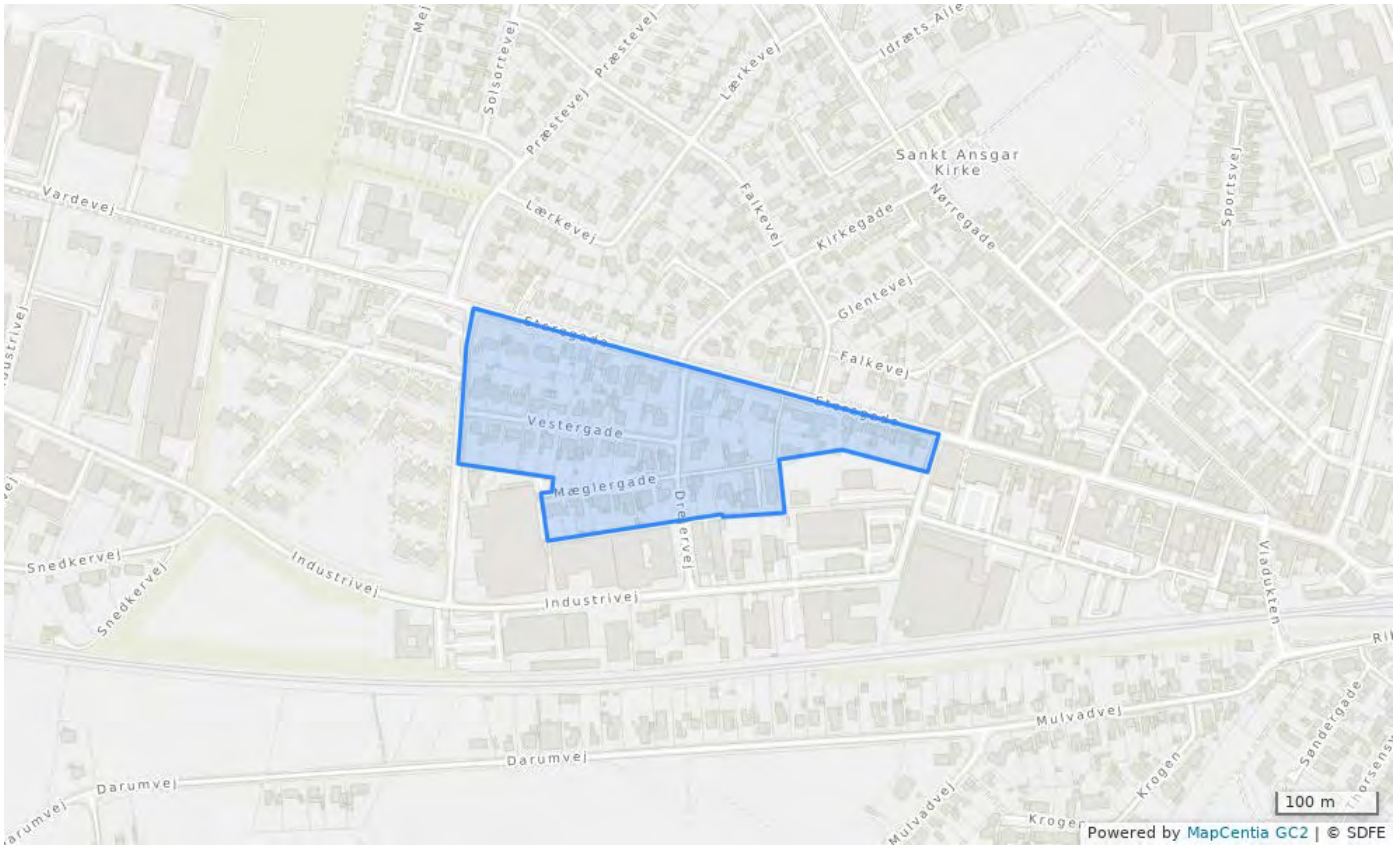
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg

bebyggelsesforhold	Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

21-030-020 - Godthåbsvej, Storegade og Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-020
Rammenavn	Godthåbsvej, Storegade og Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

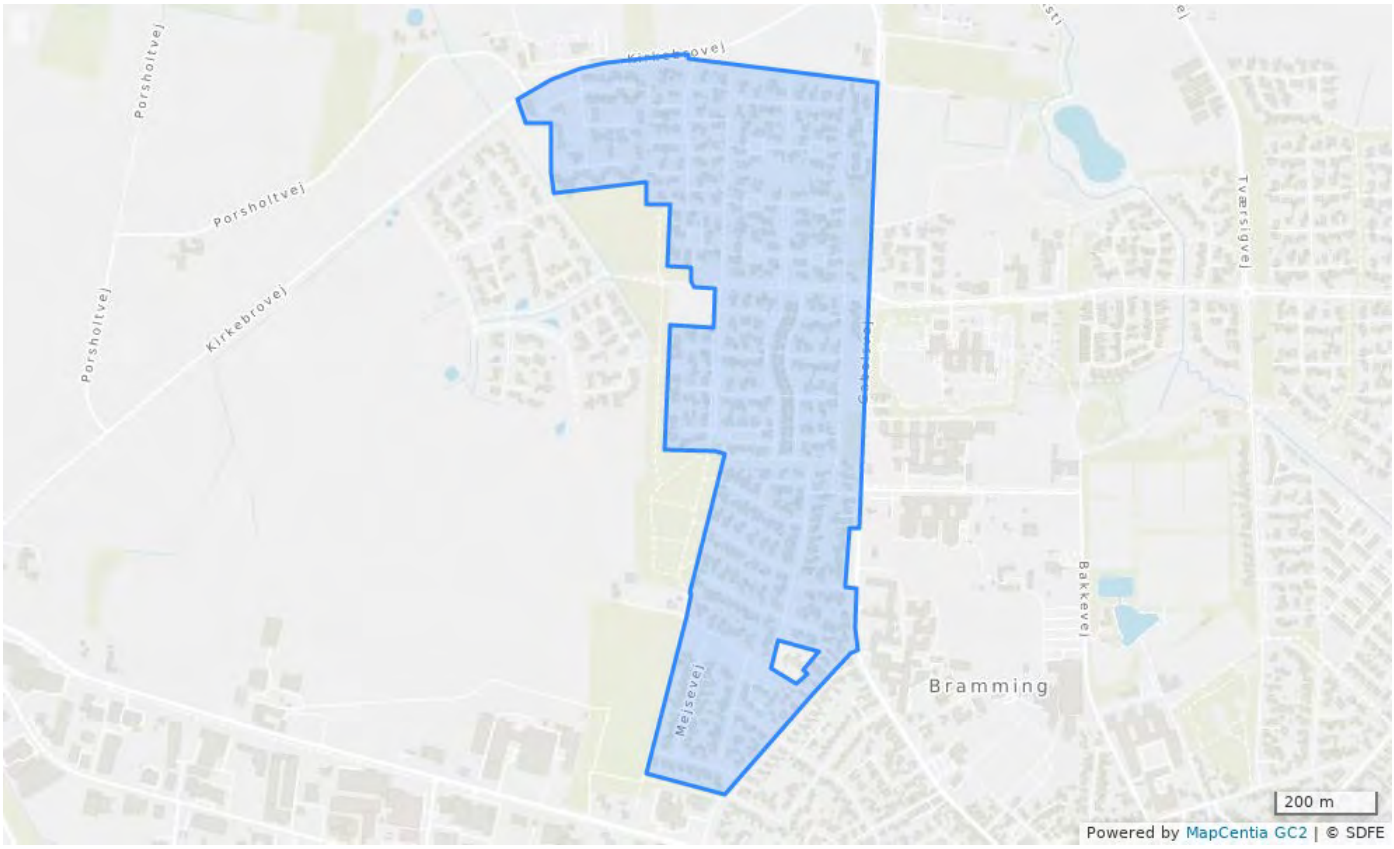
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-030-030 - Område vest for Gabelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-030
Rammenavn	Område vest for Gabelsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

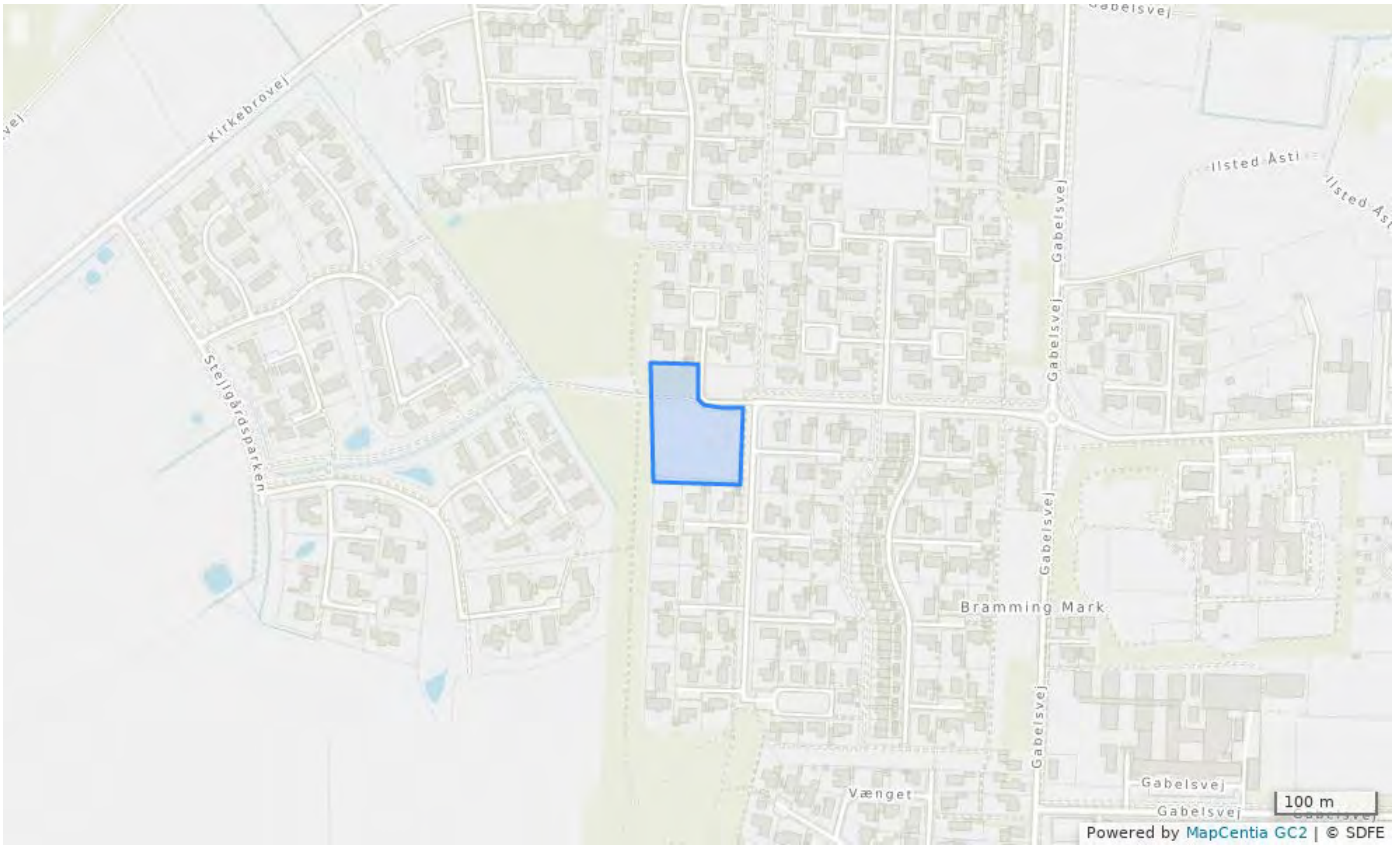
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

21-030-040 - Natur ved Gabelsparken



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-040
Rammenavn	Natur ved Gabelsparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

21-030-050 - Godthåbsparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-050
Rammenavn	Godthåbsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-030-060 - Stejlgårdsparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-060
Rammenavn	Stejlgårdsparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-030-070 - Område ved Kirkebrovej og Stejlgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-070
Rammenavn	Område ved Kirkebrovej og Stejlgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

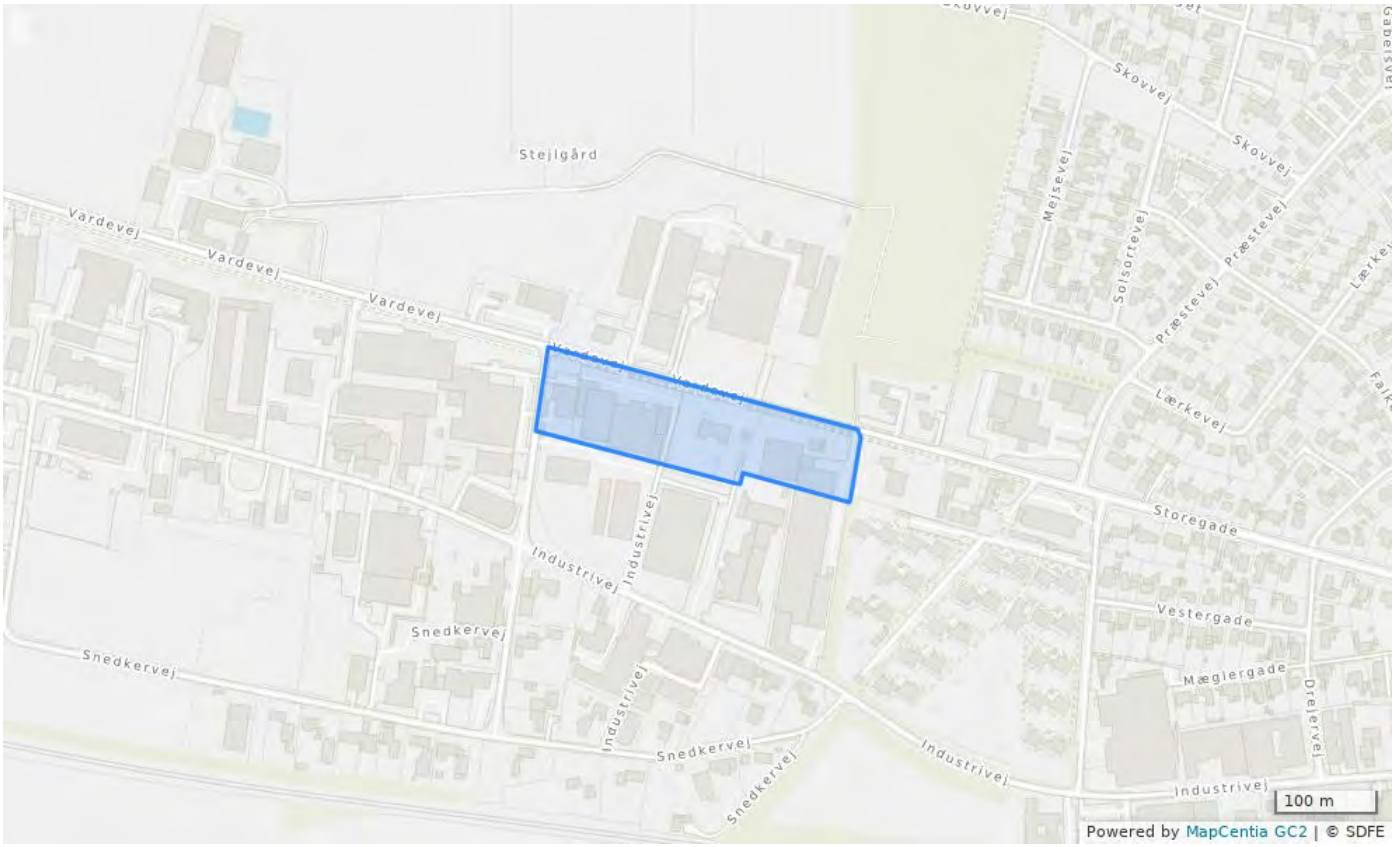
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

21-030-080 - Industriområde ved Vardevej og Smedevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-080
Rammenavn	Industriområde ved Vardevej og Smedevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

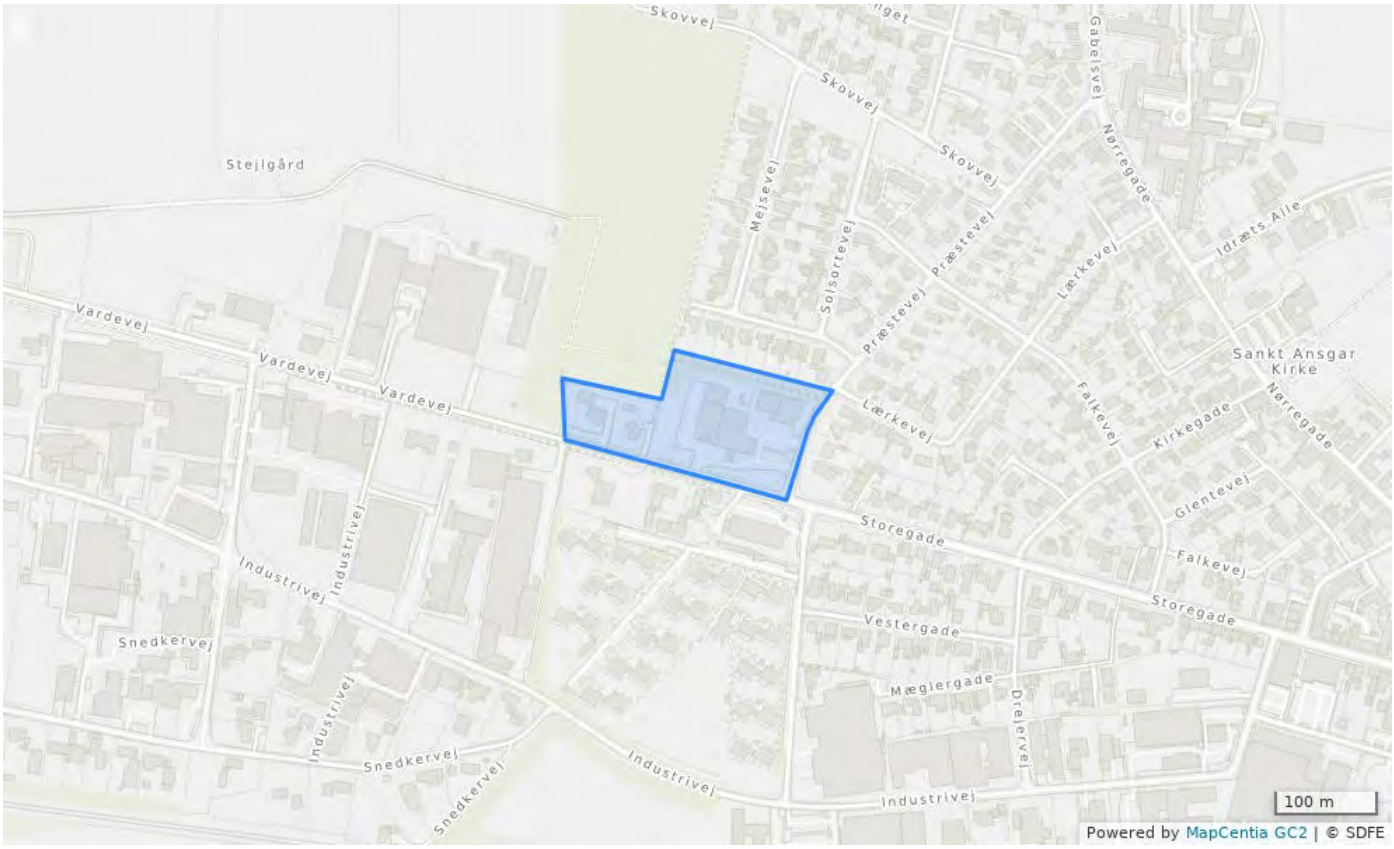
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-090 - Erhverv ved Storegade og Præstevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-090
Rammenavn	Erhverv ved Storegade og Præstevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

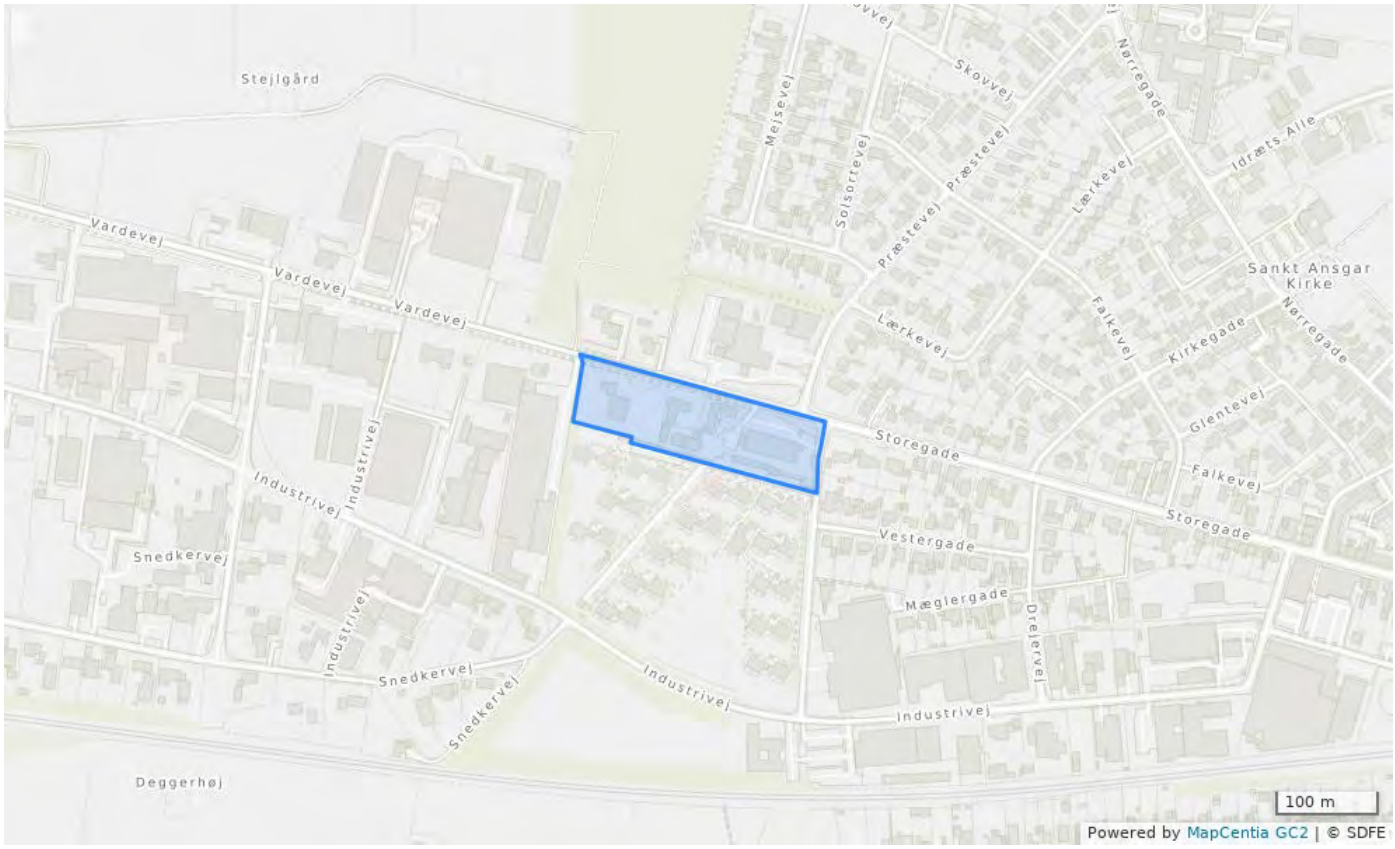
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

	meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-100 - Erhverv ved Storegade og Godthåbsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-100
Rammenavn	Erhverv ved Storegade og Godthåbsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

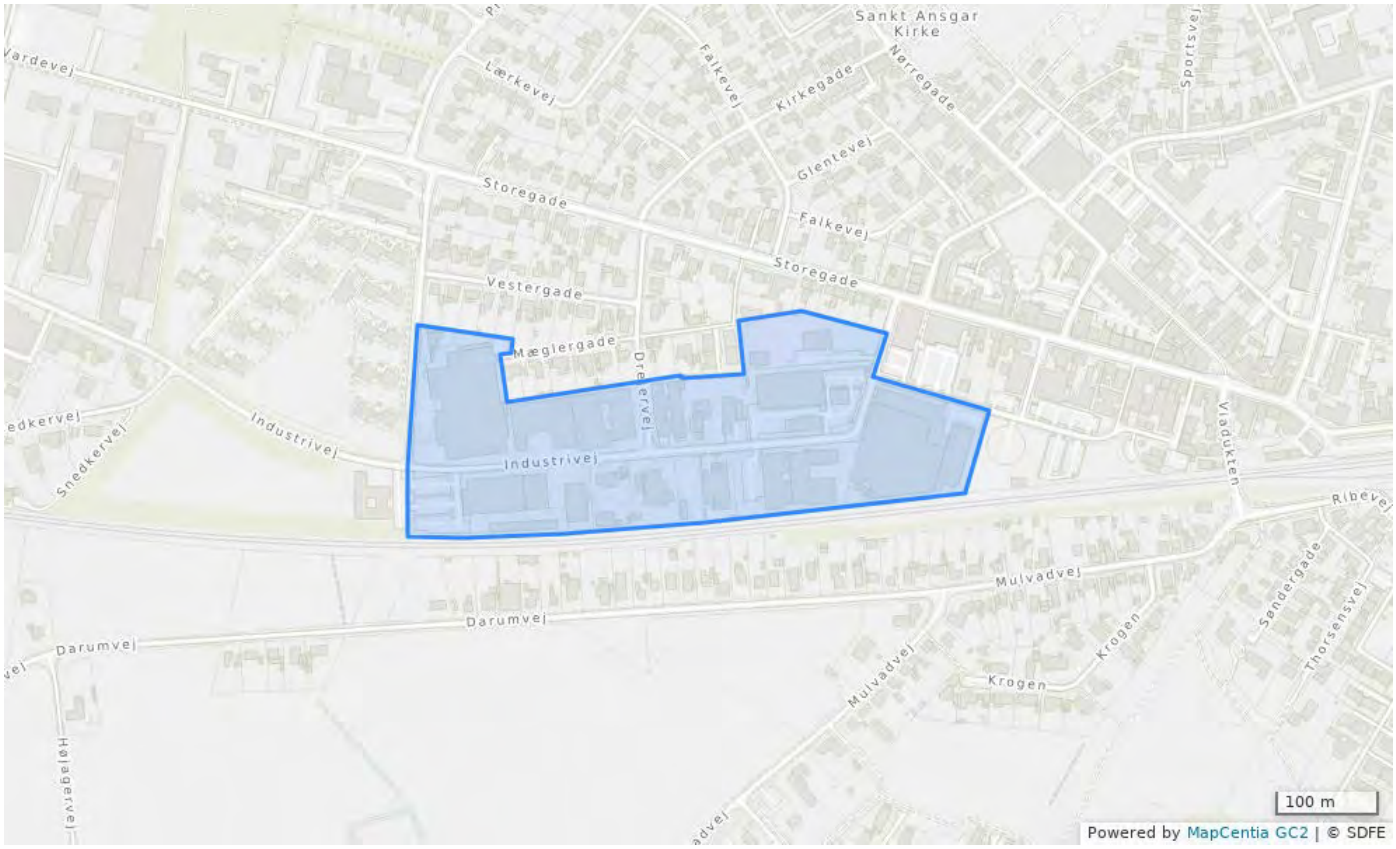
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-110 - Erhvervsområde langs Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-110
Rammenavn	Erhvervsområde langs Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

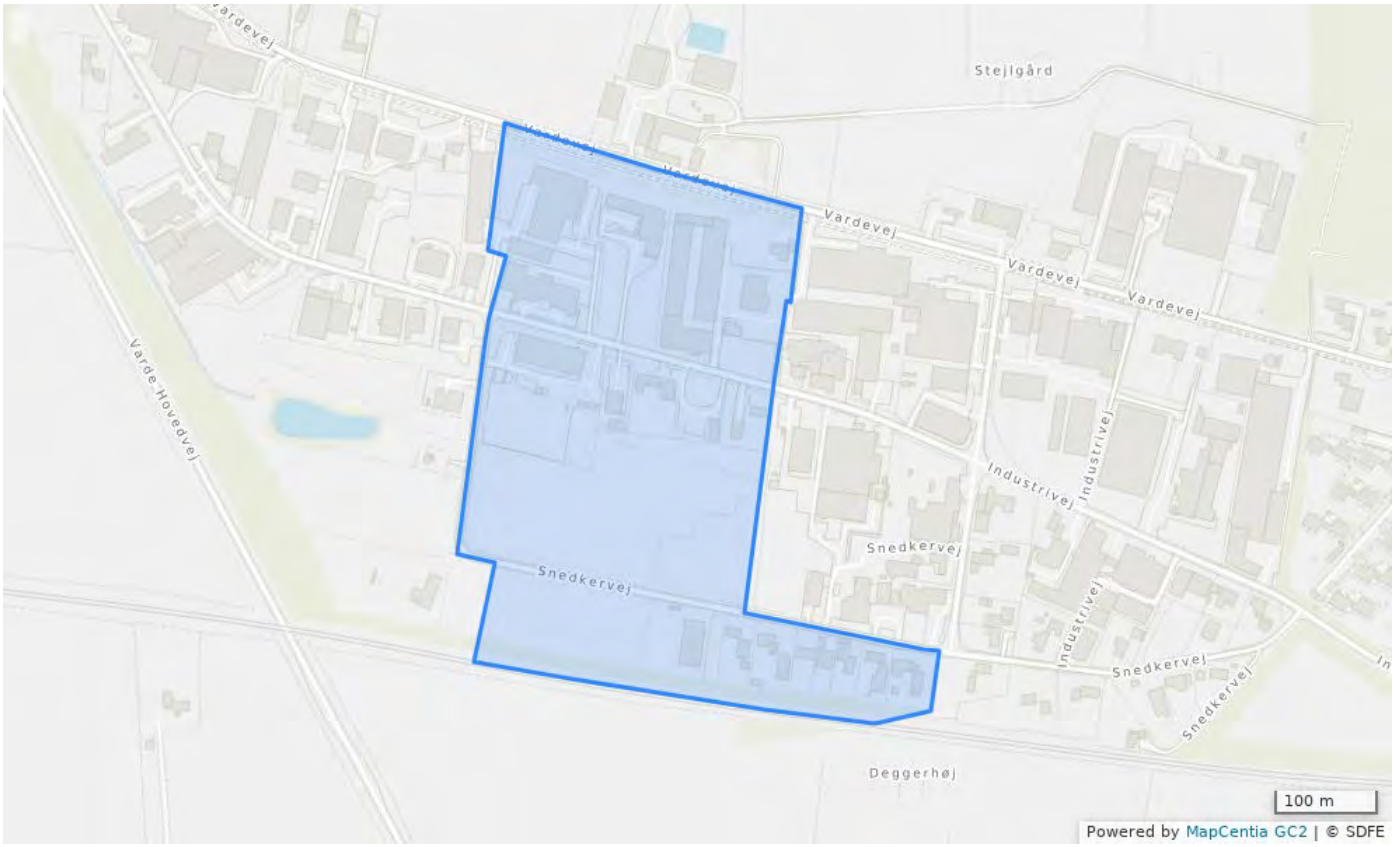
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-120 - Industriområde mellem Vardevej og Deggerhøj



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-120
Rammenavn	Industriområde mellem Vardevej og Deggerhøj
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-130 - Området mellem Vardevej og Industriområde Vest

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-130
Rammenavn	Området mellem Vardevej og Industriområde Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

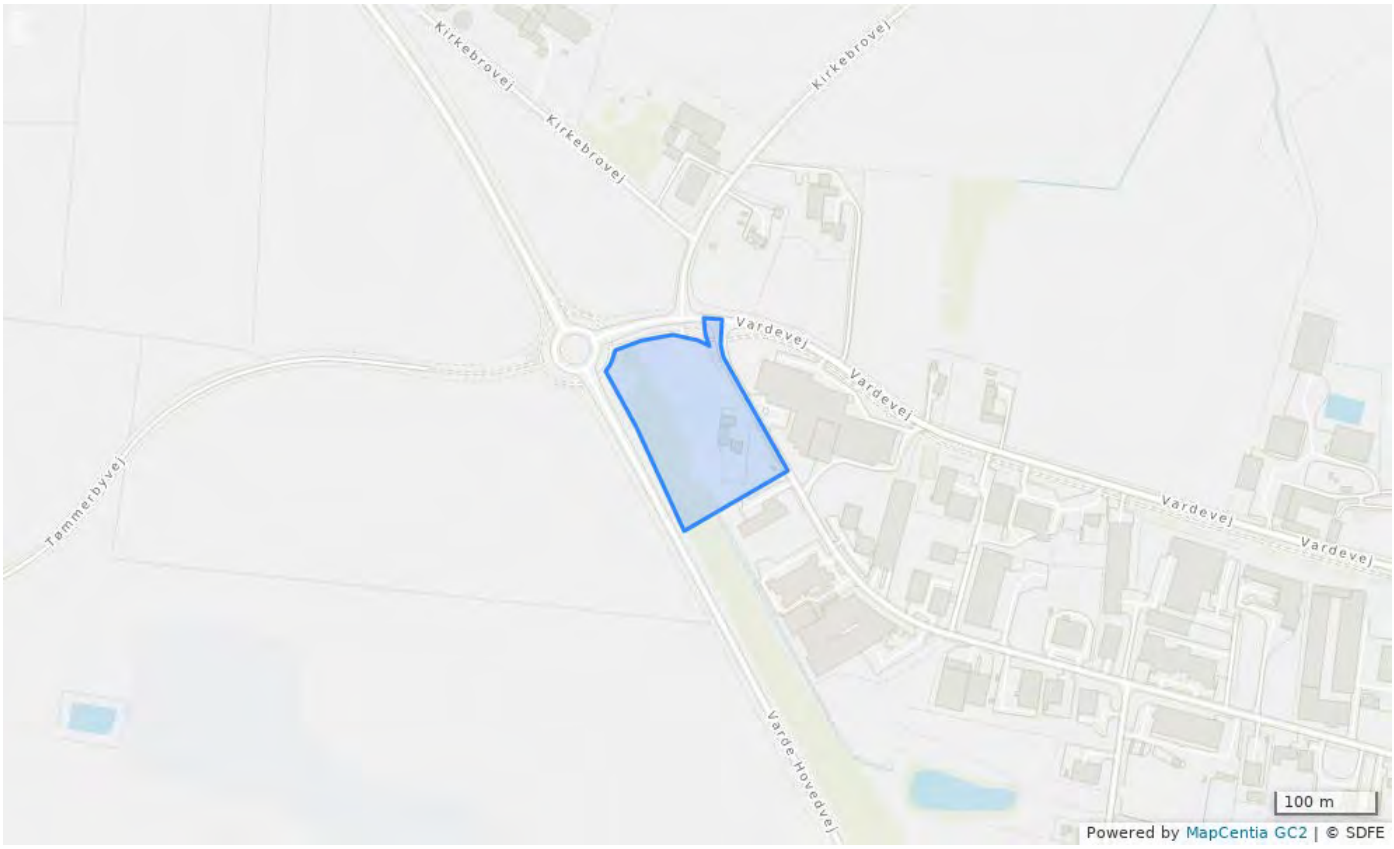
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af

	togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-131 - Område ved Vardevej og Varde Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-131
Rammenavn	Område ved Vardevej og Varde Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

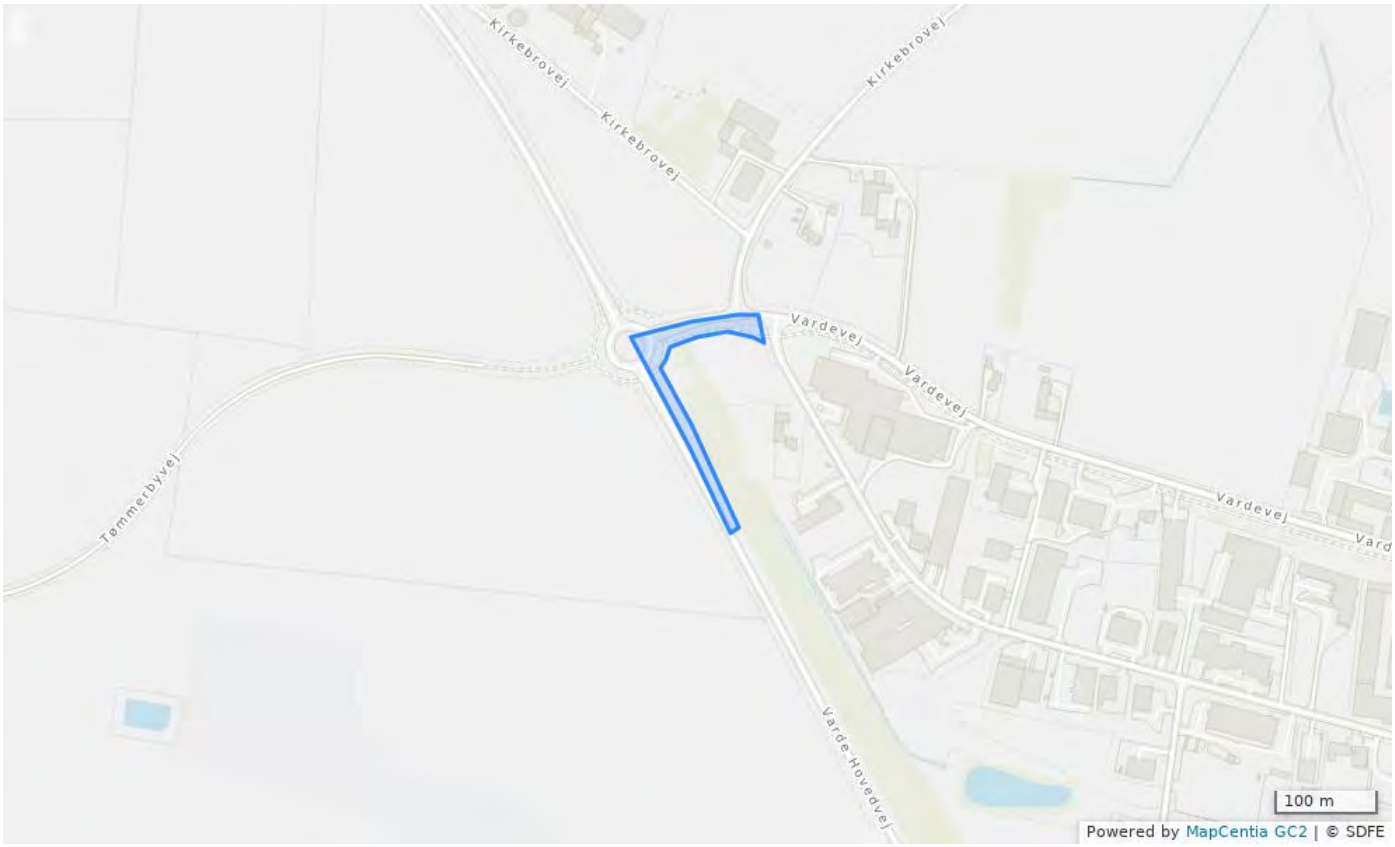
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-132 - Område mellem Varde Hovedvej og Vardevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-132
Rammenavn	Område mellem Varde Hovedvej og Vardevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

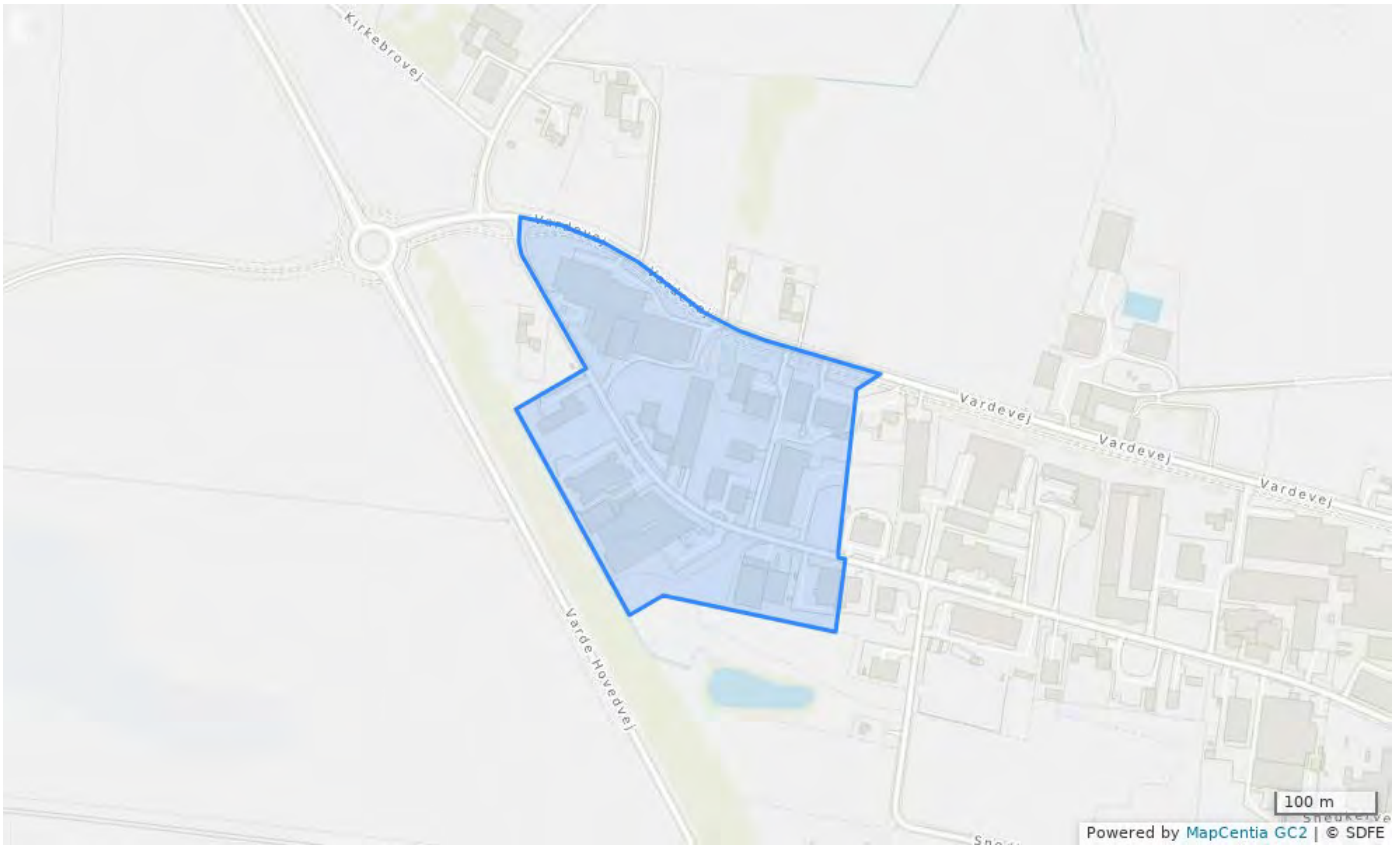
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-140 - Del af industriområde Vest



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-140
Rammenavn	Del af industriområde Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-150 - Industriområde ved Smedevej og Industrivej

Bestemmelser

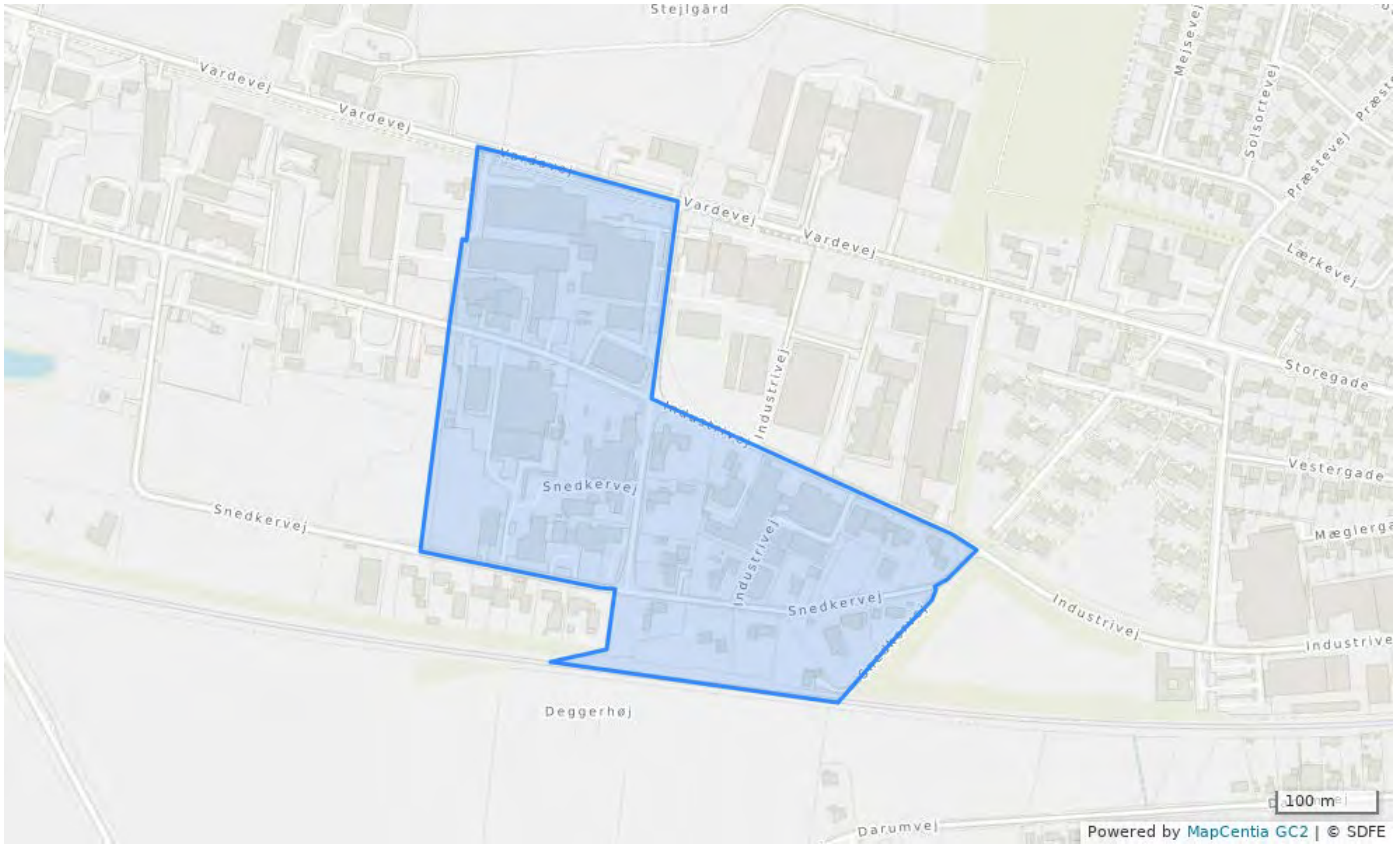
Rammenummer	21-030-150
Rammenavn	Industriområde ved Smedevej og Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-160 - Industriområde ved Smedevej og Snedkervej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-160
Rammenavn	Industriområde ved Smedevej og Snedkervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-170 - Område mellem Snedkervej og Banen

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-170
Rammenavn	Område mellem Snedkervej og Banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-180 - Område vest for Bramming Kræmmermarked

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-180
Rammenavn	Område vest for Bramming Kræmmermarked
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere butikker, restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkserhverv og offentlige institutioner. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.900 m2.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

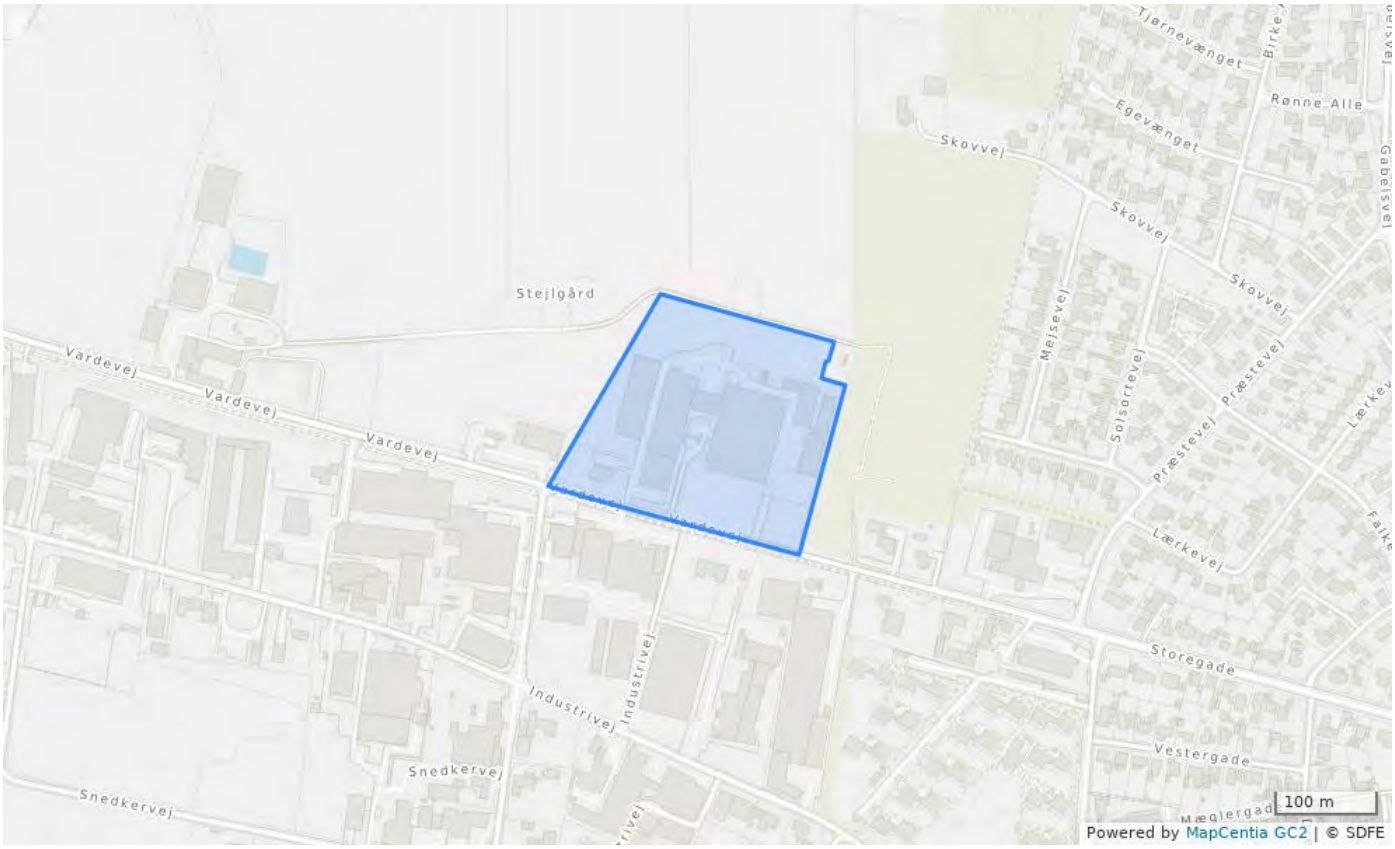
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-190 - Bramming Kræmmermarked



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-190
Rammenavn	Bramming Kræmmermarked
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

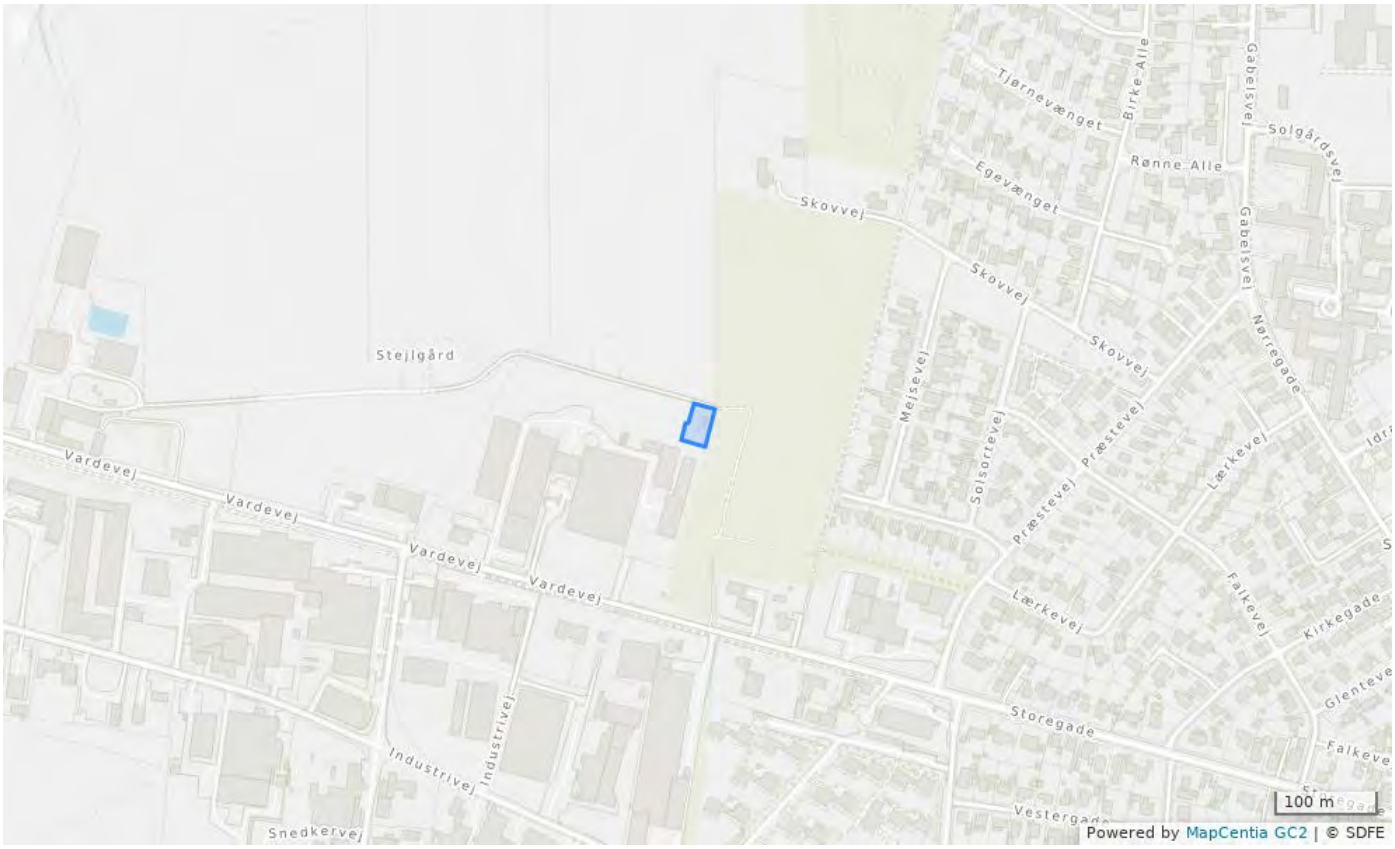
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-191 - Område vest for Drosselvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-191
Rammenavn	Område vest for Drosselvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-200 - Industrivej, Godthåbsvej og Jernbanen

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-200
Rammenavn	Industrivej, Godthåbsvej og Jernbanen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv uden boliger med mulighed for at etablere serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, sundhedserhverv, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritids- og oplevelseserhverv, fritidskulturelle tilbud og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af

	togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-201 - Grønt område ved Industrivej og Jernbanen

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-201
Rammenavn	Grønt område ved Industrivej og Jernbanen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-210 - Grønt område ved Vestparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-210
Rammenavn	Grønt område ved Vestparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-030-220 - Vestskoven

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-220
Rammenavn	Vestskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-230 - Område nord for Porsholtparken

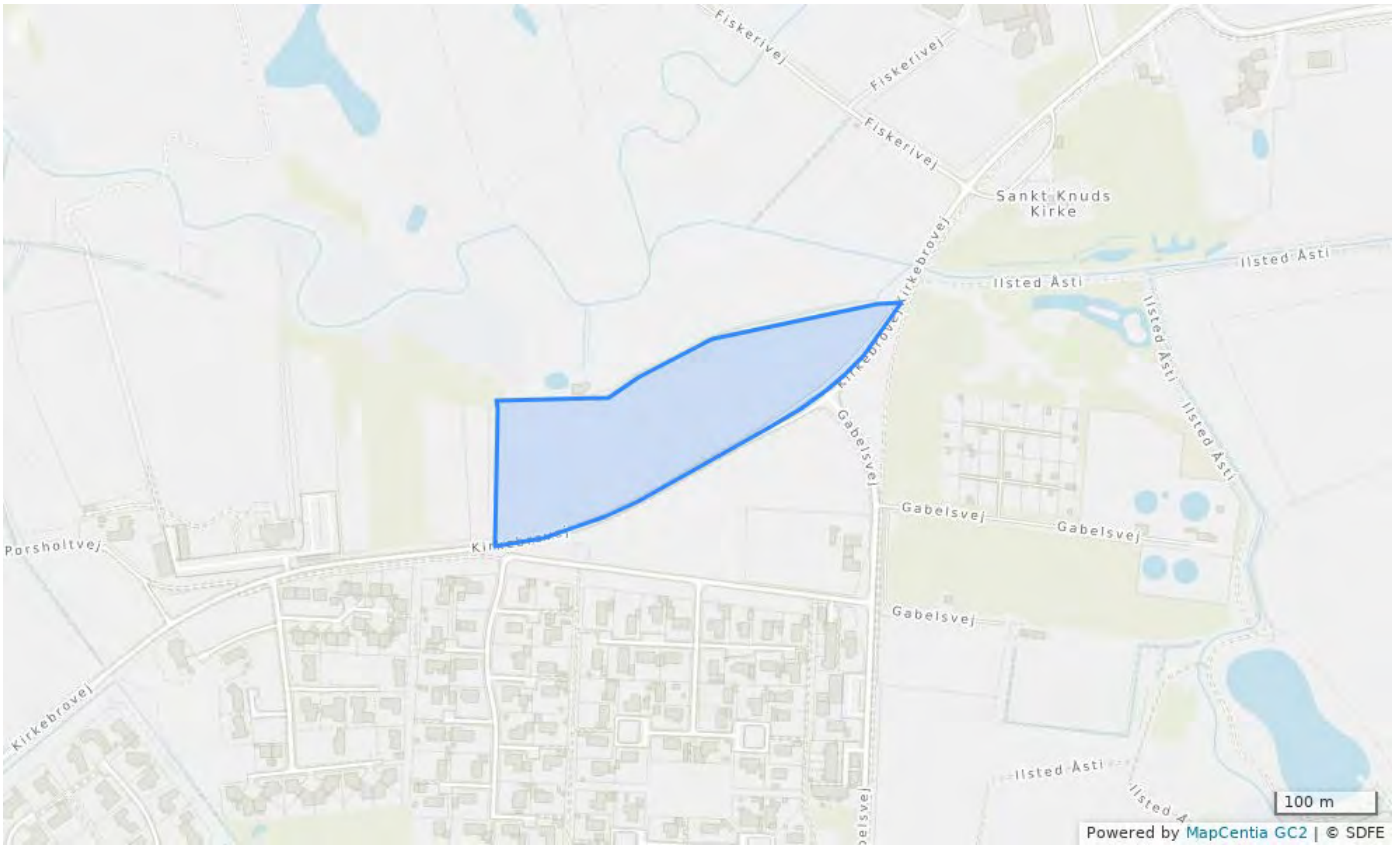
Bestemmelser

Rammenummer	21-030-230
Rammenavn	Område nord for Porsholtparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-030-240 - Område ved Kirkebrovej og Gabelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-240
Rammenavn	Område ved Kirkebrovej og Gabelsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-030-250 - Natur nord for Kirkebrovej

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-250
Rammenavn	Natur nord for Kirkebrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

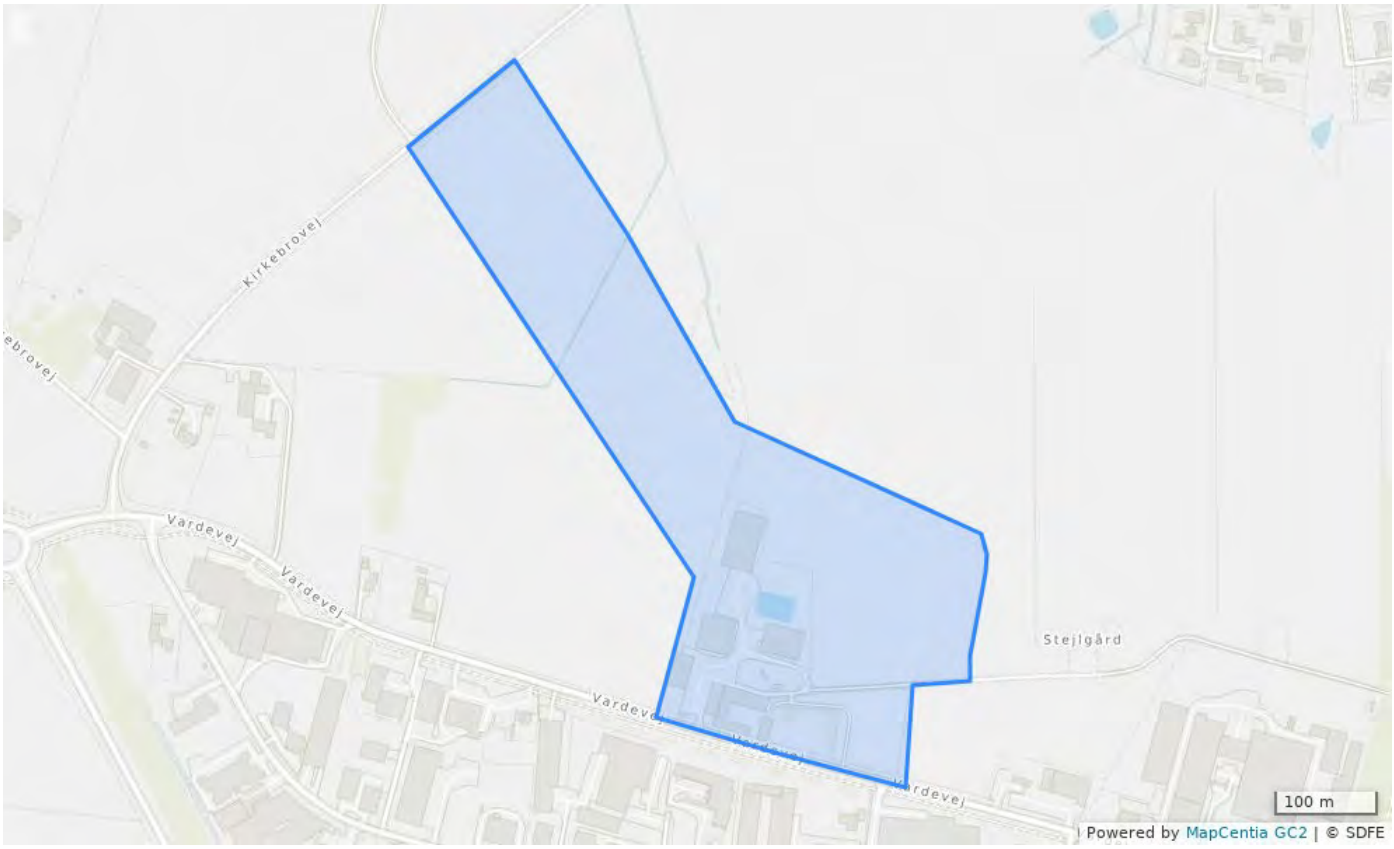
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-030-260 - Område mellem Kirkebrovej og Stejlgård



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-260
Rammenavn	Område mellem Kirkebrovej og Stejlgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-270 - Grønt areal ved Stjelgårdsparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-270
Rammenavn	Grønt areal ved Stjelgårdsparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-280 - Grønt areal Vestby nord for Kræmmermarkedet

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-280
Rammenavn	Grønt areal Vestby nord for Kræmmermarkedet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-290 - Skydebane industriområde Vest

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-290
Rammenavn	Skydebane industriområde Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-300 - Grønt område Bramming Vestby

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-300
Rammenavn	Grønt område Bramming Vestby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-310 - Industrimråde mellem Vardevej og Snedkervej

Bestemmelser

Rammenummer	21-030-310
Rammenavn	Industrimråde mellem Vardevej og Snedkervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

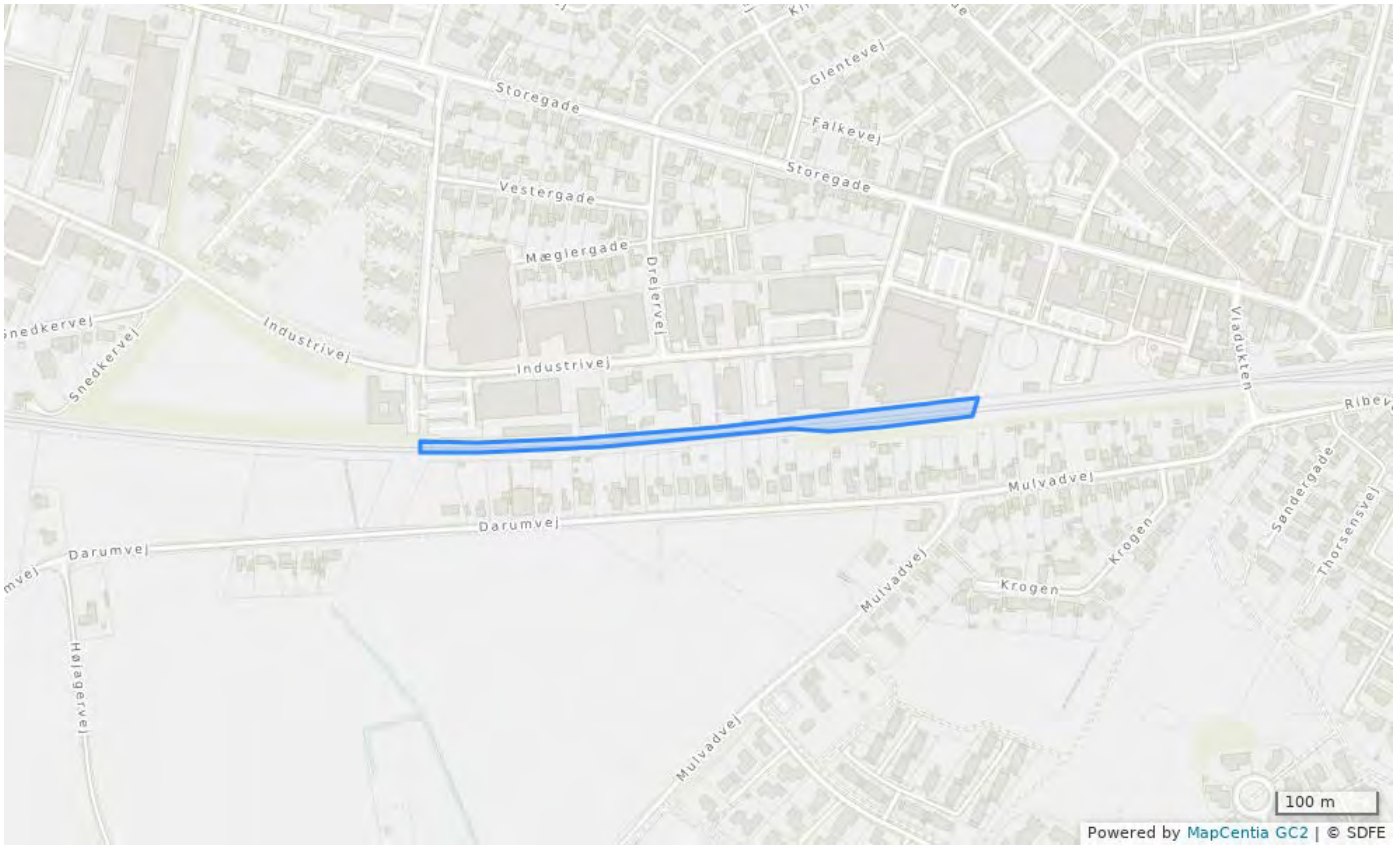
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-030-320 - Baneterræn langs Industrivej



Bestemmelser

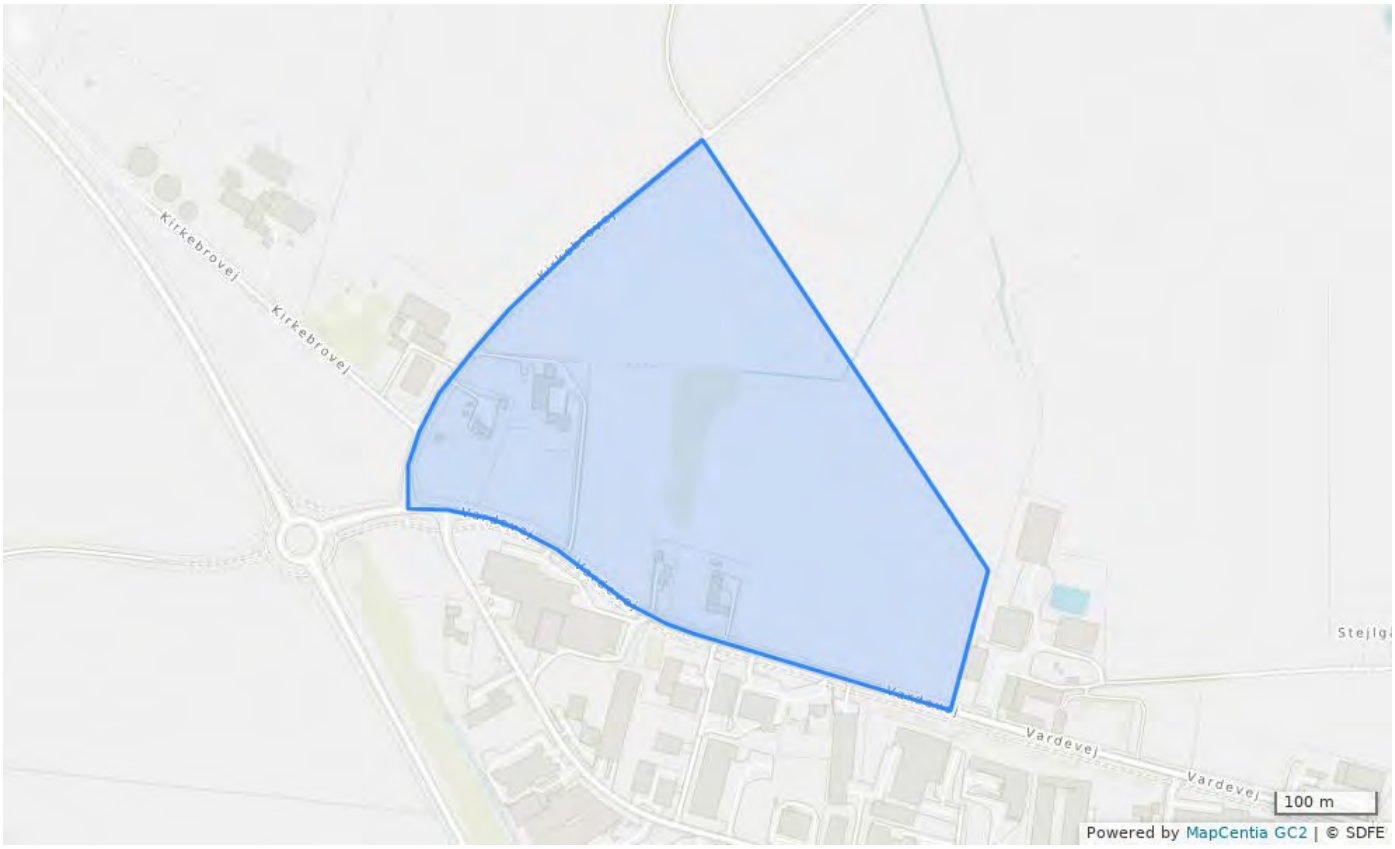
Rammenummer	21-030-320
Rammenavn	Baneterræn langs Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-330 - Område mellem Trehøjegård og Vardevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-330
Rammenavn	Område mellem Trehøjegård og Vardevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

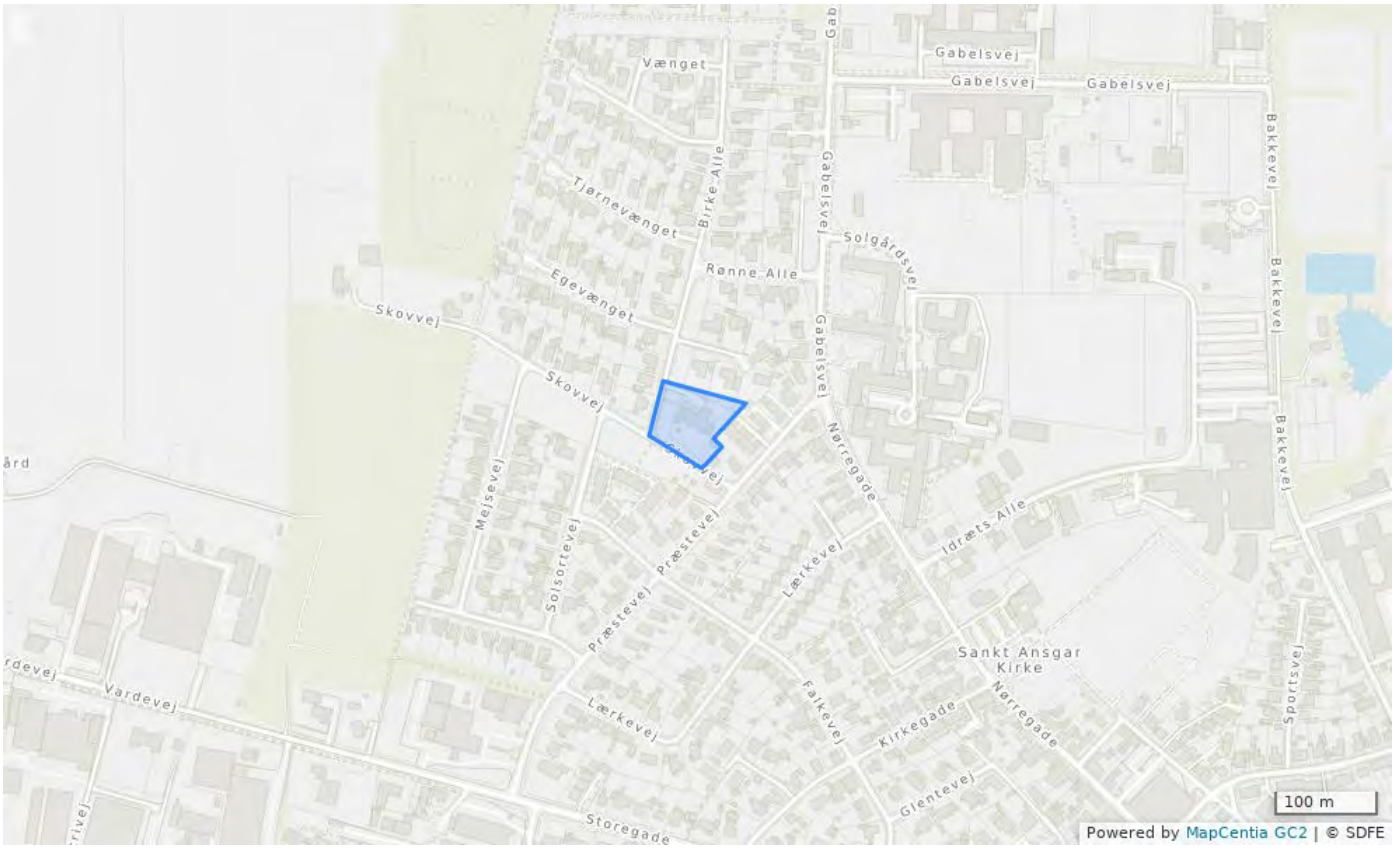
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-030-340 - Område ved Birke Alle og Skovvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-340
Rammenavn	Område ved Birke Alle og Skovvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-030-350 - Område ved Gabelsvej og Kirkebrovej

Bestemmelser

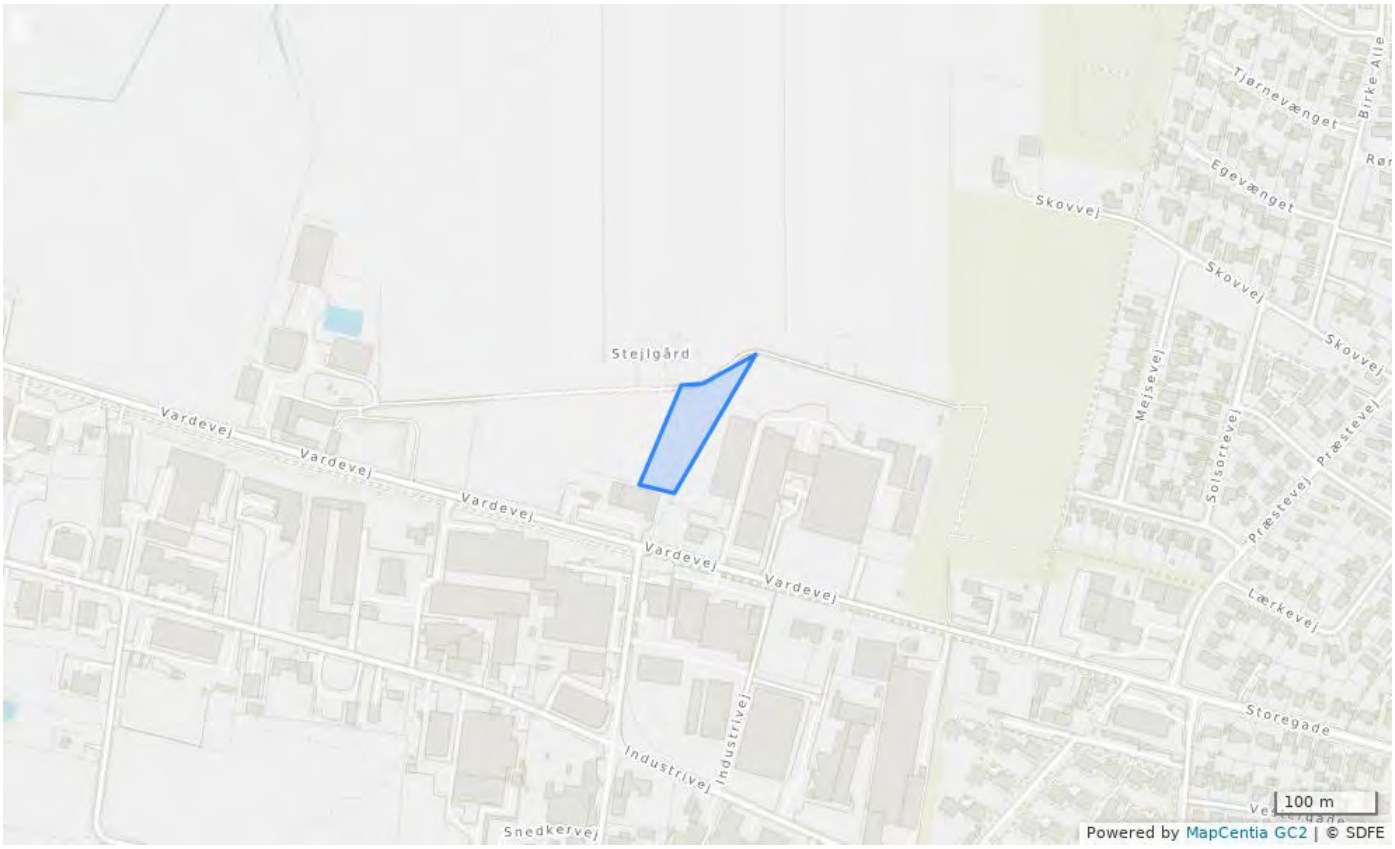
Rammenummer	21-030-350
Rammenavn	Område ved Gabelsvej og Kirkebrovej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Butik ved støjbelastet vej i boligområde	Ved støjbelastet vej i boligområde kan der etableres en dagligvarebutik på op til 1.200 m². En butik ved støjbelastet vej i boligområde kan have tilknyttet tankanlæg. Adgang til butikken skal ske fra den støjbelastede vej.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-030-360 - Område mellem Stejlgård og Vestskoven



Bestemmelser

Rammenummer	21-030-360
Rammenavn	Område mellem Stejlgård og Vestskoven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

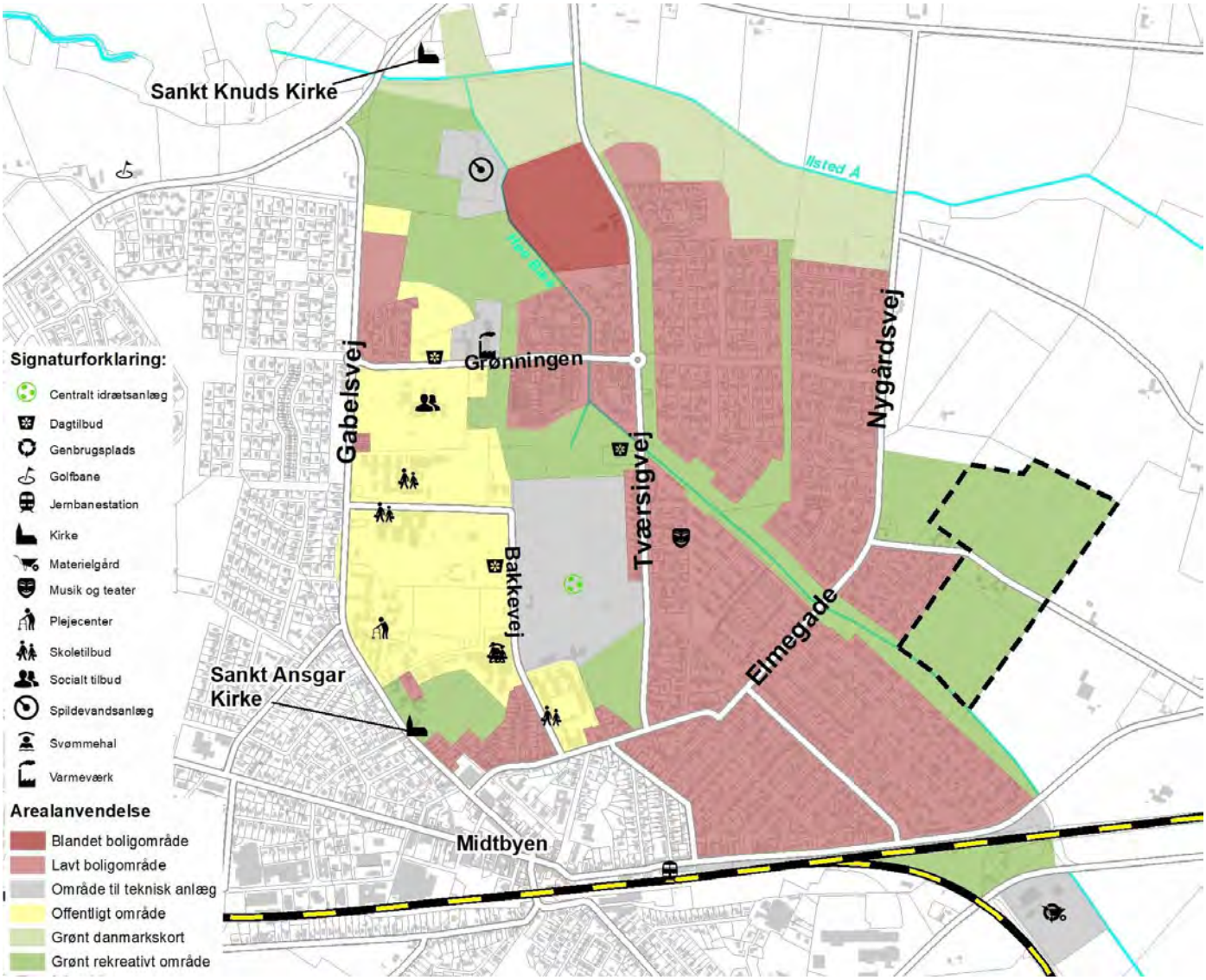
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Bramming Østby

Bramming Østby



Bramming Østby ligger nordøst for Bramming bymidte og er i syd afgrænset af jernbanen og midtbyen og mod vest af Gabelsvej. Mod nord afgrænses området af Ilsted Å og mod øst delvist af Nygårdsvej. Området udgør i 2019 et areal på ca. 294 HA og med omkring 3.043 indbyggere og ca. 1.492 husstande.

Historisk baggrund

Størstedelen af Bramming Østby blev først bebygget efter 1960, hvor parcelhusene for alvor blev populære. Før den tid var det kun området nærmest bymidten, der var bebygget, mens resten af området var landbrugsområde med vidtstrakte marker og spredte gårde.

Stedets ånd

I Bramming øst finder man størstedelen af Brammings servicefaciliteter så som sportshal, fodboldbaner, ældrecenter, skole mm. Derudover er det her langt de fleste af Bramming boliger findes.

Arealanvendelse

Anvendelsen i området er primært boliger samt offentlige servicefunktioner. Områder til Tekniske anlæg og mange grønne områder.

Bystruktur

Området er overordnet opdelt i to områder – et institutionsområde og et boligområde.

Allerede i den del der ligger lige op at midtbyen, bryder boligområdet med midtbyens stjernemønster og går over i et mere retvinklet og rationelt gademønster. Længere mod nord/øst er bebyggelsen inddelt i mindre enklaver adskilt af grønne rekreative bånd.

Institutionsområdet består af et stort område med mange institutioner liggende side og side. Der er ingen direkte sammenhæng mellem de forskellige institutioner. Bebyggelserne nærmest lukker sig om sig selv og beplantningen understreger i de fleste tilfælde dette.

Arkitekturen tæt på bymidten

Eksempler på de typiske parcelhuse i området

Arkitektur og facader

Villakvarteret tættest på bymidten blev påbegyndt allerede før 1945 og stilen i disse gader omkring Elmegade er hovedsageligt Bedre Byggeskik. Men langt hovedparten af bebyggelsen er i østbyen er typiske parcelhuse fra 1960'erne og frem til omkring 2000.

Arkitekturen i institutionsområdet er enkel og tilpasset de enkelte funktioner. Hovedparten af bygningerne er bygget i 1970'erne og 1980'erne, hvilket afspejles i udformningen og materialevalget.

I den nordlige del af området ligger Sankt Knuds Kirke, en lille fin Tufstenskirke, bygget i romantisk stil.

Pejlemærker

Bebyggelsen i Bramming øst er præget af lavt byggeri, primært parcelhuse og lave institutionsbygninger. Kun ganske

få byggerier træder frem som pejlemærker. Ansgar Kirke nær bymidten fungerer som et fint pejlemærke, mens de forskellige institutioner, på trods af deres størrelse, mere fungerer som pejlemærker i kraft af deres funktion end deres arkitektur.

Sct Knuds Kirke

Ansgar Kirke

Vestbyen fremstår grøn og frodig

Rekreative og grønne områder

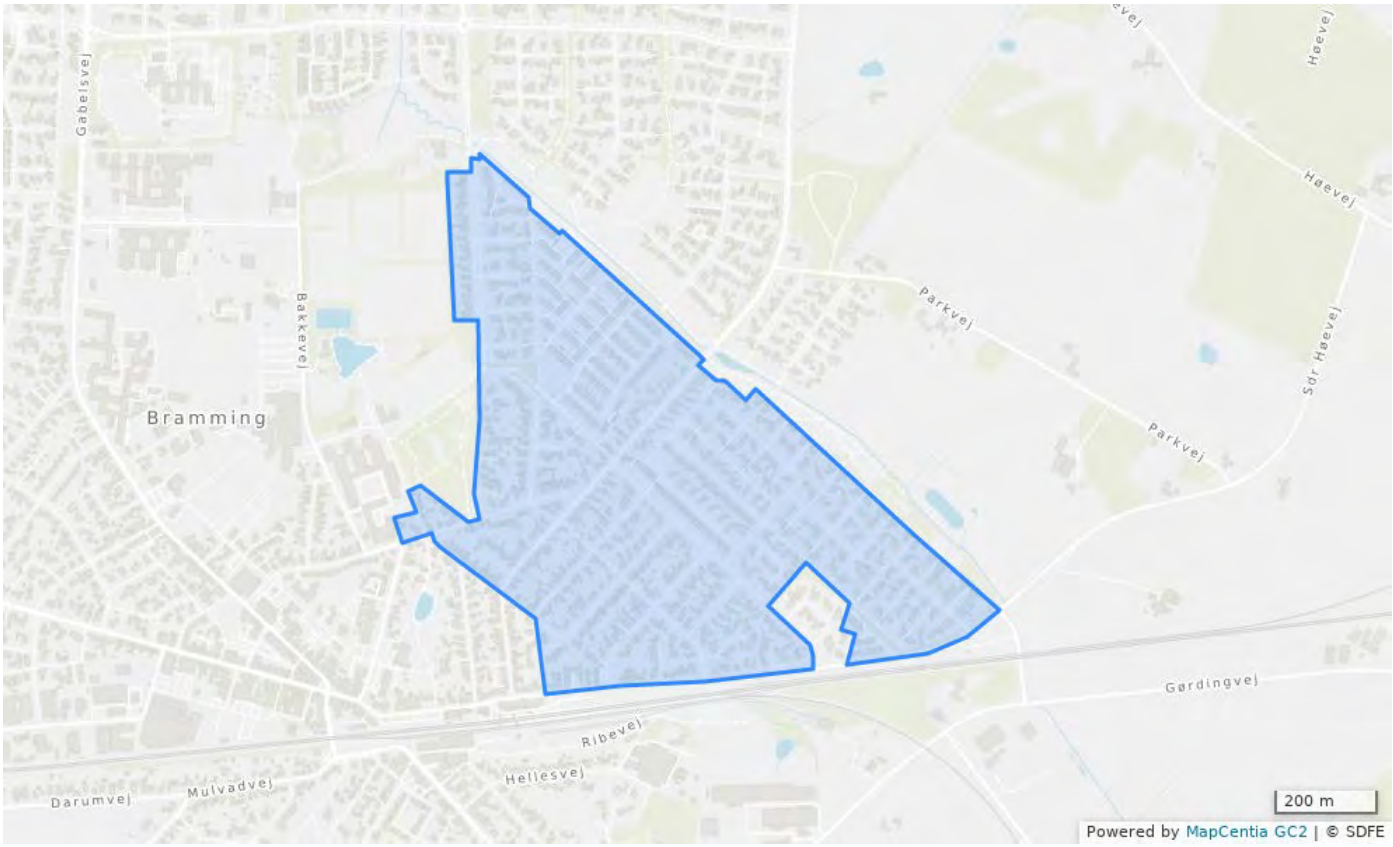
Bramming Østby fremstår som en grøn og frodig bydel med masser af træer langs vejene, lange grønne rekreative bånd, blandt andet langs Høe bæk, og store grønne sportsarealer. Desuden er de mange private parcelhushaver med til at understøtte oplevelsen af frodighed.

Trafik og infrastruktur

De primære trafikveje i Bramming Østby er forbindelsesvejene Gabelsvej, Tværsigvej samt Elmegade, der går over i Nygårdsvej.

Området er i cykel- og gåafstand til byens servicetilbud som skole og idrætfaciliteter, og i det hele taget er området godt forbundet med stier og cykelvenlige veje til resten af Bramming.

21-040-010 - Område ved Tværsigvej, Plantagevej og Jernbanegade



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-010
Rammenavn	Område ved Tværsigvej, Plantagevej og Jernbanegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

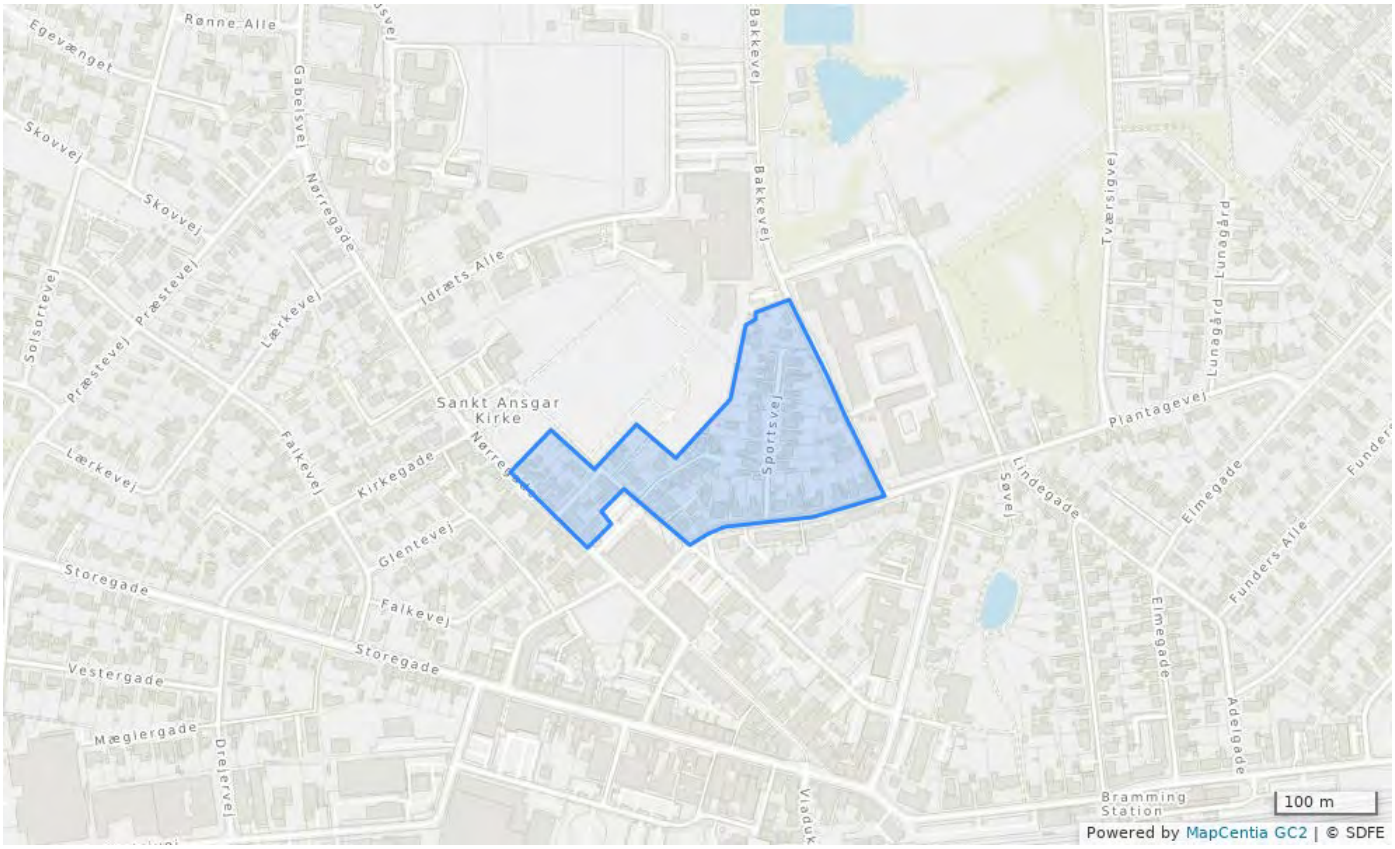
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-040-020 - Område mellem Nørregade og Bakkevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-020
Rammenavn	Område mellem Nørregade og Bakkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

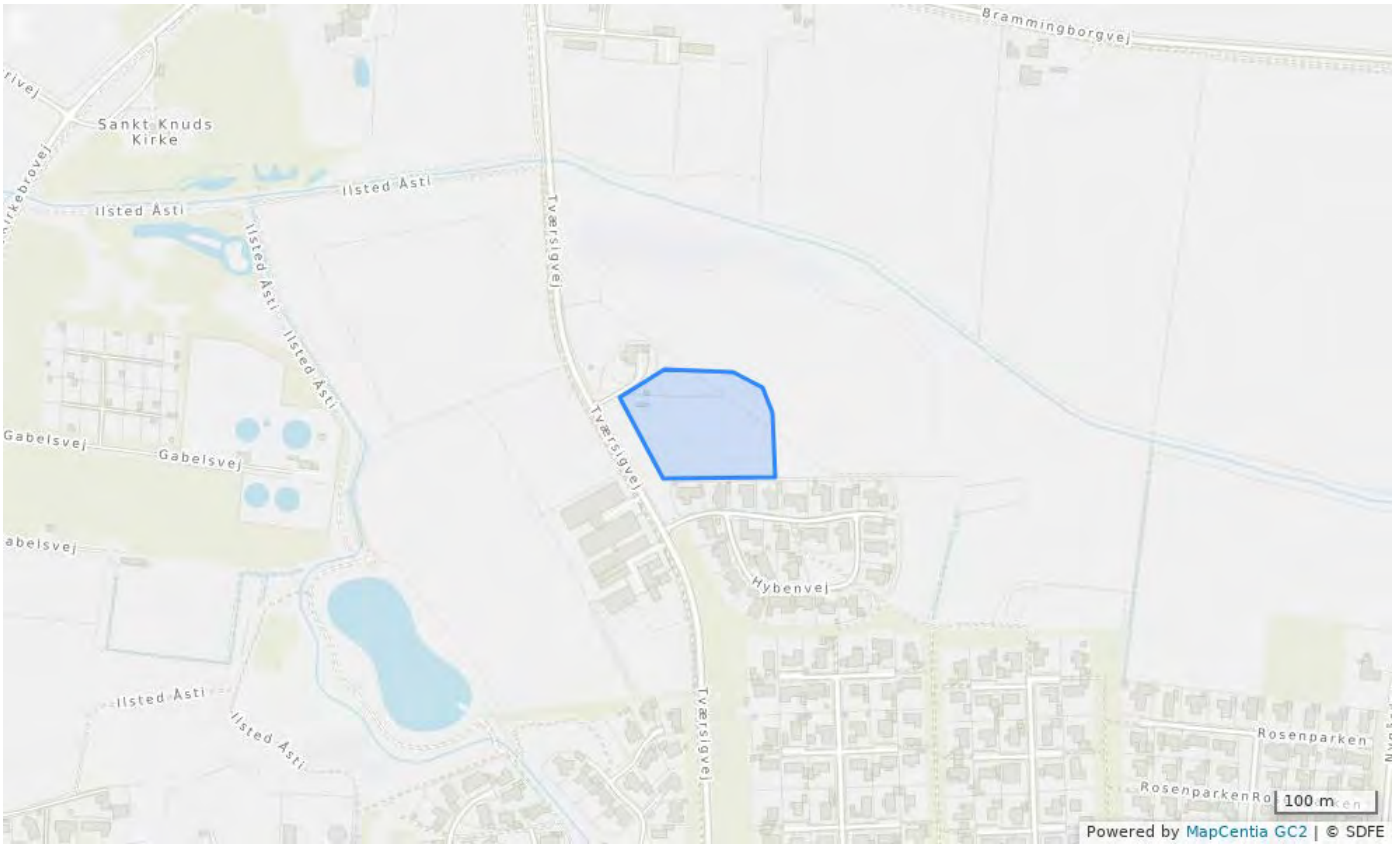
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

21-040-030 - Grøn kile, område ved Tværsigvej og Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-030
Rammenavn	Grøn kile, område ved Tværsigvej og Høe Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-040-050 - Område mellem Grønningen og Lergravsvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-050
Rammenavn	Område mellem Grønningen og Lergravsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

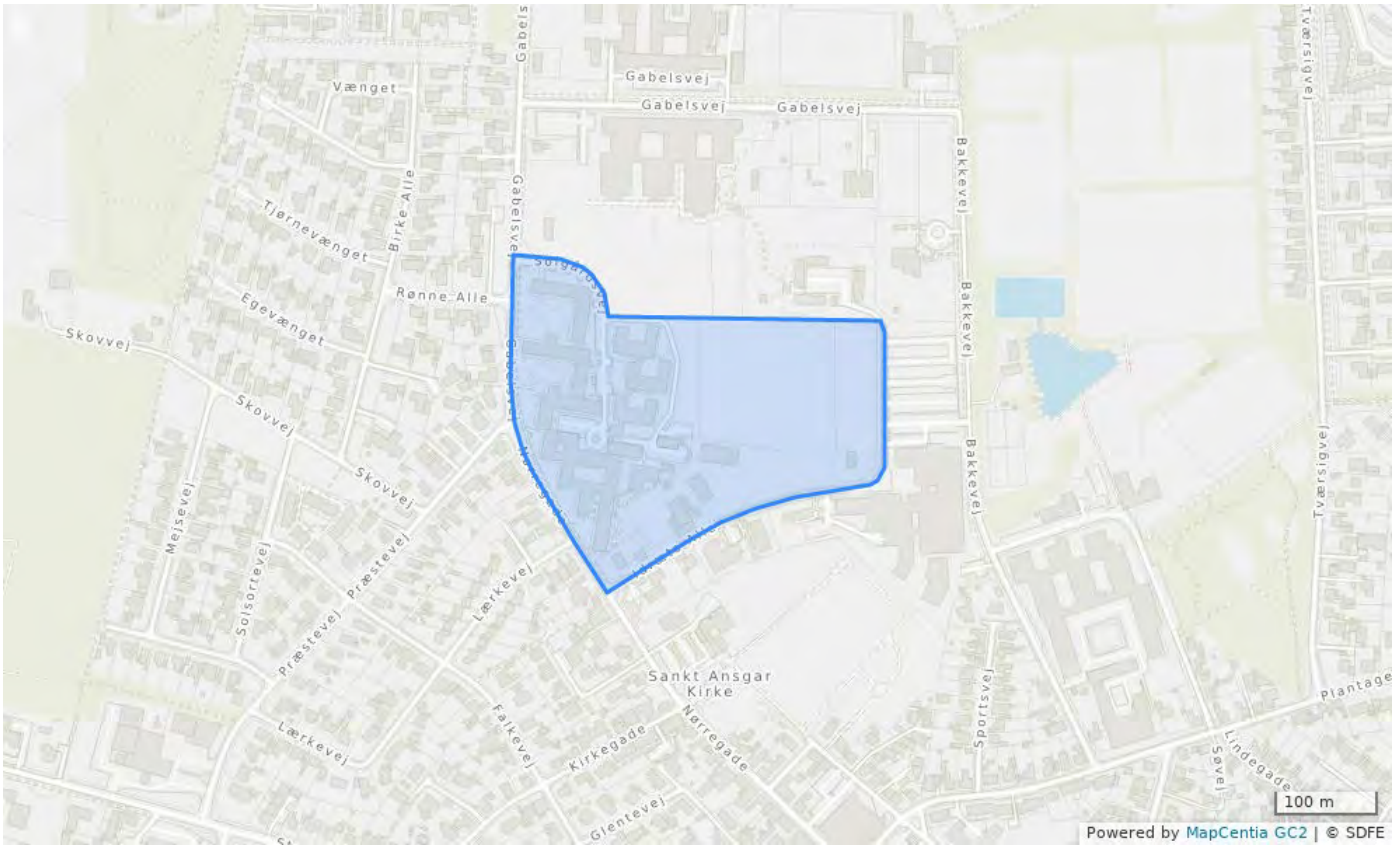
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-060 - Område omkring Solgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-060
Rammenavn	Område omkring Solgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

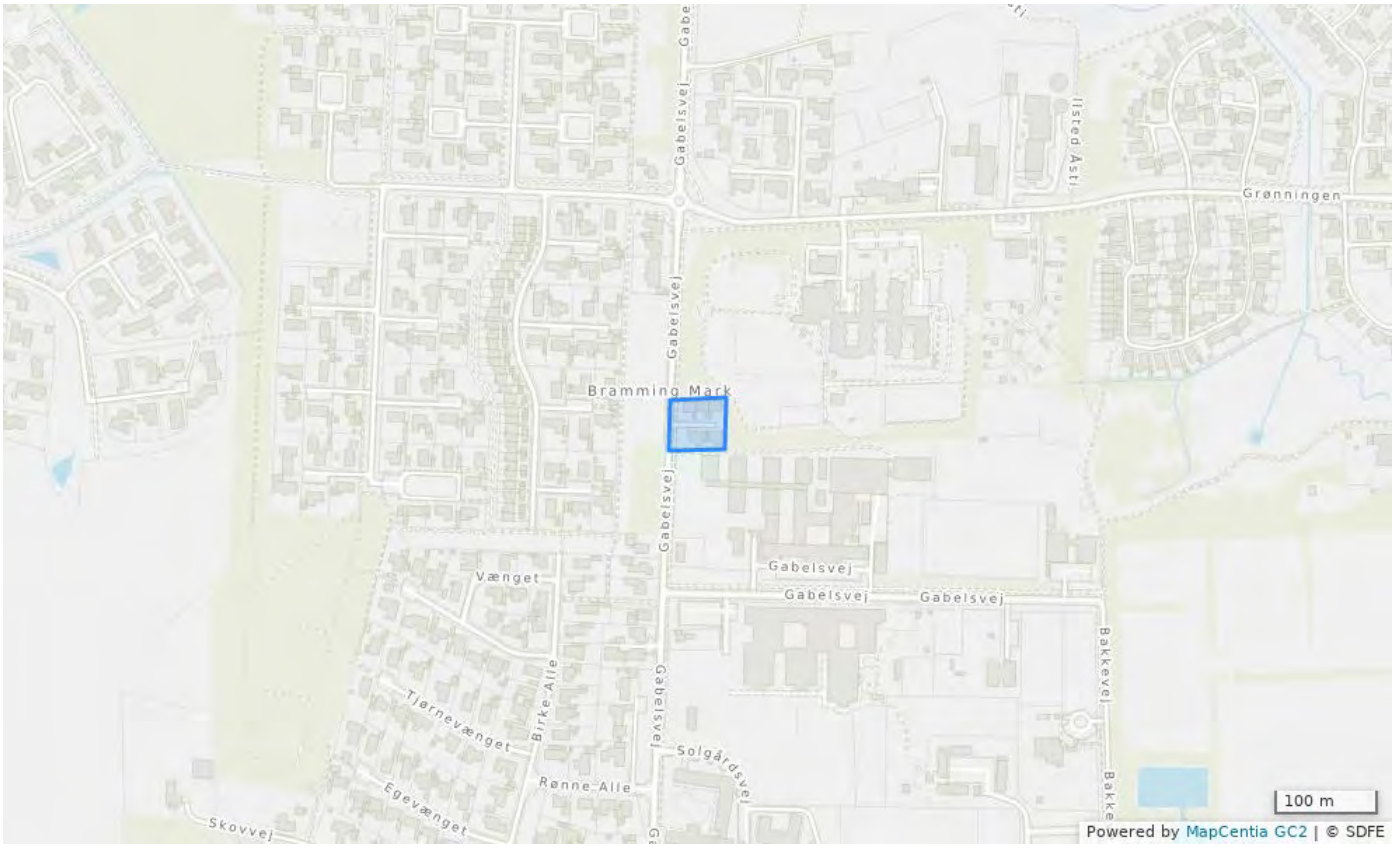
Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-070 - Område øst for Gabelsvej og syd for Grønningen



Bestemmelser

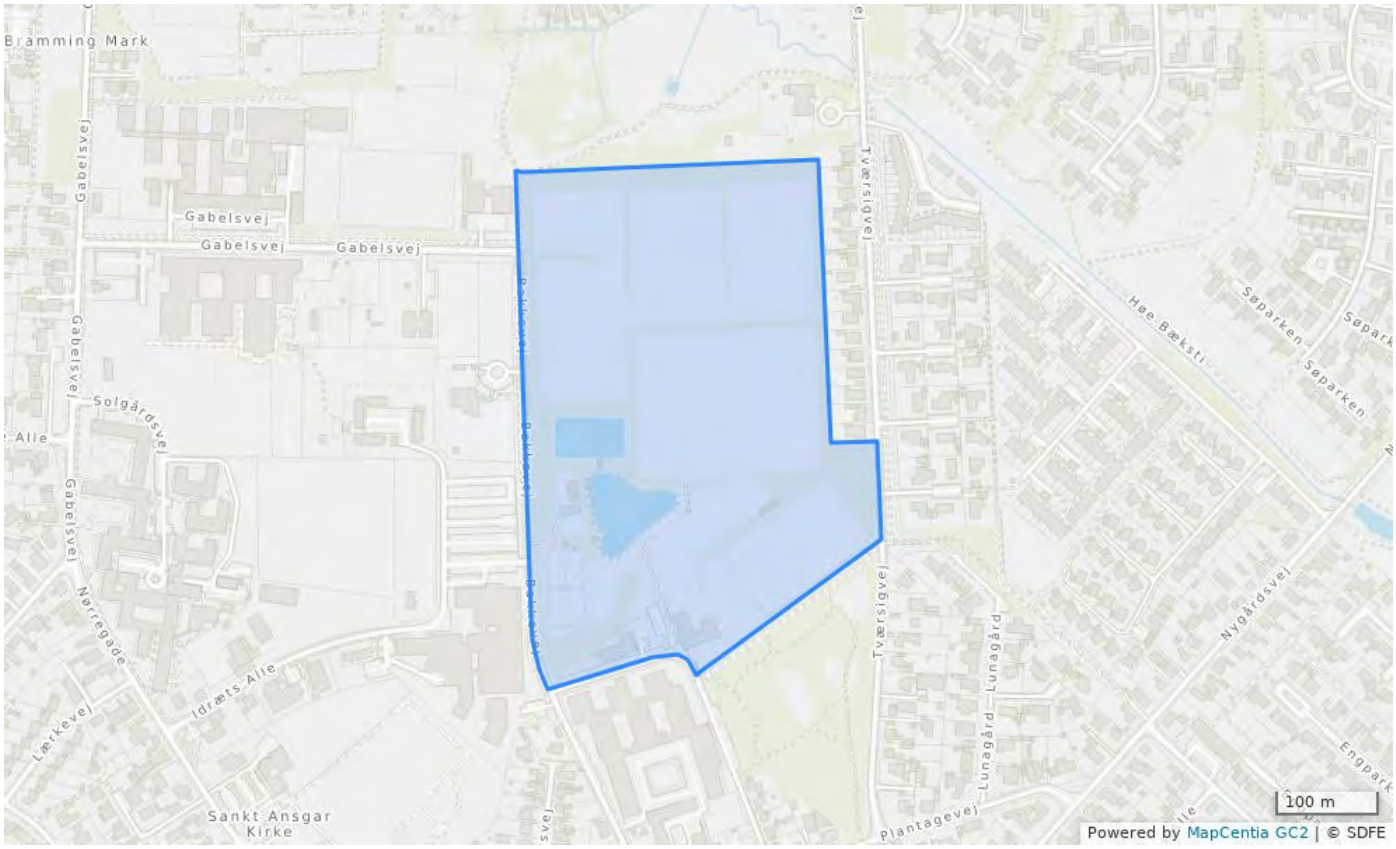
Rammenummer	21-040-070
Rammenavn	Område øst for Gabelsvej og syd for Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-040-080 - Sportscenter ved Bakkevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-080
Rammenavn	Sportscenter ved Bakkevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

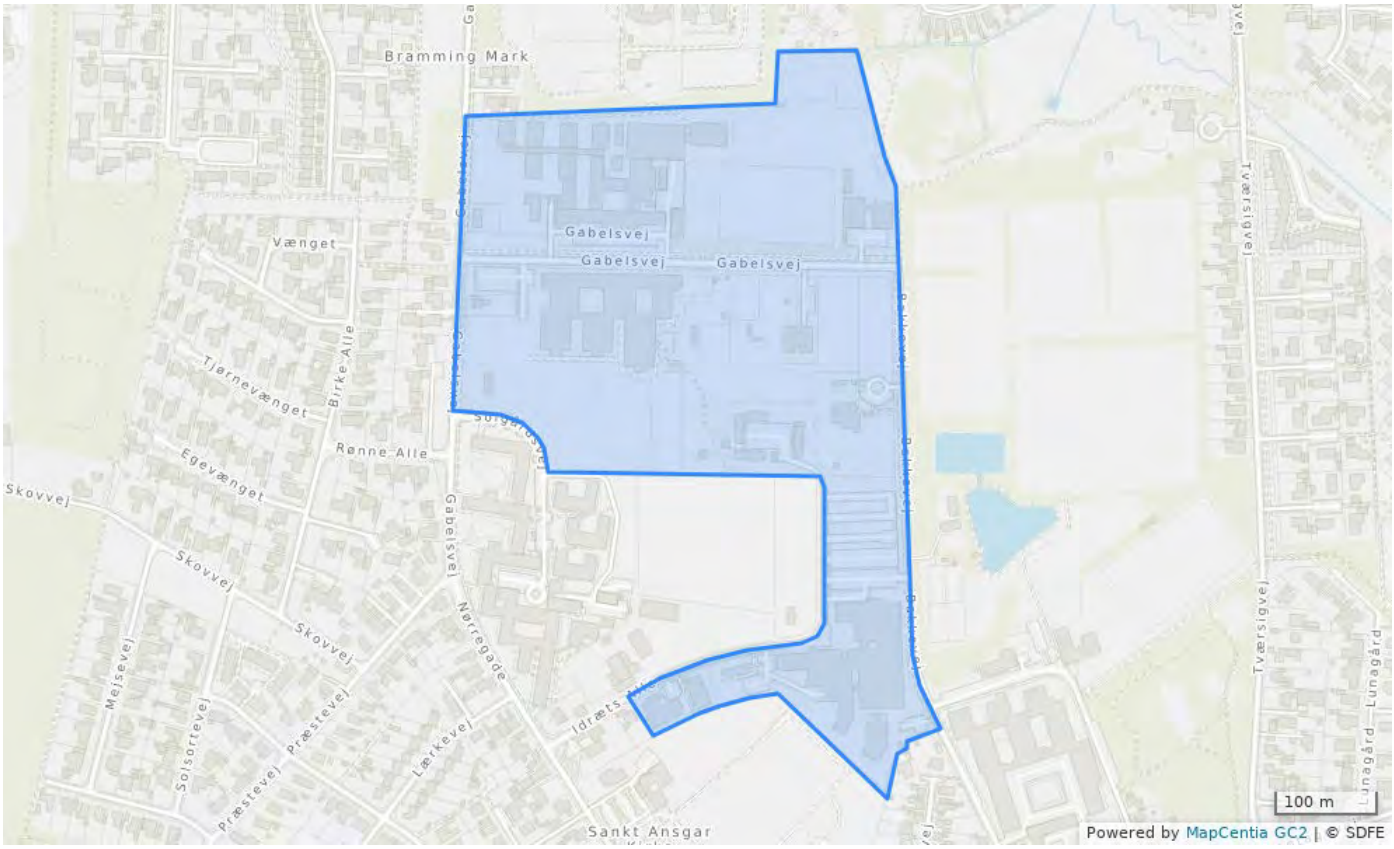
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Stort idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Stort idrætsanlæg.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-090 - Område omkring Gabelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-090
Rammenavn	Område omkring Gabelsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-091 - Område med Sankt Ansgar Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-091
Rammenavn	Område med Sankt Ansgar Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.

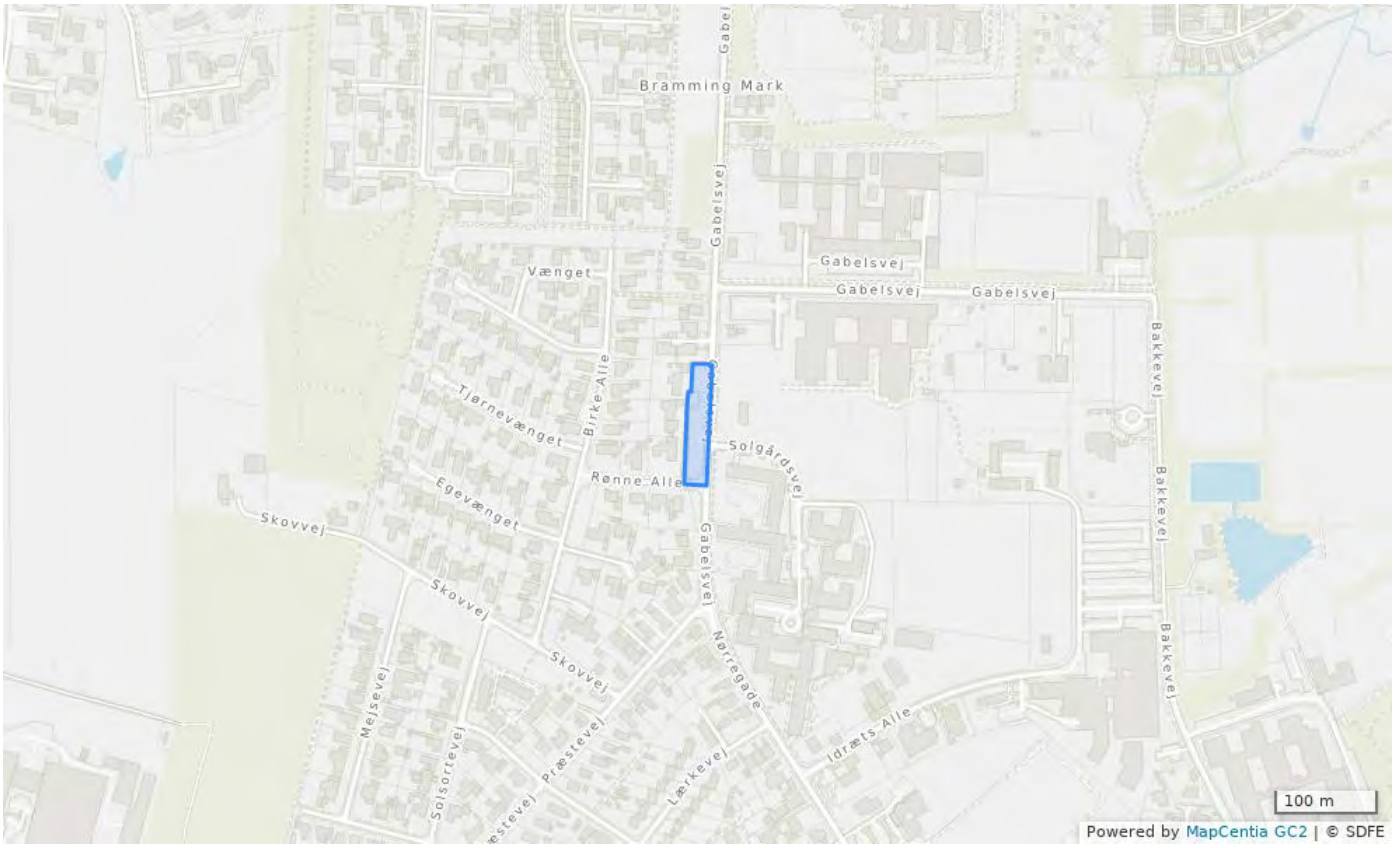
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-100 - Materialegård-Genbrugsplads Sdr. Ilstedmarkvej



Bestemmelser

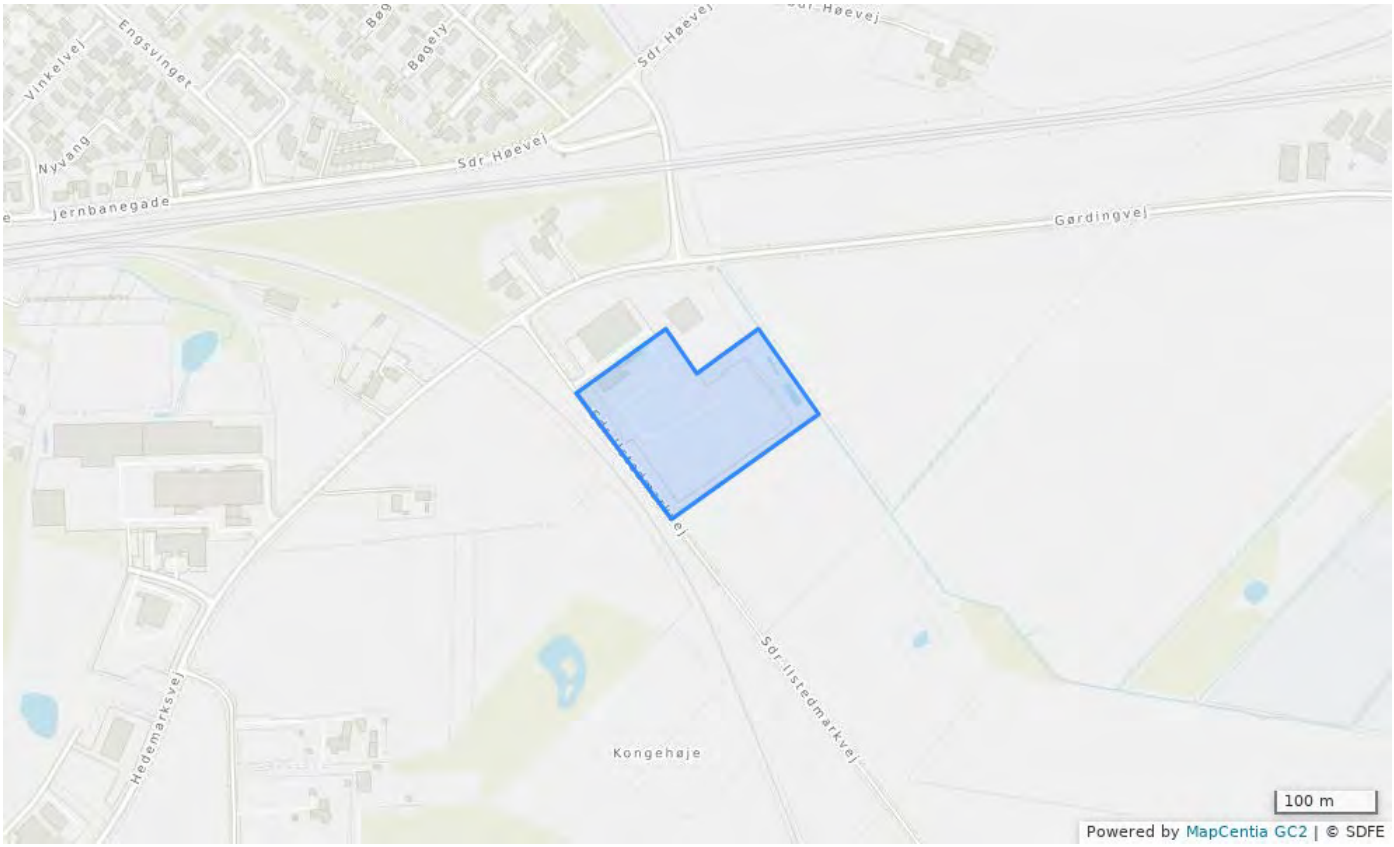
Rammenummer	21-040-100
Rammenavn	Materialegård-Genbrugsplads Sdr. Ilstedmarkvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-110 - Område mellem Høevej og Sdr. Ildstedmarkvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-110
Rammenavn	Område mellem Høevej og Sdr. Ildstedmarkvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

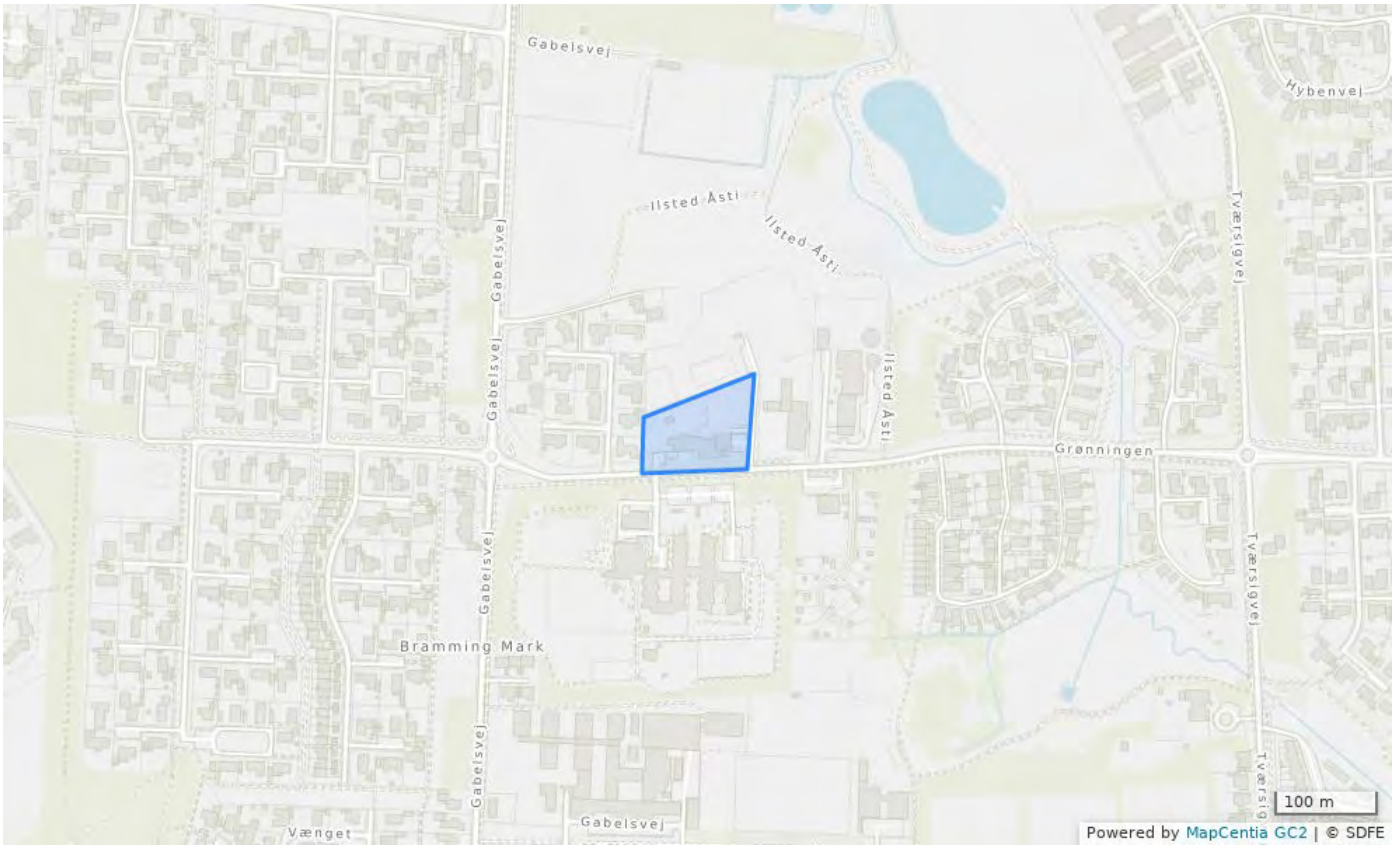
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Genbrugsplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Genbrugsplads.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-120 - Område ved Gabelvej og Grønningen



Bestemmelser

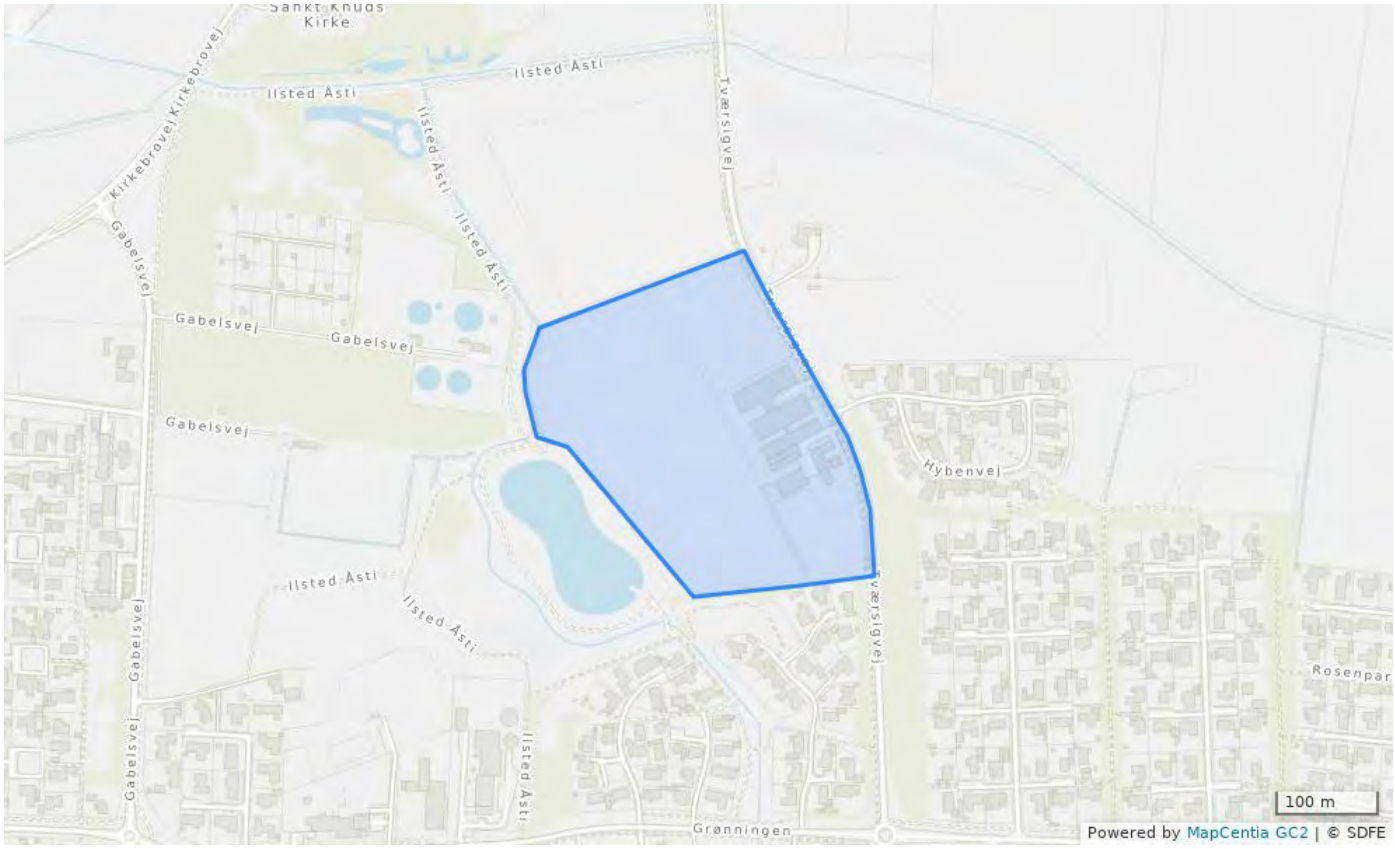
Rammenummer	21-040-120
Rammenavn	Område ved Gabelvej og Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-130 - Landområde ved Høe Bæk Bramming



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-130
Rammenavn	Landområde ved Høe Bæk Bramming
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-140 - Natur mellem Kirkebrovej og Nygårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-140
Rammenavn	Natur mellem Kirkebrovej og Nygårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

21-040-150 - Område ved Høe Bæk og Tværsigvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-150
Rammenavn	Område ved Høe Bæk og Tværsigvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

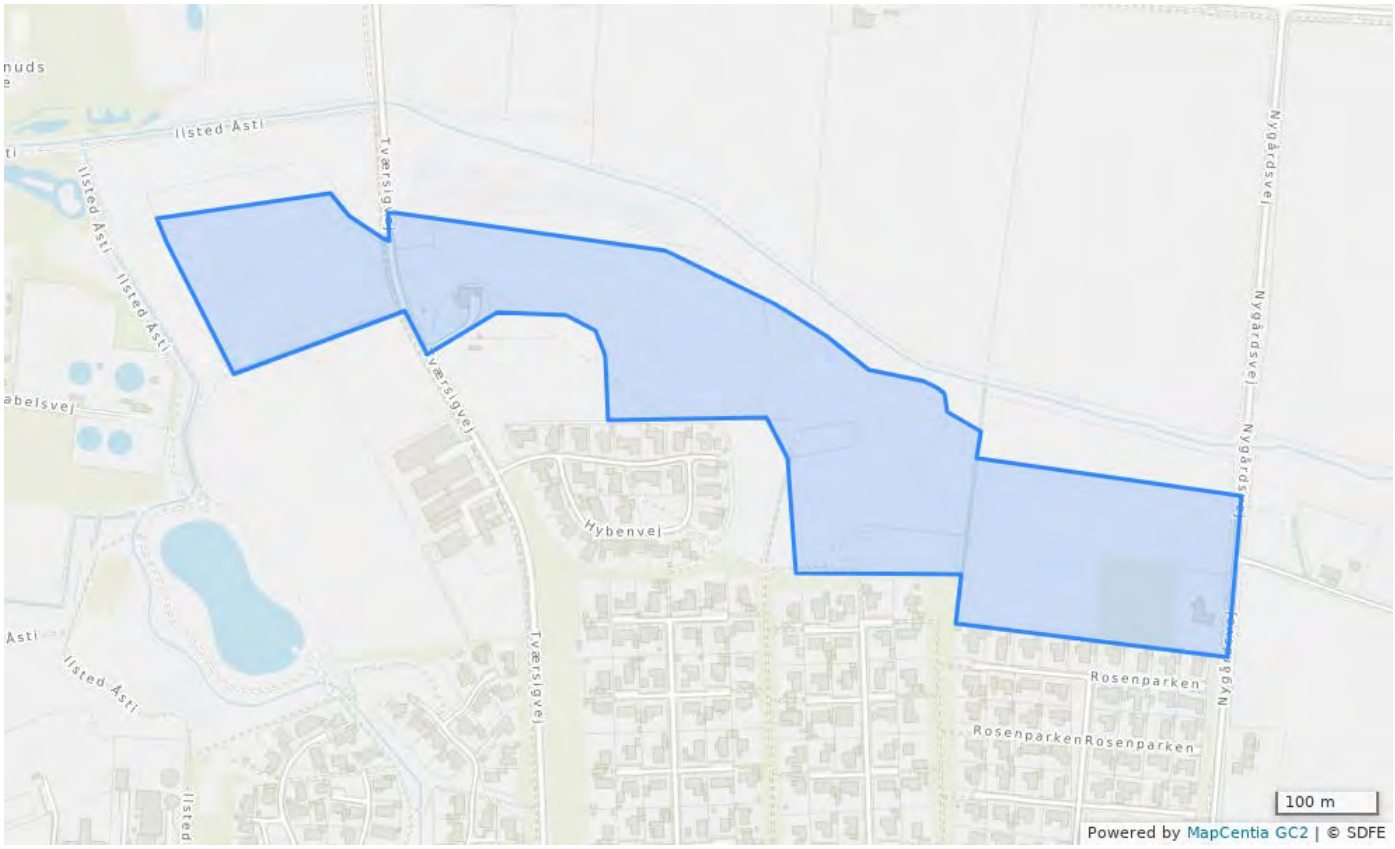
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-040-160 - Naturområde ved Kirkebrovej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-160
Rammenavn	Naturområde ved Kirkebrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

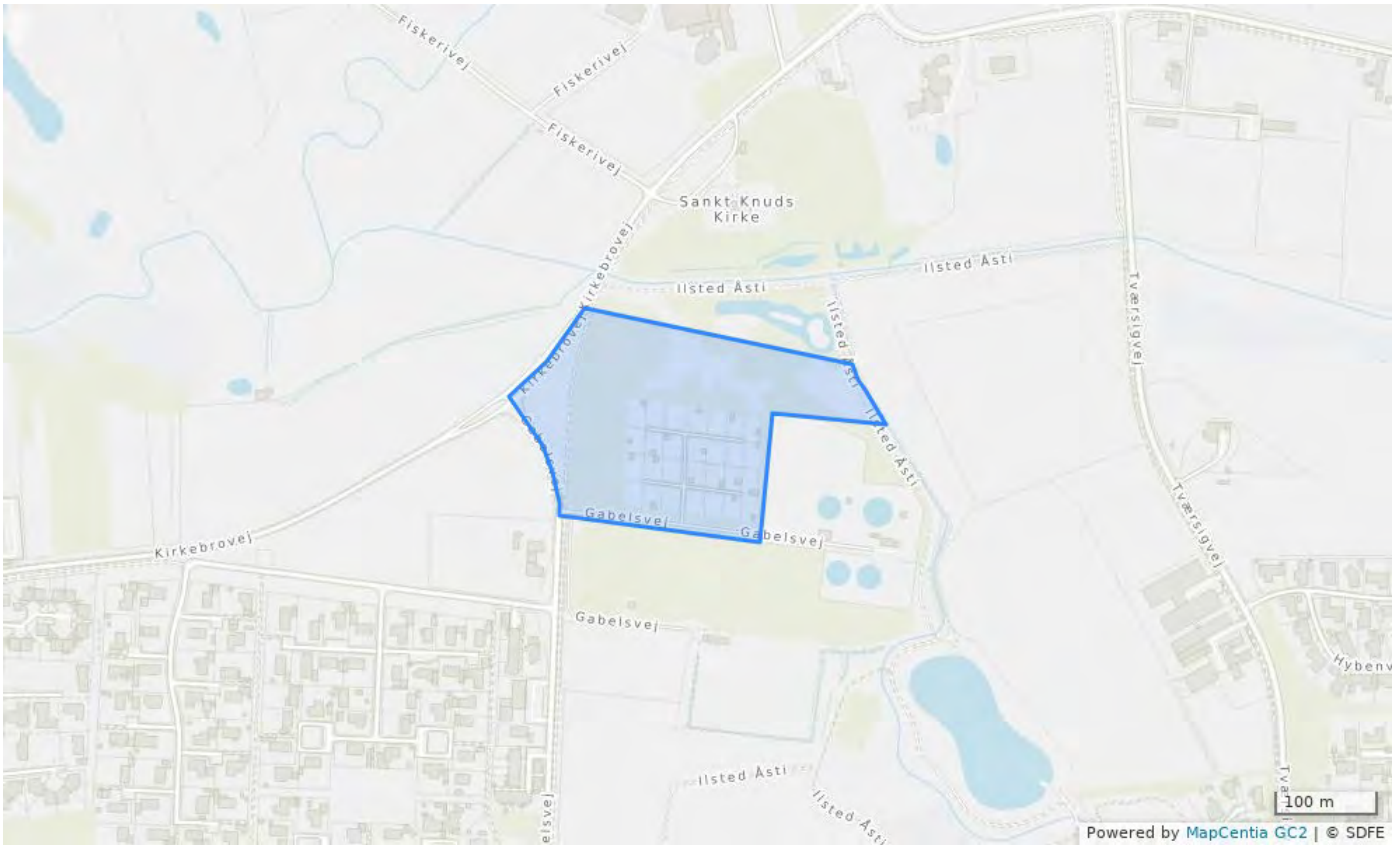
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-040-170 - Kolonihaver ved Gabelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-170
Rammenavn	Kolonihaver ved Gabelsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

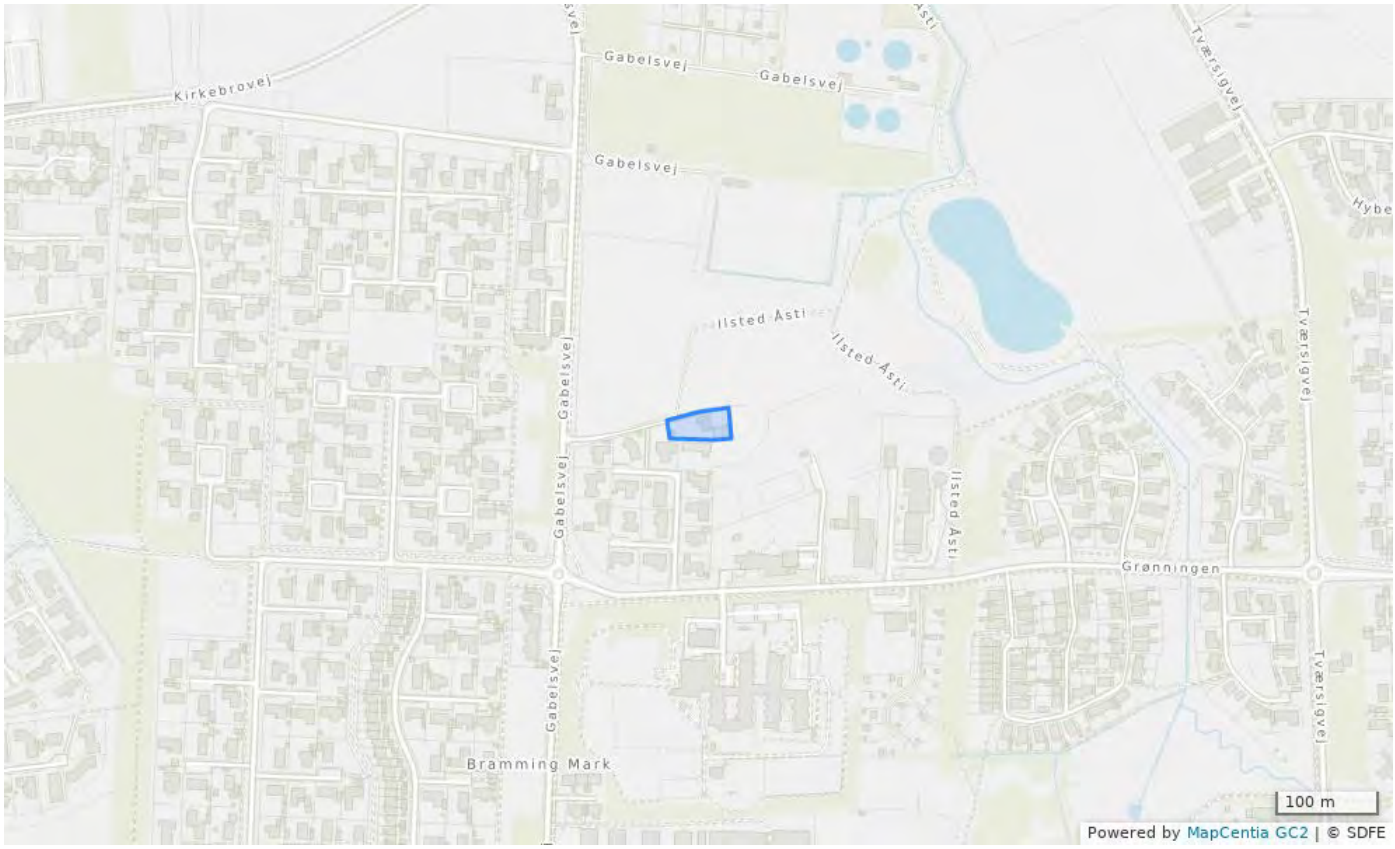
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-040-180 - Område ved Grønningen



Bestemmelser

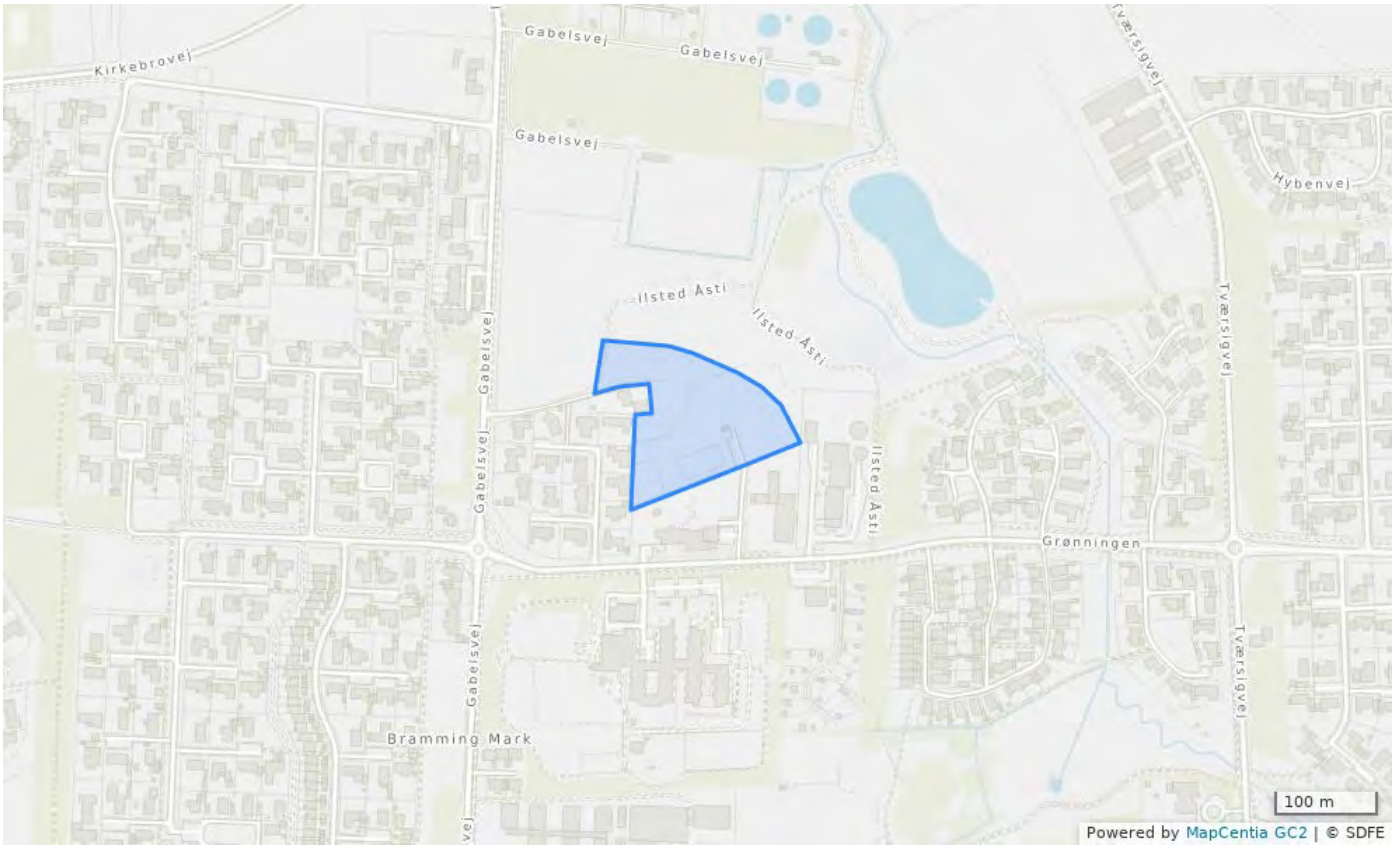
Rammenummer	21-040-180
Rammenavn	Område ved Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-040-190 - Område ved Gabelsvej og Ilsted Å



Bestemmelser

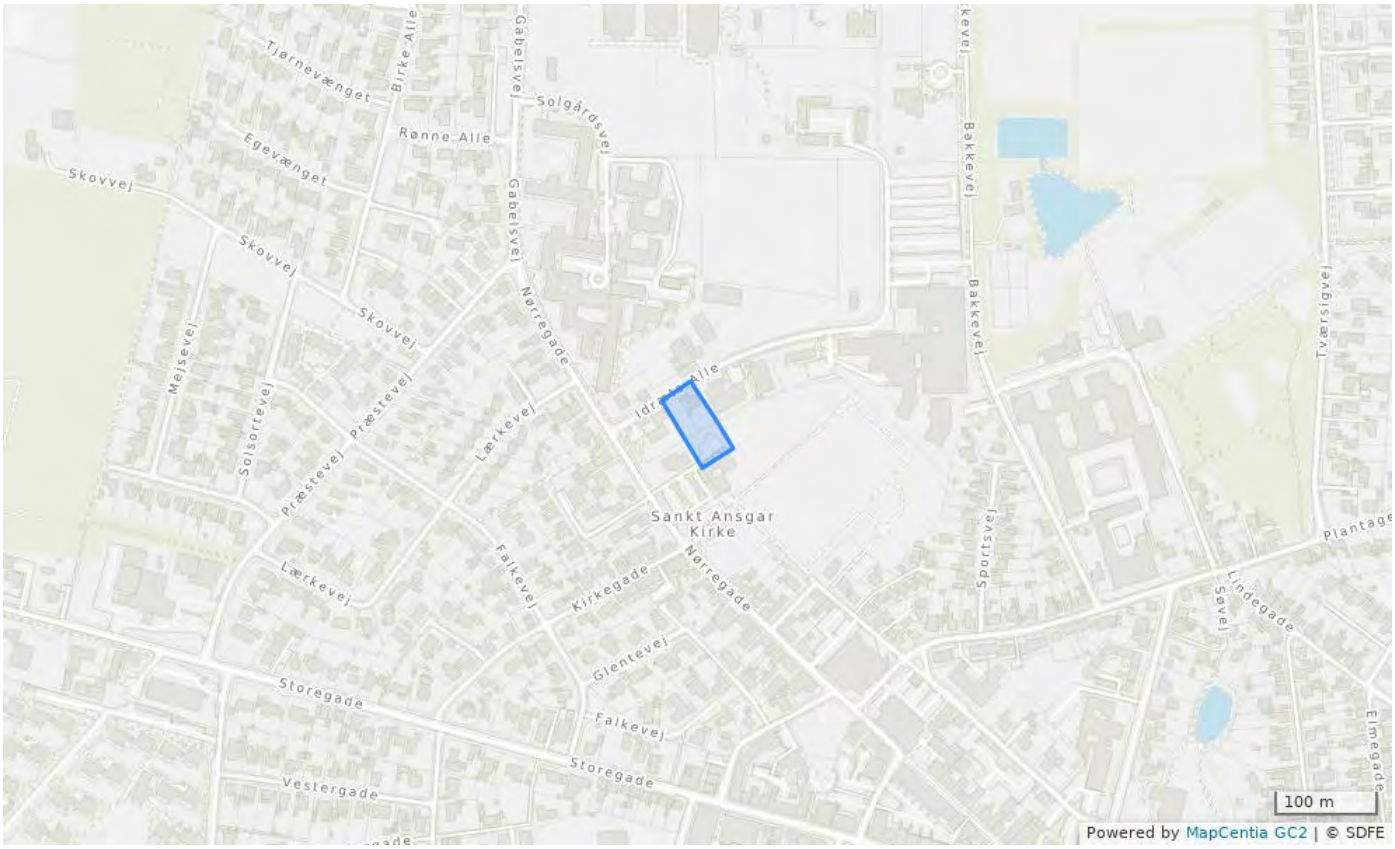
Rammenummer	21-040-190
Rammenavn	Område ved Gabelsvej og Ilsted Å
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-210 - Rensningsanlæg Nord



Bestemmelser

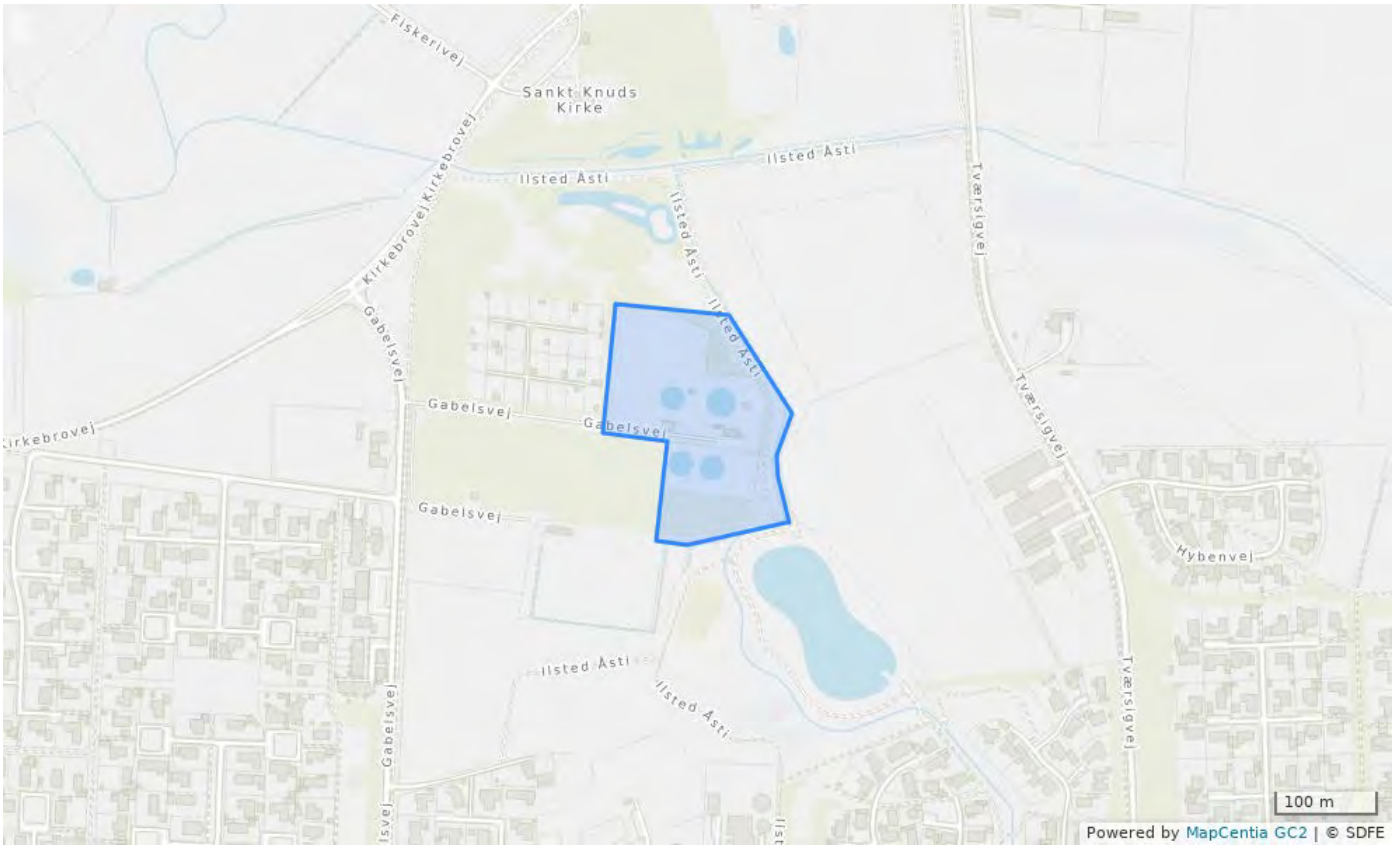
Rammenummer	21-040-210
Rammenavn	Rensningsanlæg Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-040-220 - Område mellem kolonihaver og Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-220
Rammenavn	Område mellem kolonihaver og Høe Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

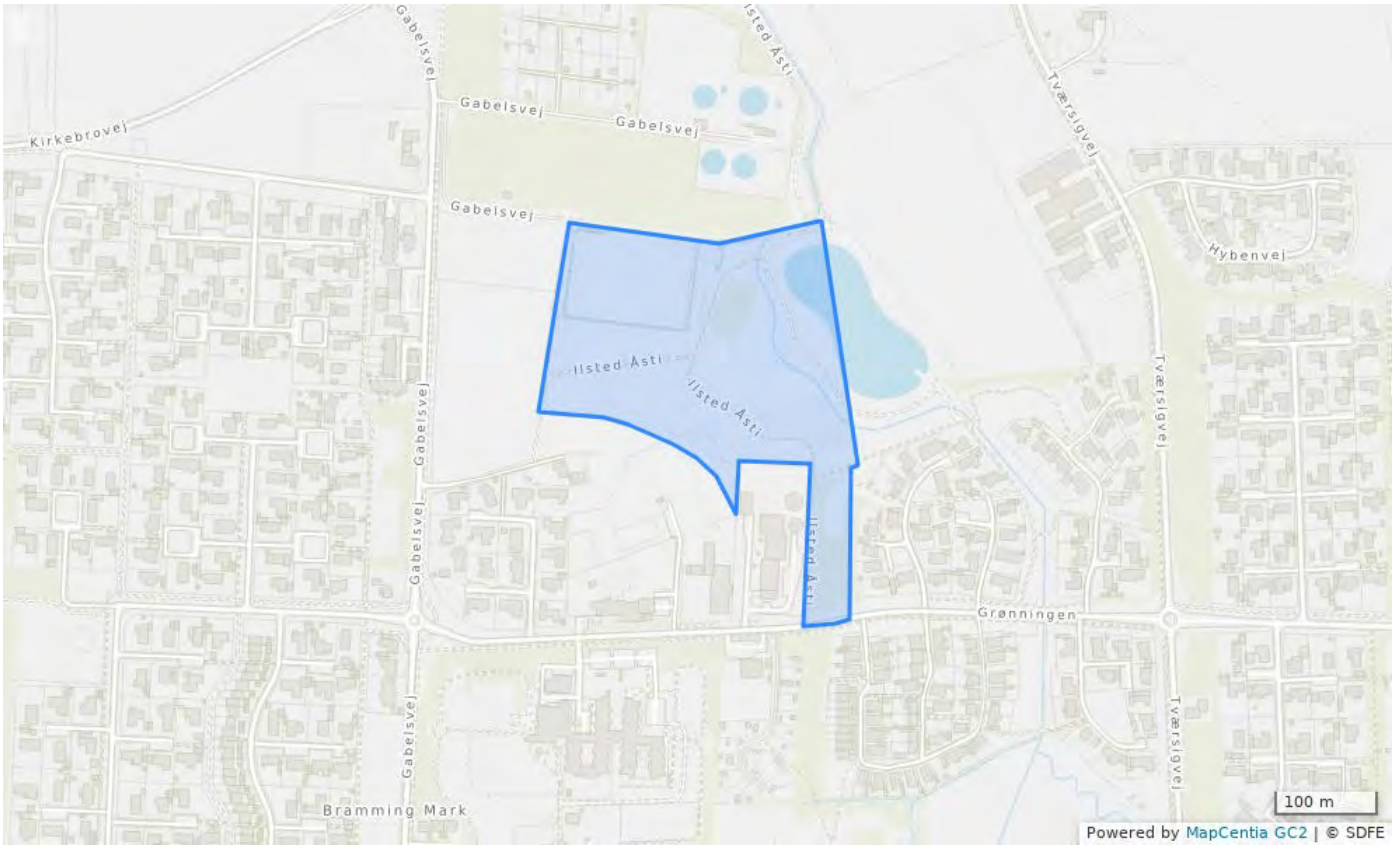
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-230 - Område mellem Gabelsvej og Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-230
Rammenavn	Område mellem Gabelsvej og Høe Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

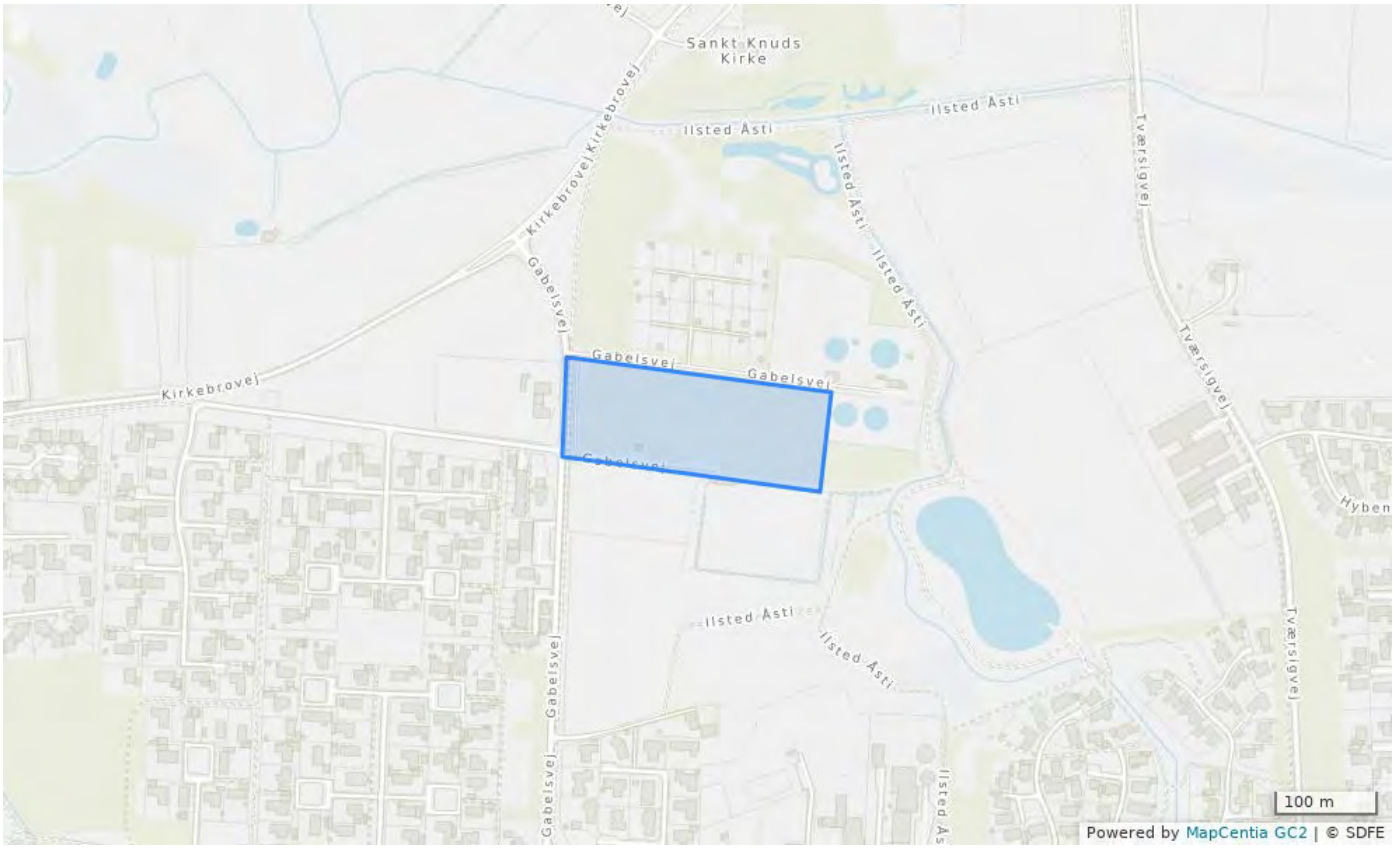
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-240 - Område syd for Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-240
Rammenavn	Område syd for Høe Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-250 - Område ved Høe Bæk Bramming nord

Bestemmelser

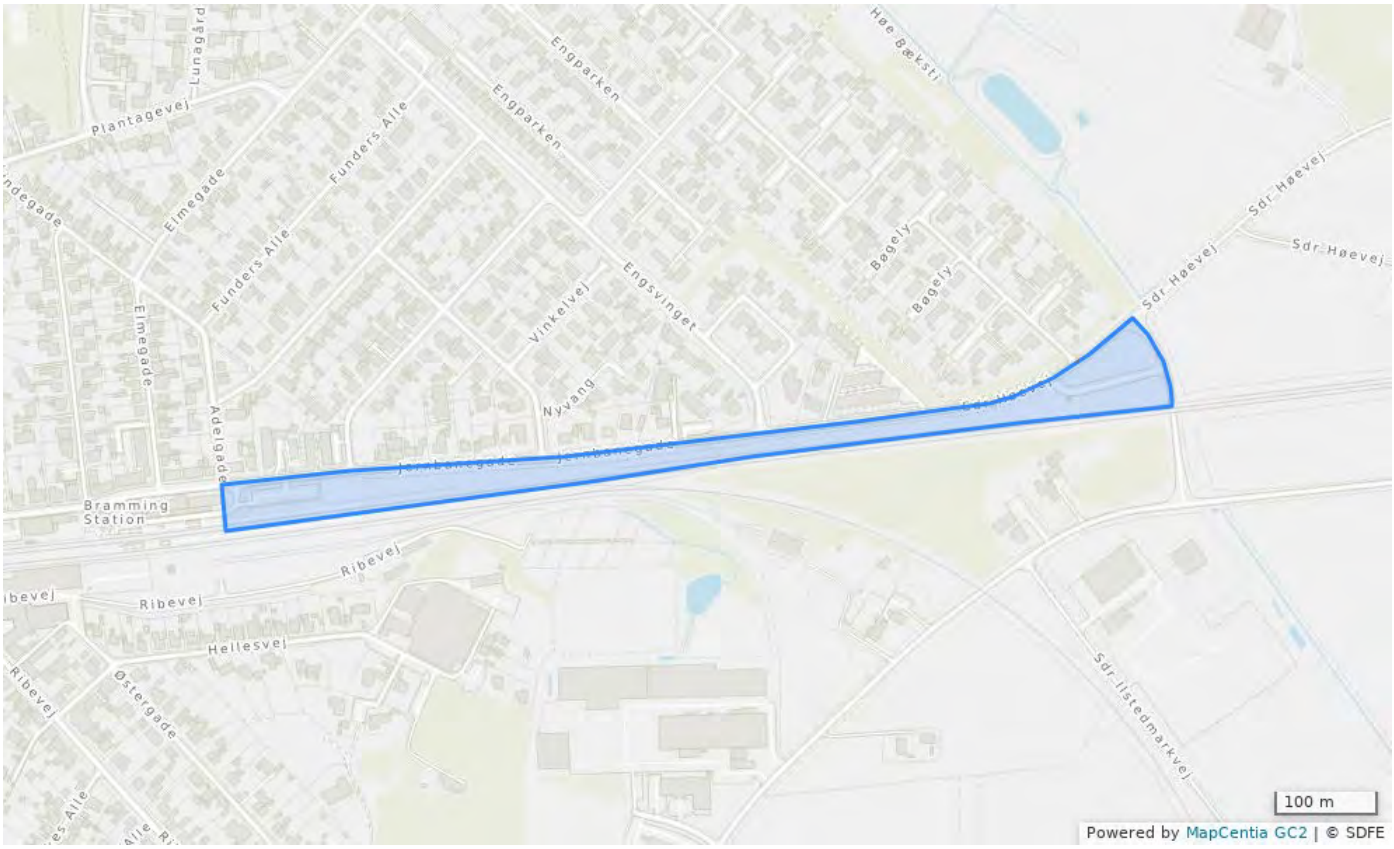
Rammenummer	21-040-250
Rammenavn	Område ved Høe Bæk Bramming nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-260 - Baneterræn ved Gørdingvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-260
Rammenavn	Baneterræn ved Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

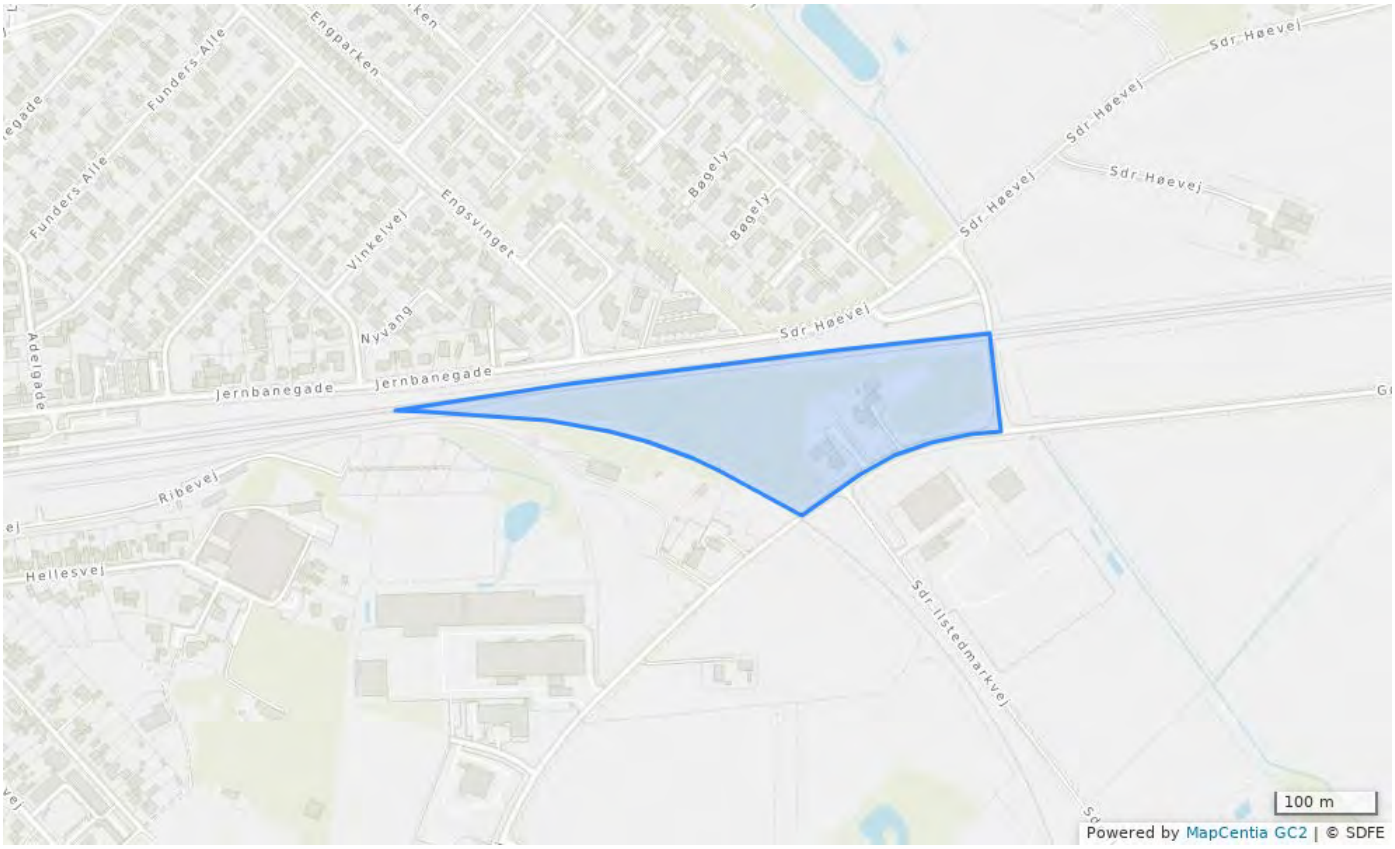
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-270 - Grønt område ved Parkvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-270
Rammenavn	Grønt område ved Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

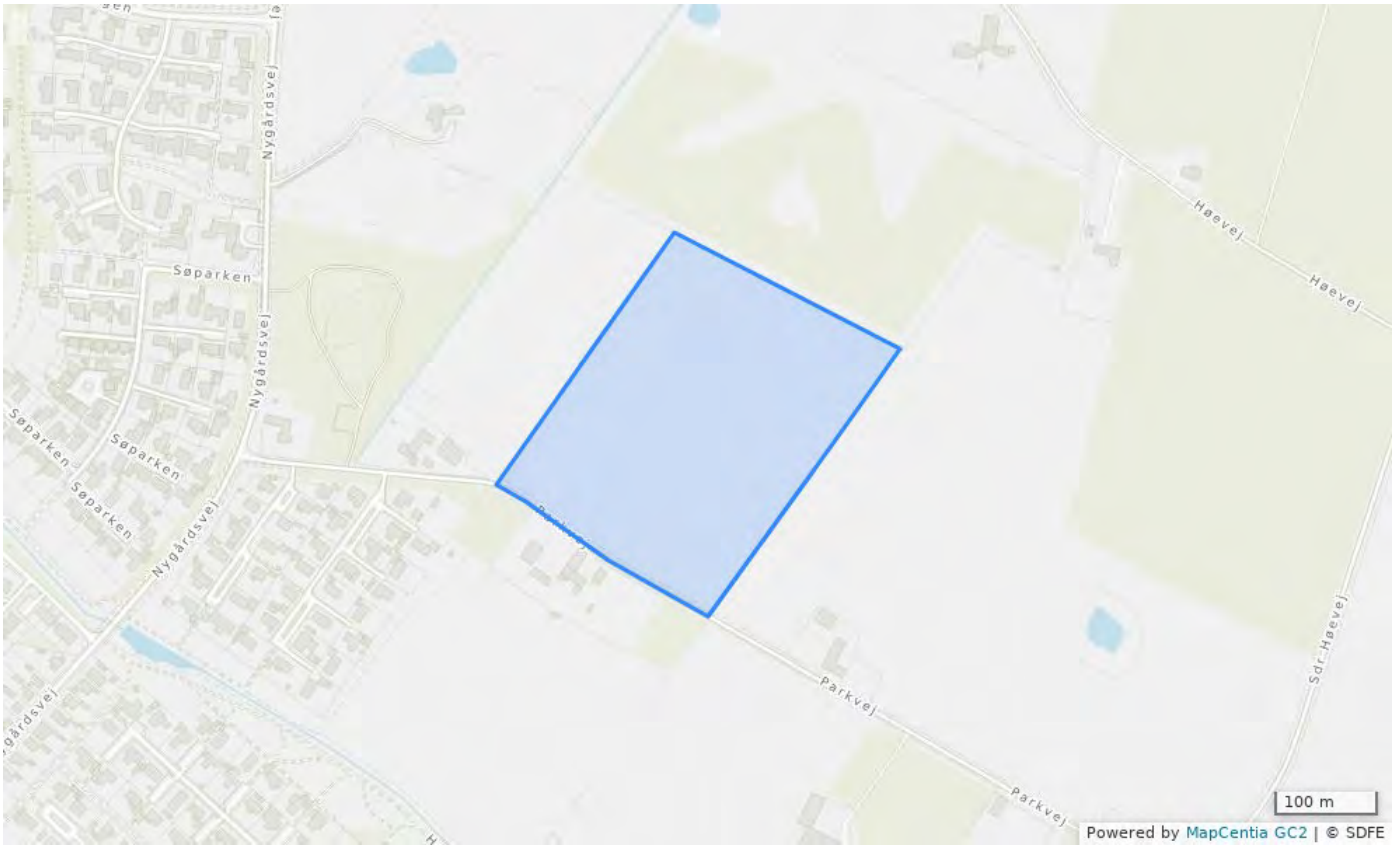
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-280 - Område mellem Parkvej og Høevej



Bestemmelser

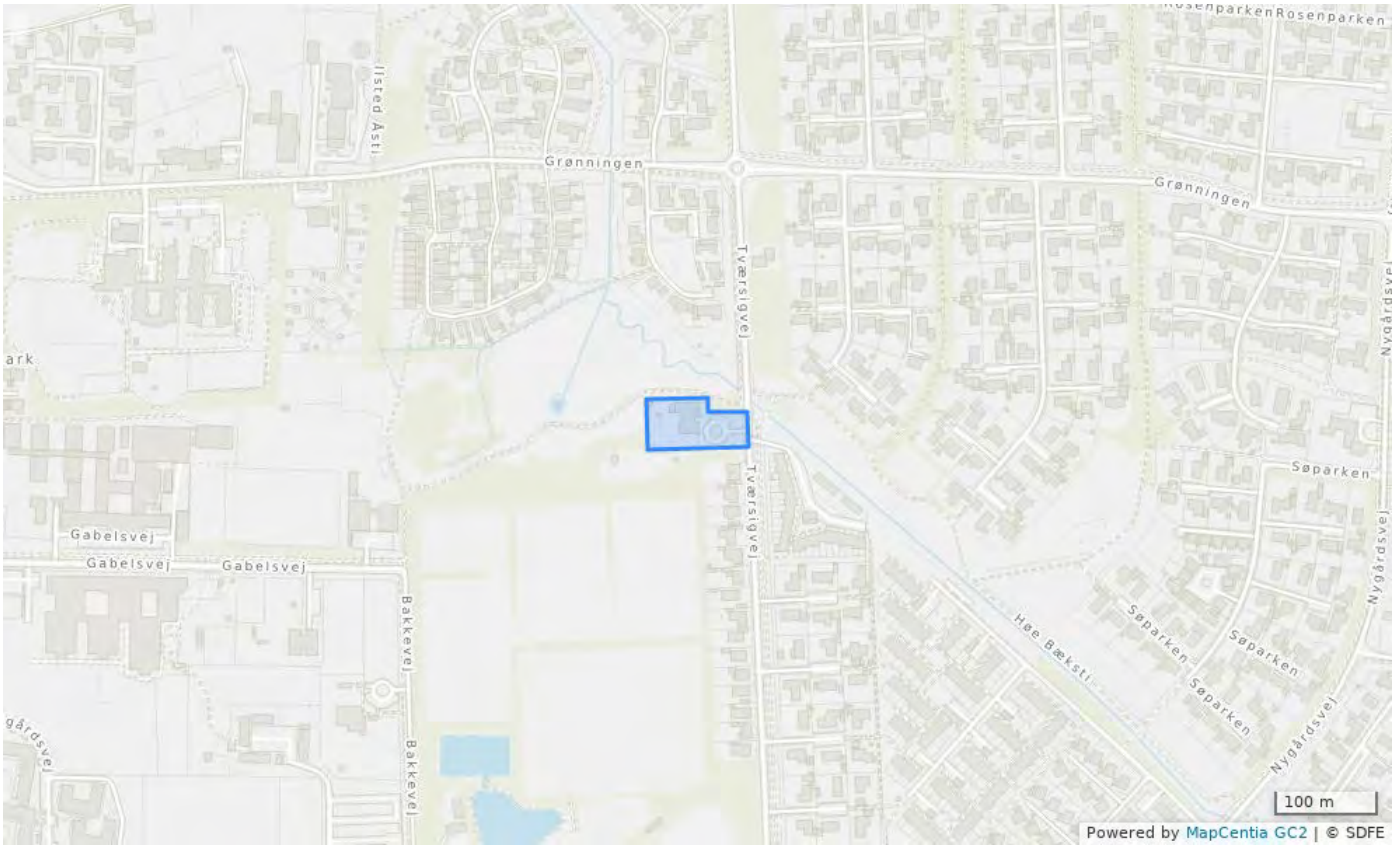
Rammenummer	21-040-280
Rammenavn	Område mellem Parkvej og Høevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

21-040-290 - Område ved Høe Bæk og Stengården



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-290
Rammenavn	Område ved Høe Bæk og Stengården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-300 - Grønt område ved Nygårdsparken

Bestemmelser

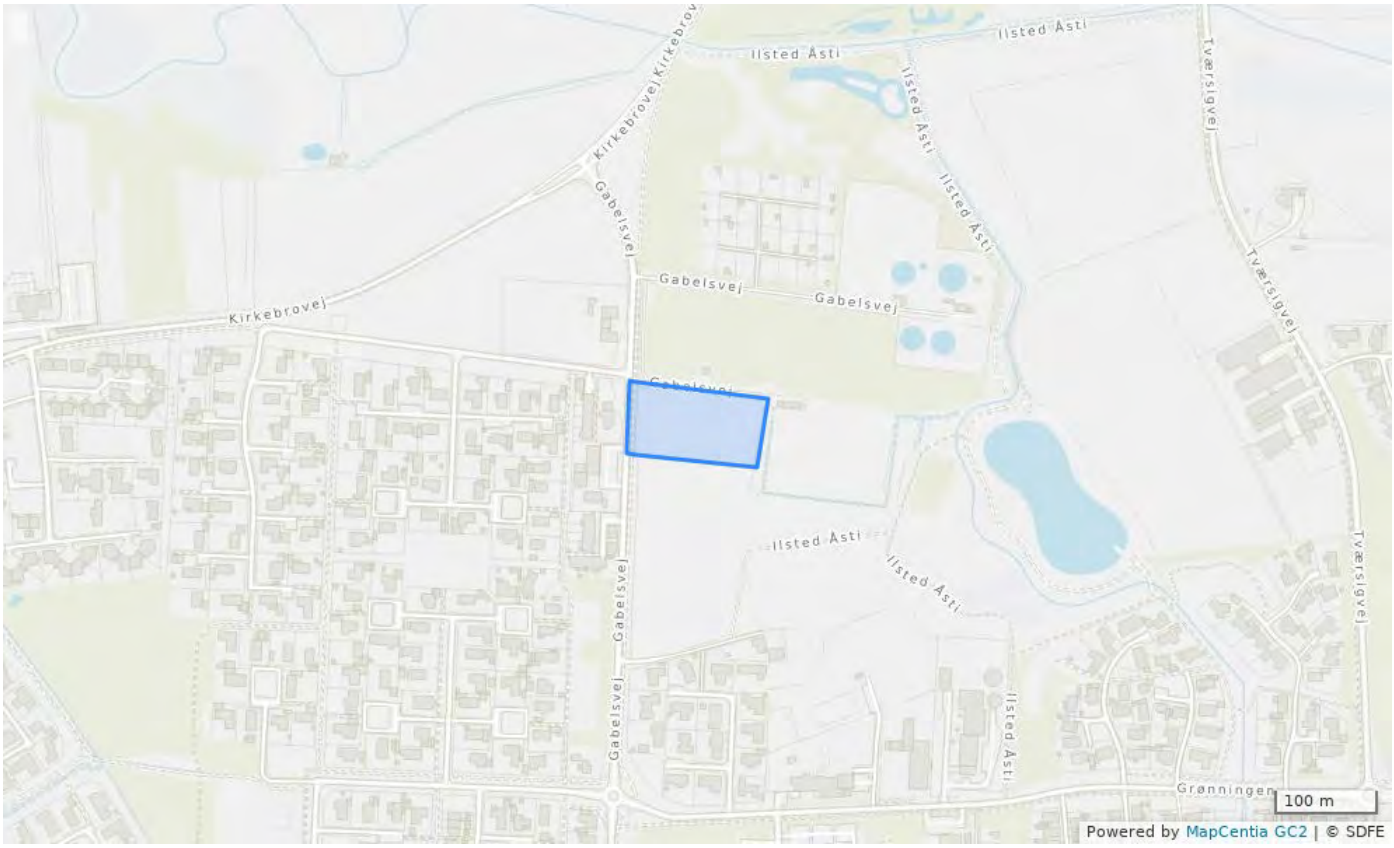
Rammenummer	21-040-300
Rammenavn	Grønt område ved Nygårdsparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-040-310 - Område ved Gabelsvej syd for Portsholtparken



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-310
Rammenavn	Område ved Gabelsvej syd for Portsholtparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-320 - Område ved Gabelsvej nord for Grønningen

Bestemmelser

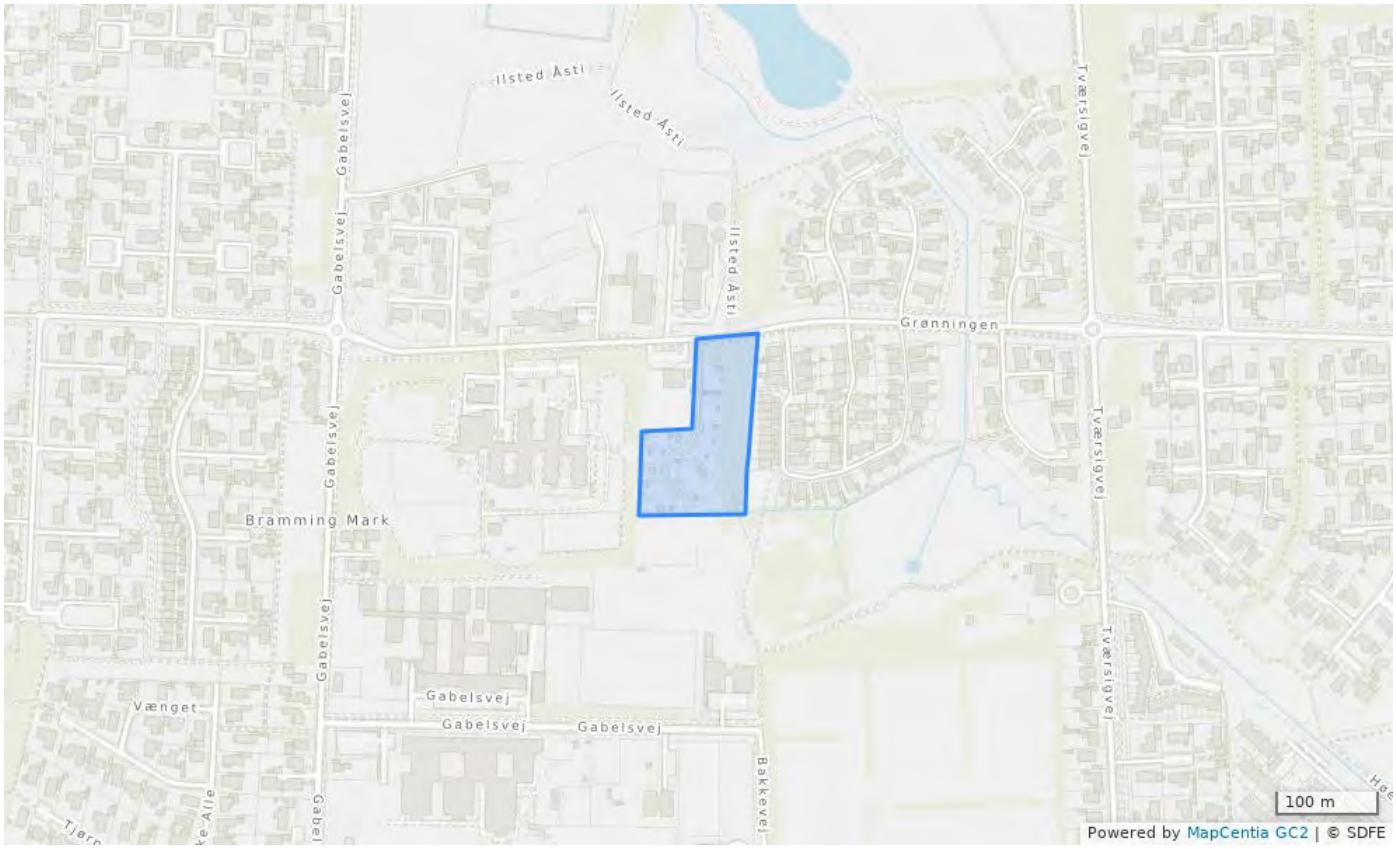
Rammenummer	21-040-320
Rammenavn	Område ved Gabelsvej nord for Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

21-040-330 - Kolonihaver ved Grønningen



Bestemmelser

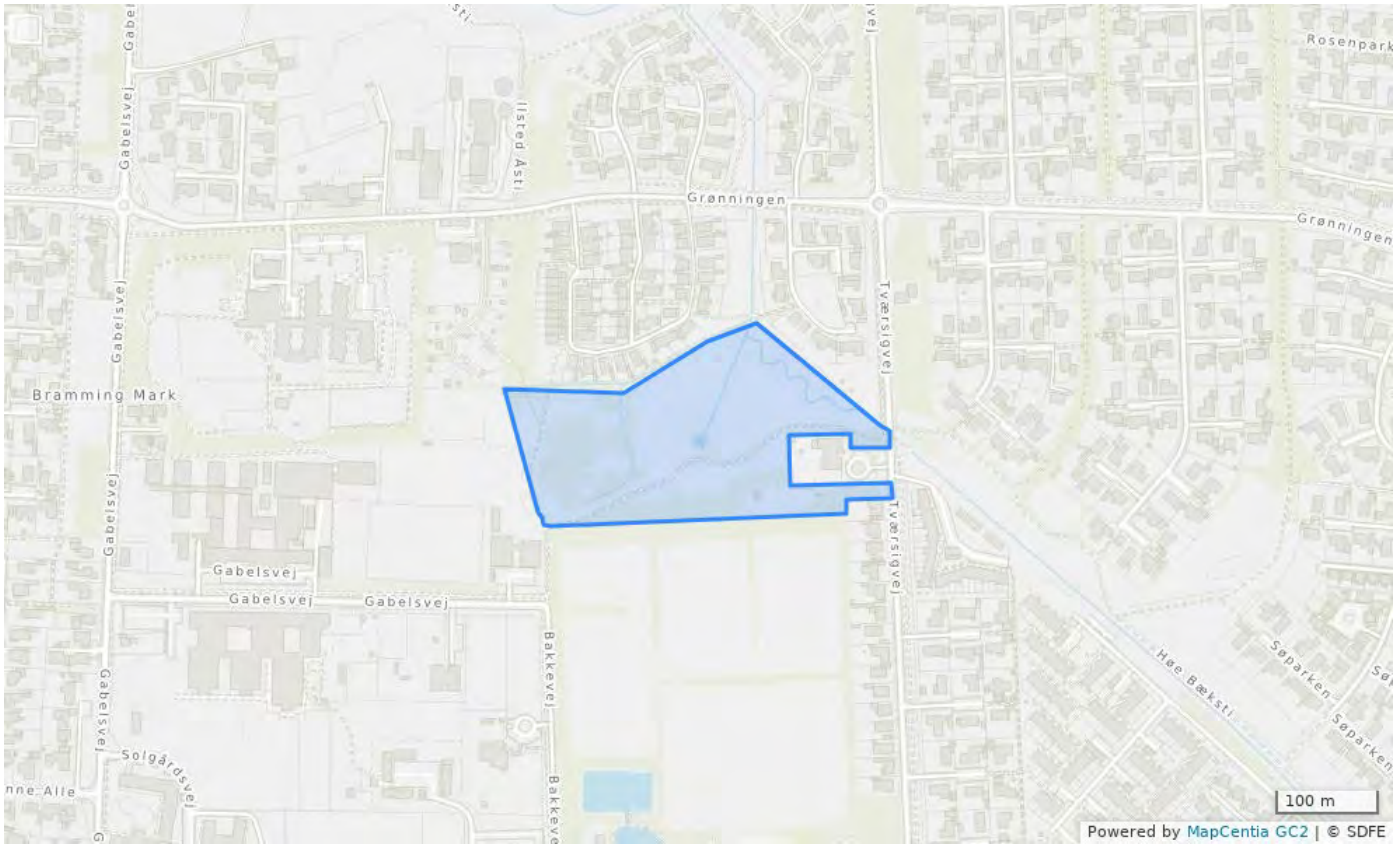
Rammenummer	21-040-330
Rammenavn	Kolonihaver ved Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-340 - Grønt område mellem Tværsigvej og Grønningen



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-340
Rammenavn	Grønt område mellem Tværsigvej og Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-350 - Grønt område mellem Tværsigvej og Plantage Allé

Bestemmelser

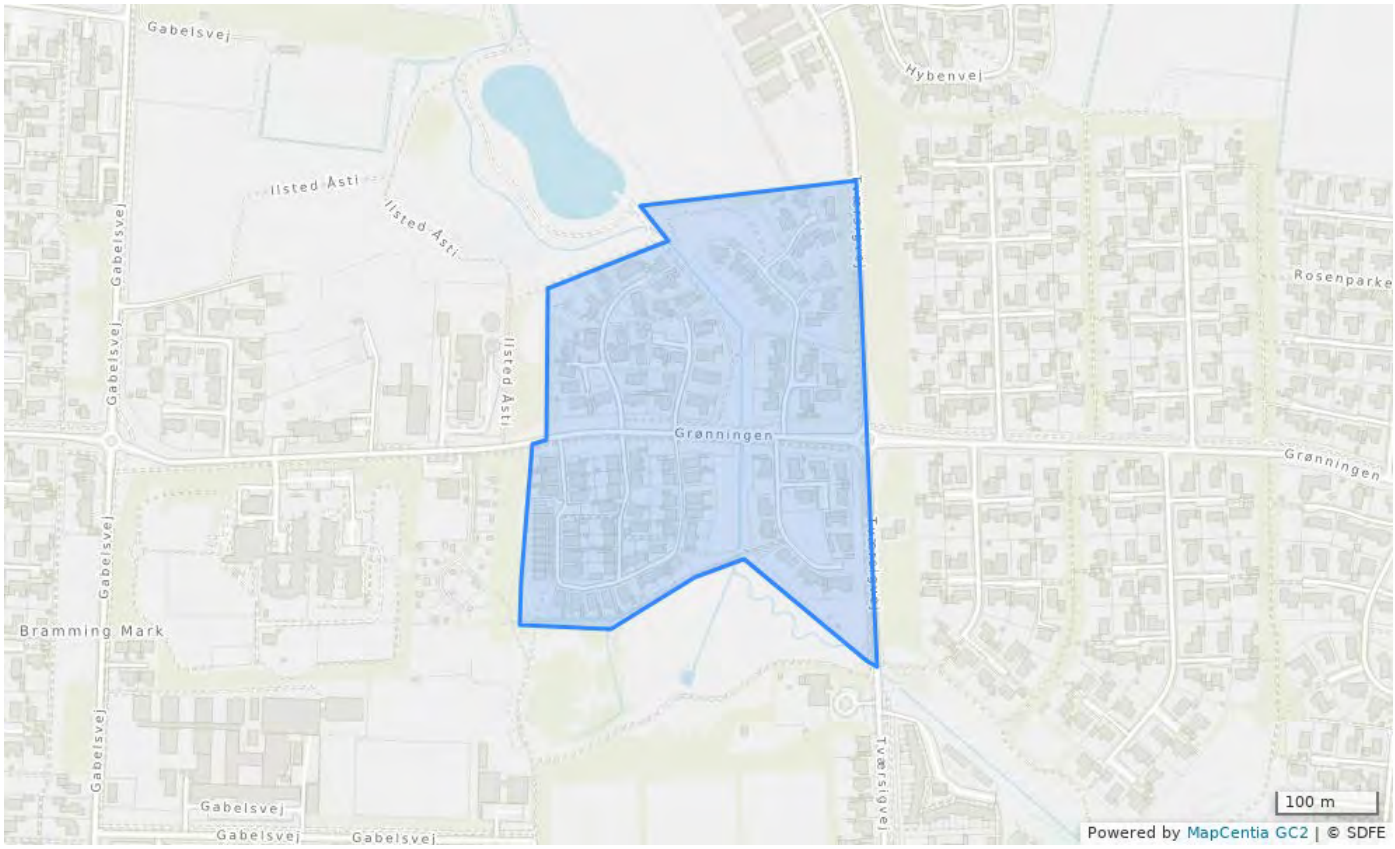
Rammenummer	21-040-350
Rammenavn	Grønt område mellem Tværsigvej og Plantage Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-360 - Boligområde omkring Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-360
Rammenavn	Boligområde omkring Høe Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

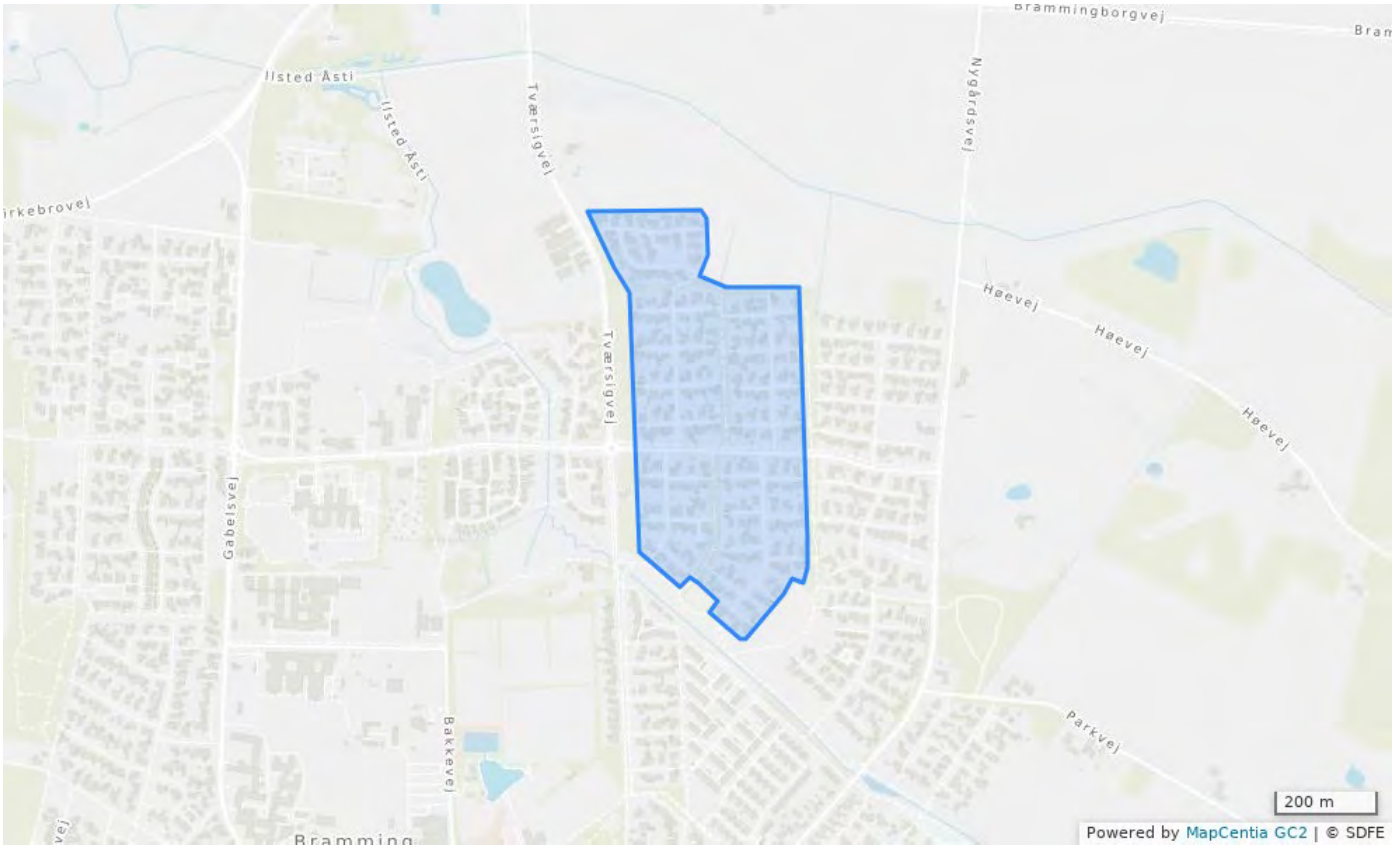
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

21-040-370 - Boligområde omkring Grønningen



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-370
Rammenavn	Boligområde omkring Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

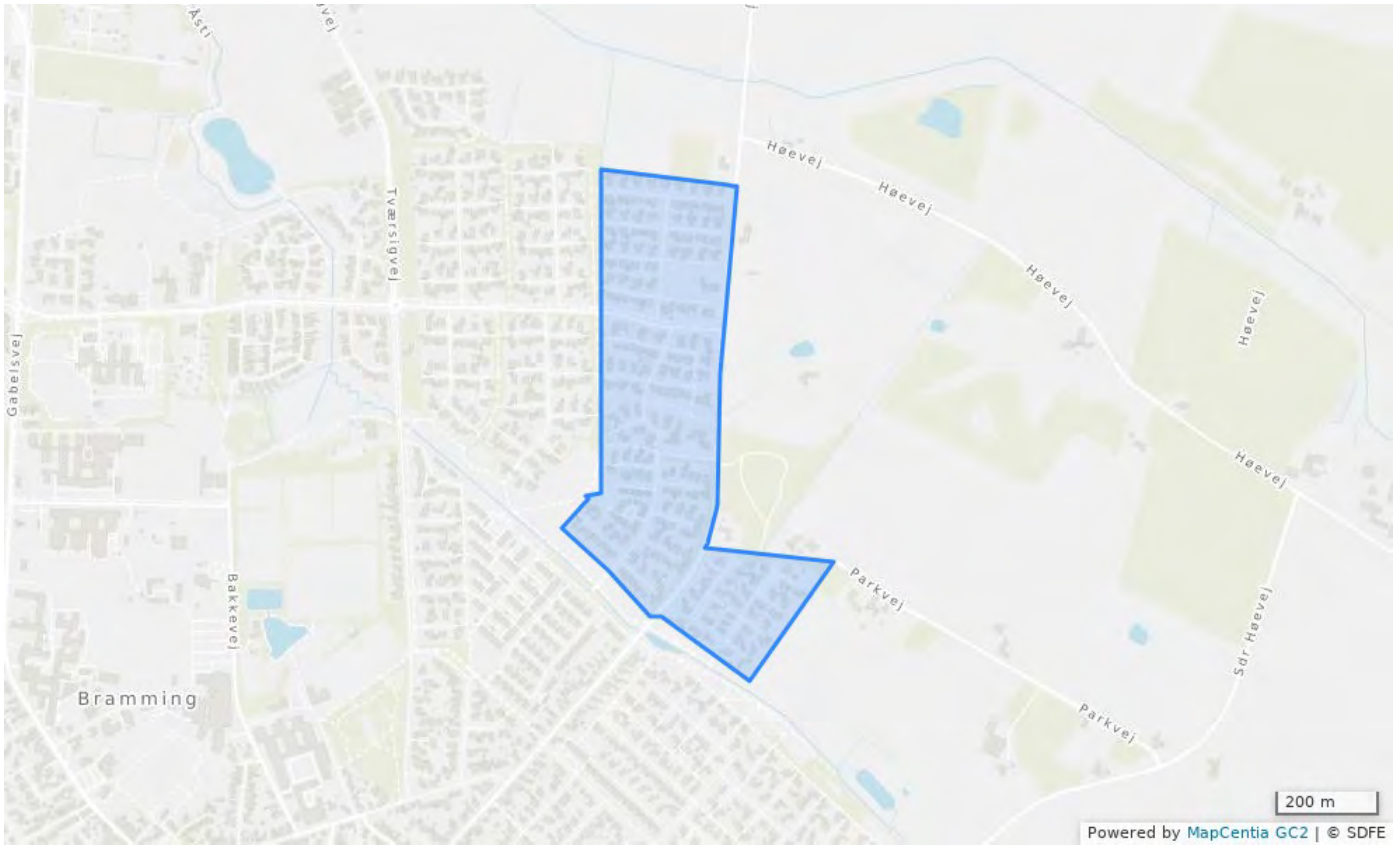
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-040-380 - Boligområde langs Nygårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-380
Rammenavn	Boligområde langs Nygårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

21-040-390 - Grøn kile langs Tværsigvej og Høe Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-390
Rammenavn	Grøn kile langs Tværsigvej og Høe Bæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

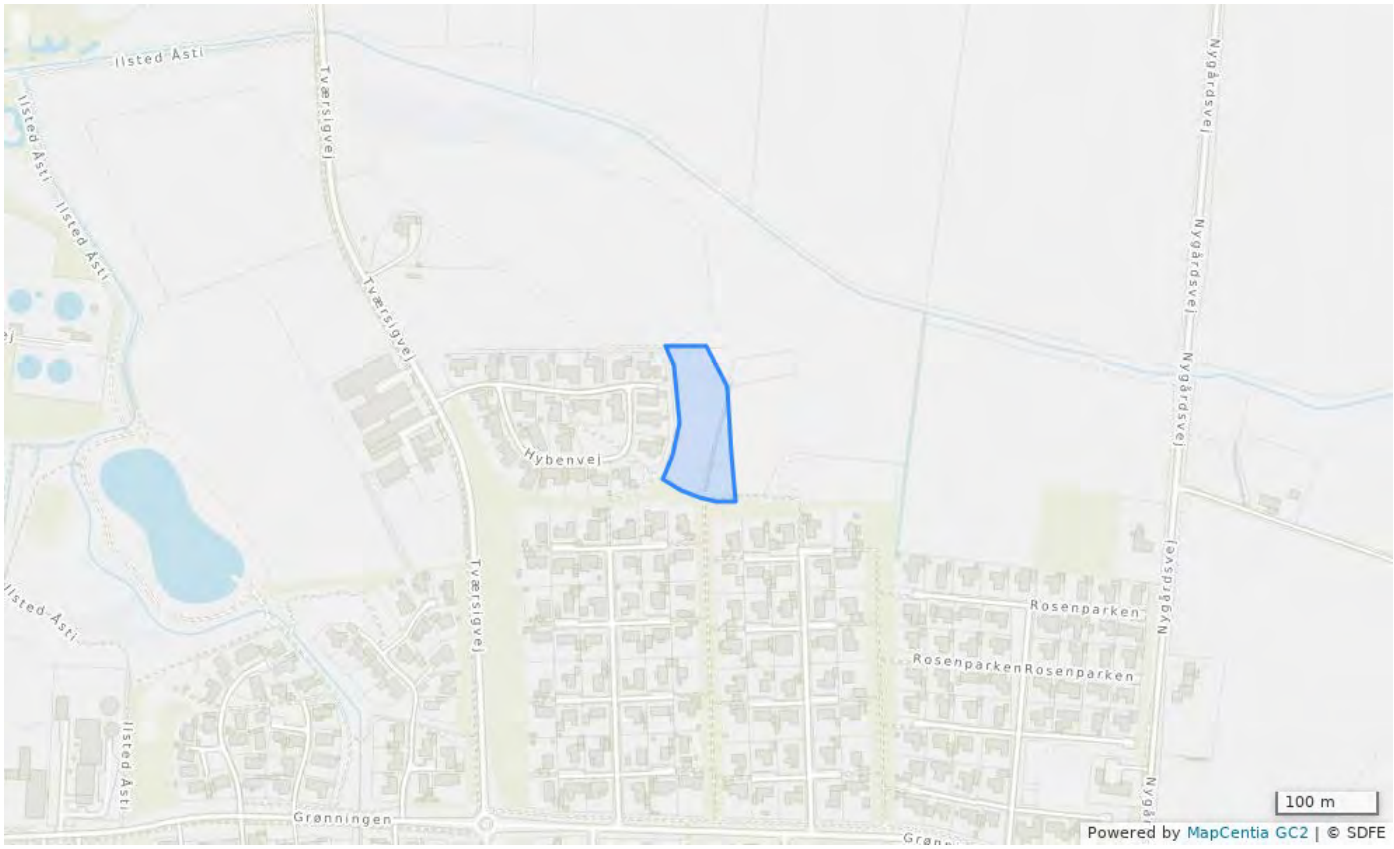
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-400 - Grønt område ved Hybenvej



Bestemmelser

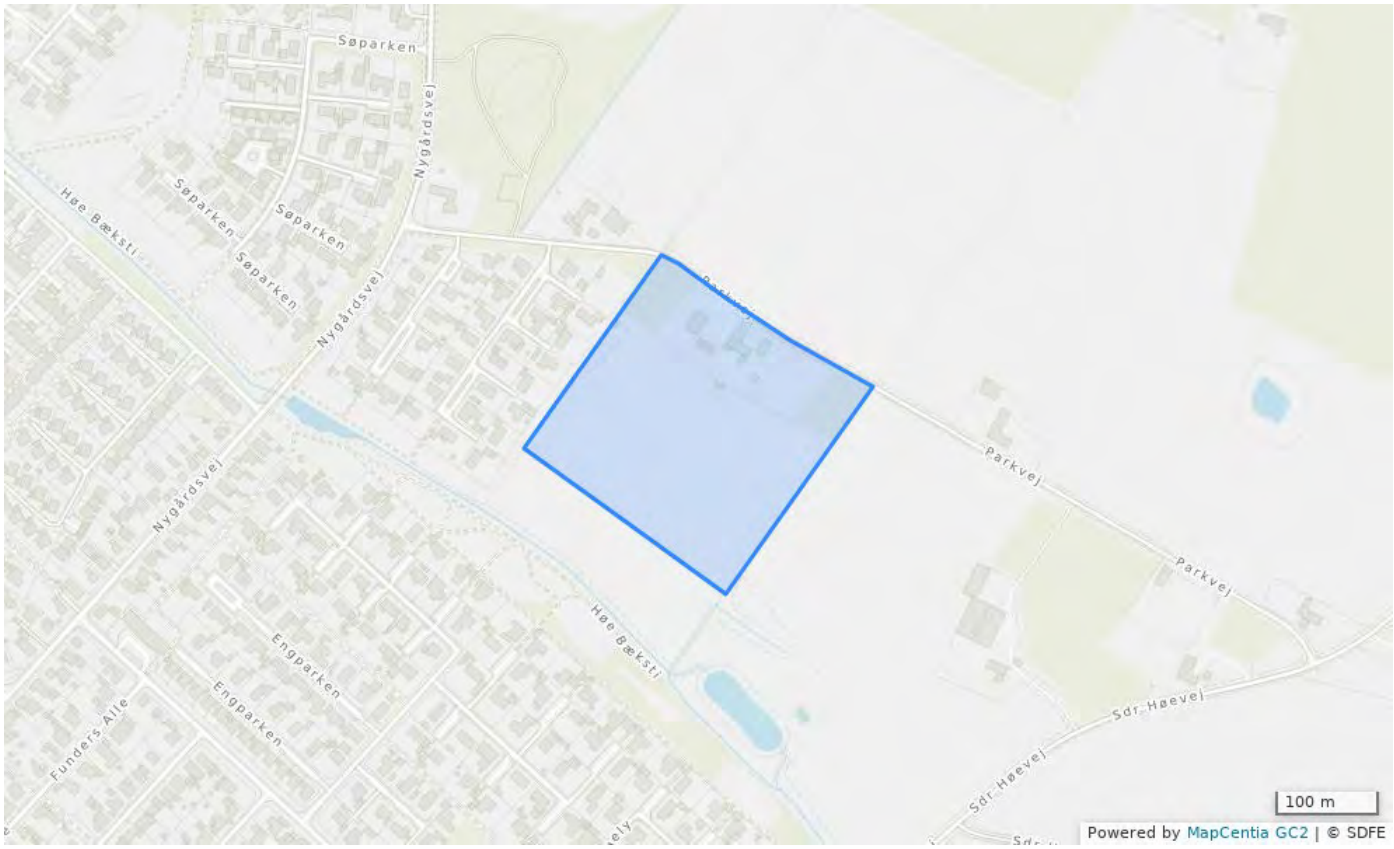
Rammenummer	21-040-400
Rammenavn	Grønt område ved Hybenvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-040-410 - Område mellem Høe Bæk og Parkvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-410
Rammenavn	Område mellem Høe Bæk og Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-040-420 - Område ved Nygårdsvej og Høe Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-420
Rammenavn	Område ved Nygårdsvej og Høe Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-430 - Område ved Gørdingvej og Sdr. Ildstedmarkvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-430
Rammenavn	Område ved Gørdingvej og Sdr. Ildstedmarkvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

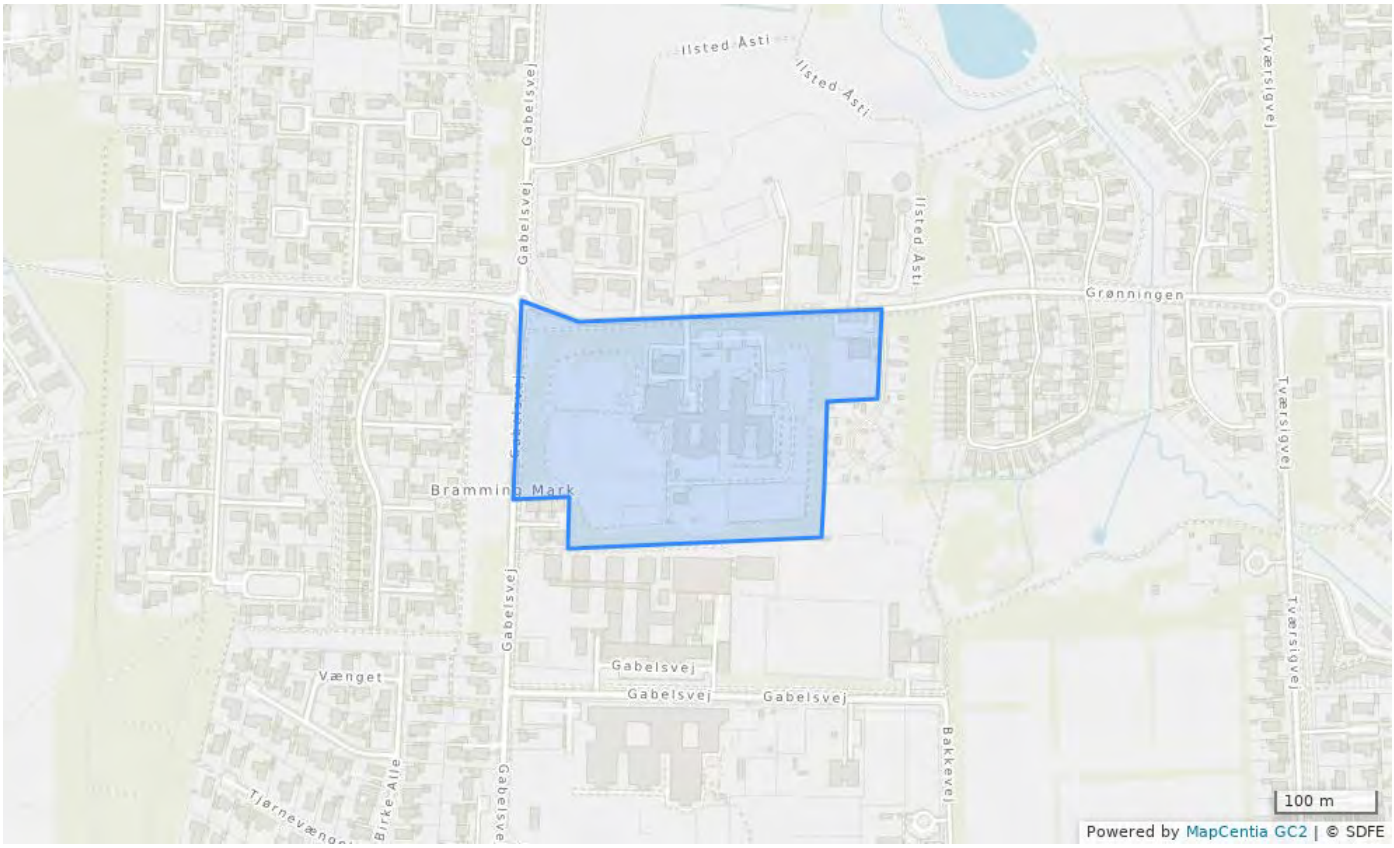
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Materielgård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Materielgård.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-440 - Område mellem Gabelsparken og P. Schous Vej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-440
Rammenavn	Område mellem Gabelsparken og P. Schous Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

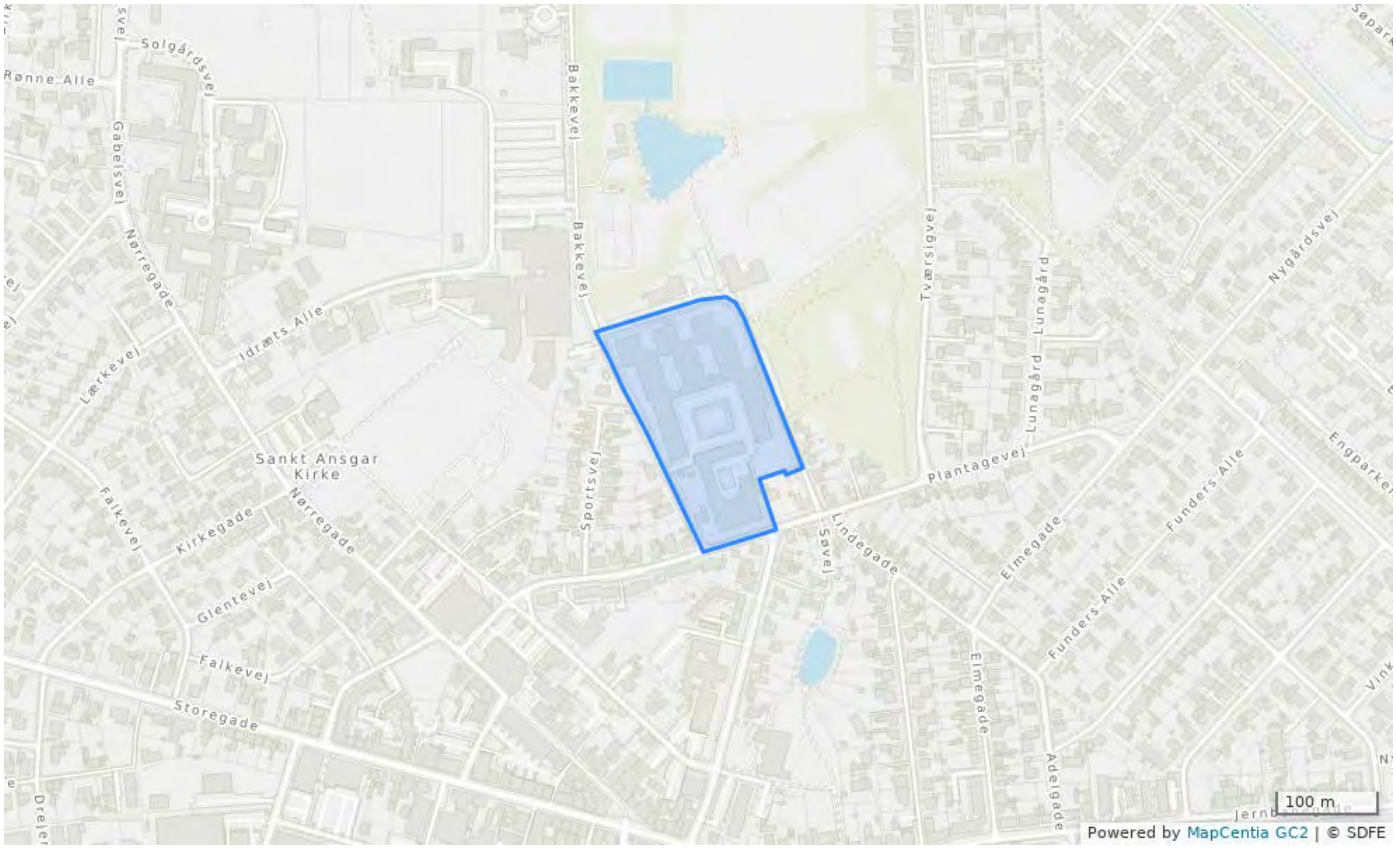
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-450 - Område mellem Bakkevej og Plantagevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-040-450
Rammenavn	Område mellem Bakkevej og Plantagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-040-470 - Område mellem Nygårdsvej og Parkvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-040-470
Rammenavn	Område mellem Nygårdsvej og Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Bramming Landområde

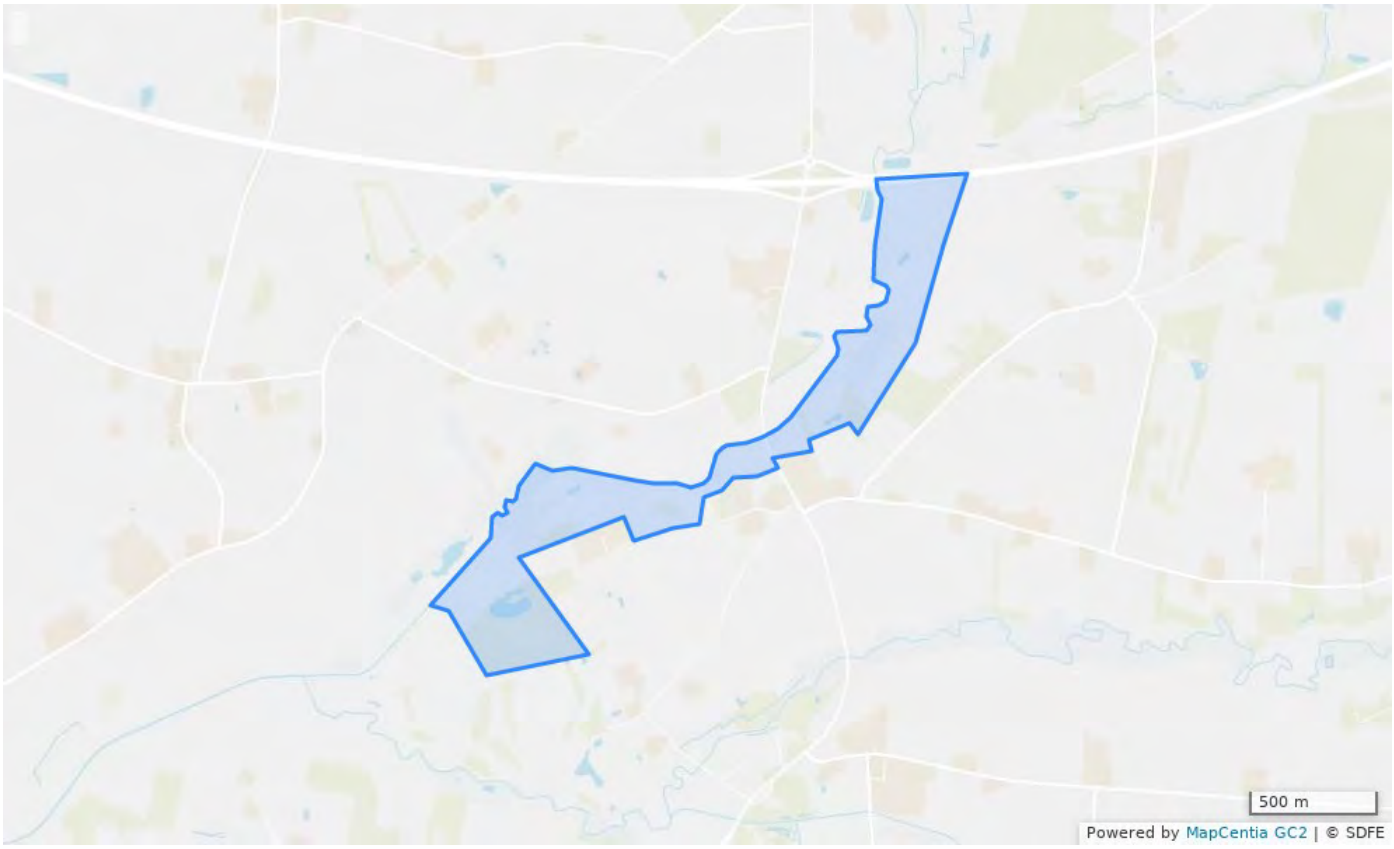
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

21-050-010 - Natur mellem Sneum Å og Vibækvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-010
Rammenavn	Natur mellem Sneum Å og Vibækvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

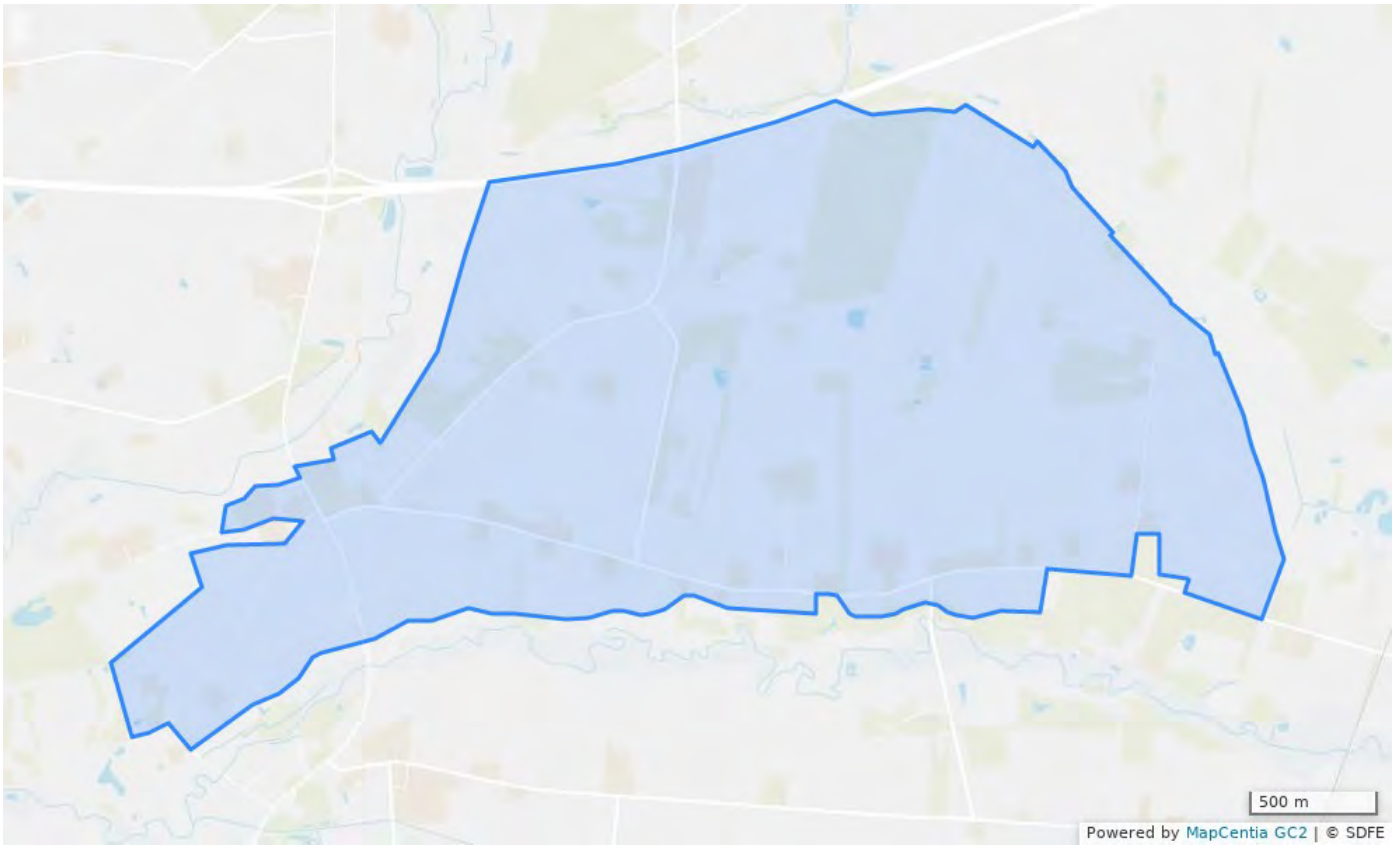
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-020 - Landområde ved Terp



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-020
Rammenavn	Landområde ved Terp
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

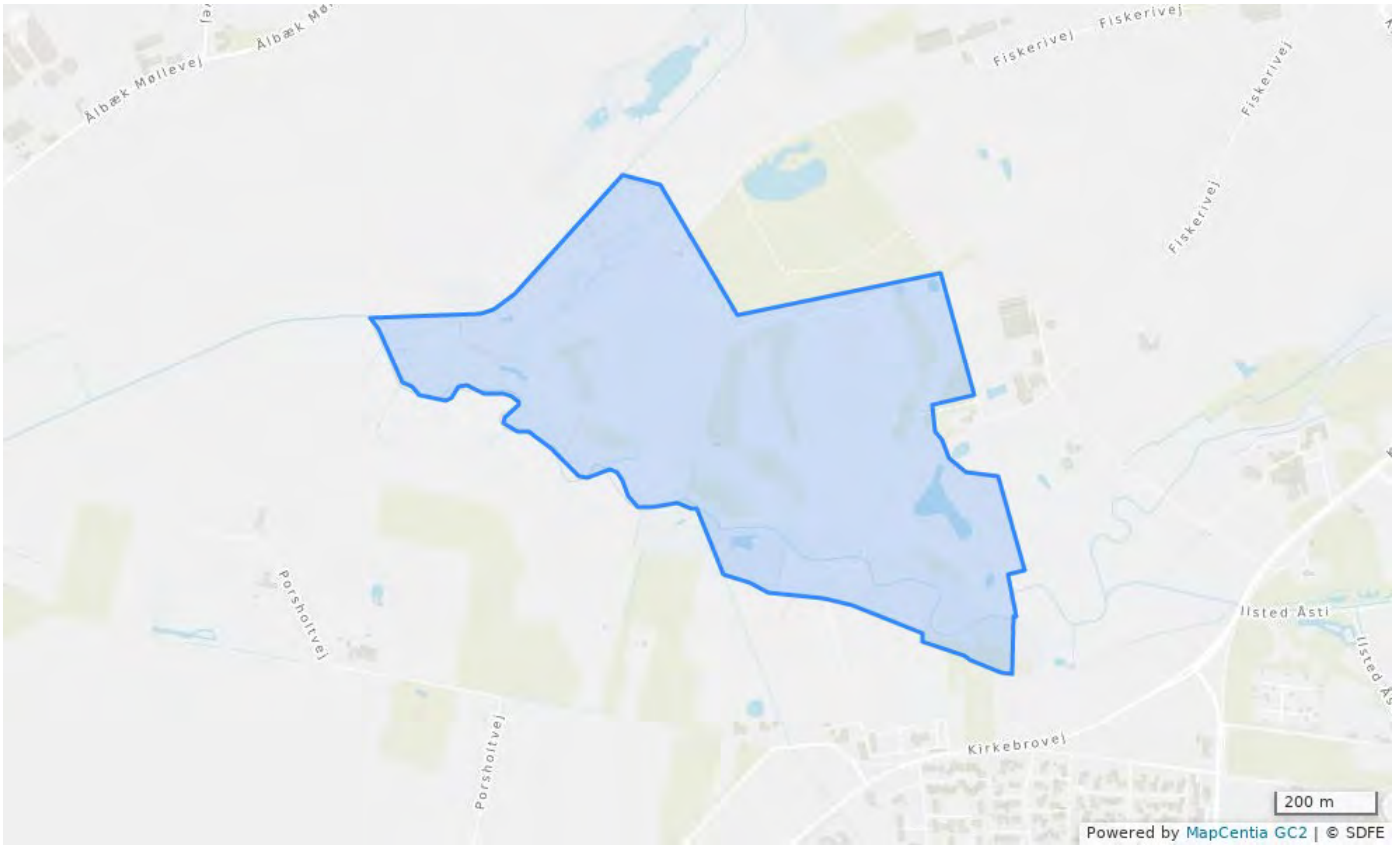
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-030 - Kaj Lykke Golfbaneområde



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-030
Rammenavn	Kaj Lykke Golfbaneområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

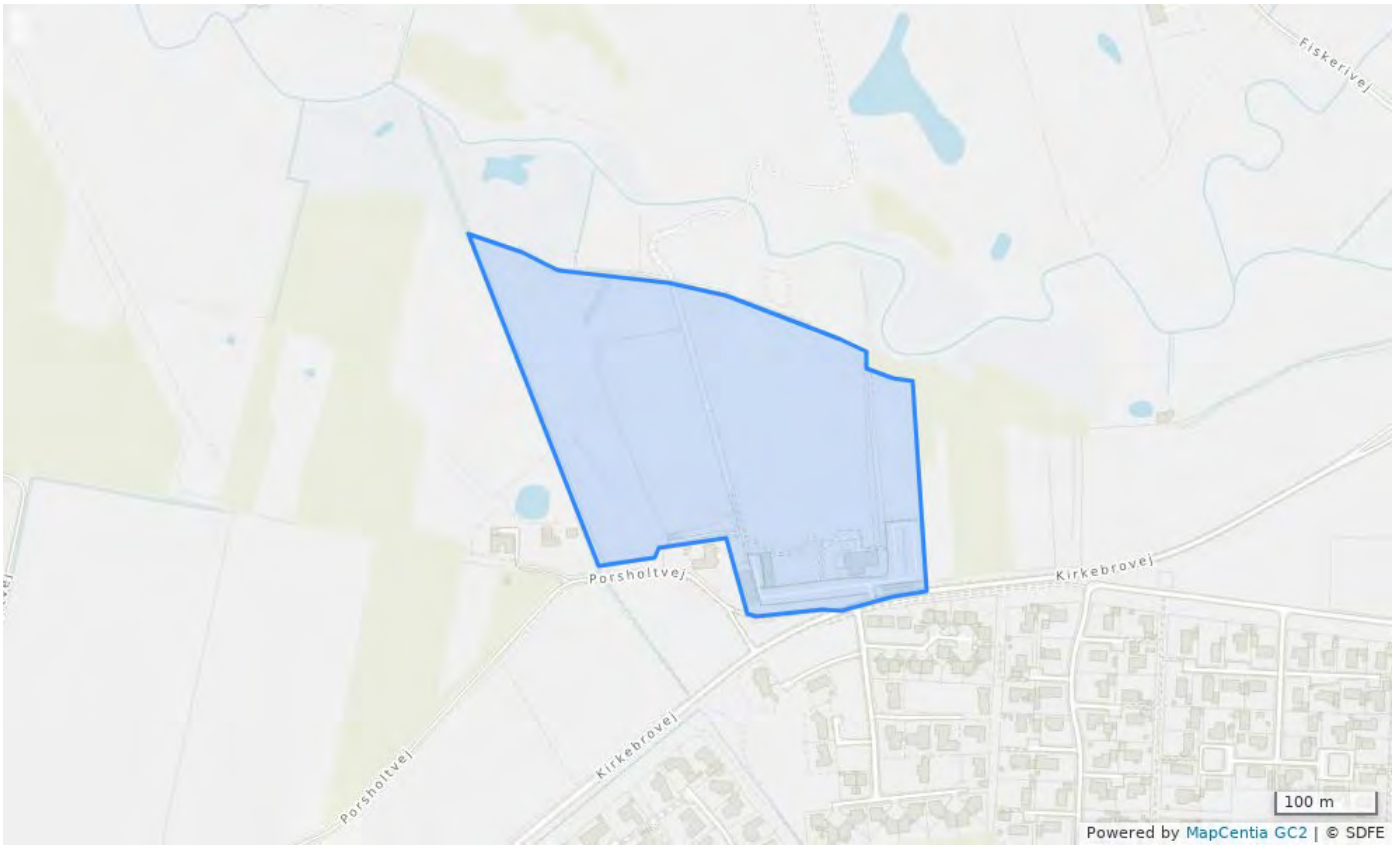
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-040 - Kaj Lykke Golfklub



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-040
Rammenavn	Kaj Lykke Golfklub
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

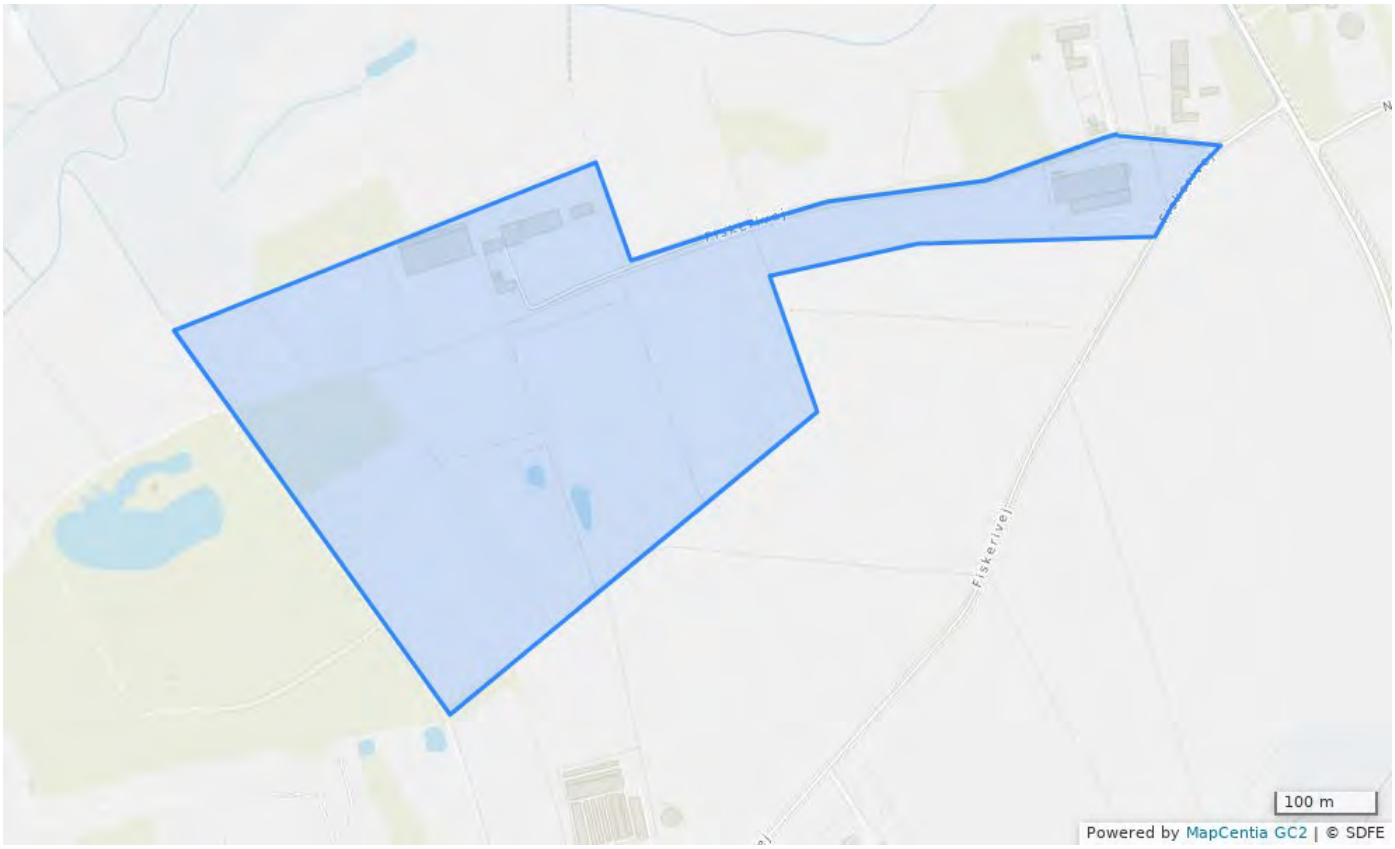
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-050 - Landområde omkring Fiskerivej



Bestemmelser

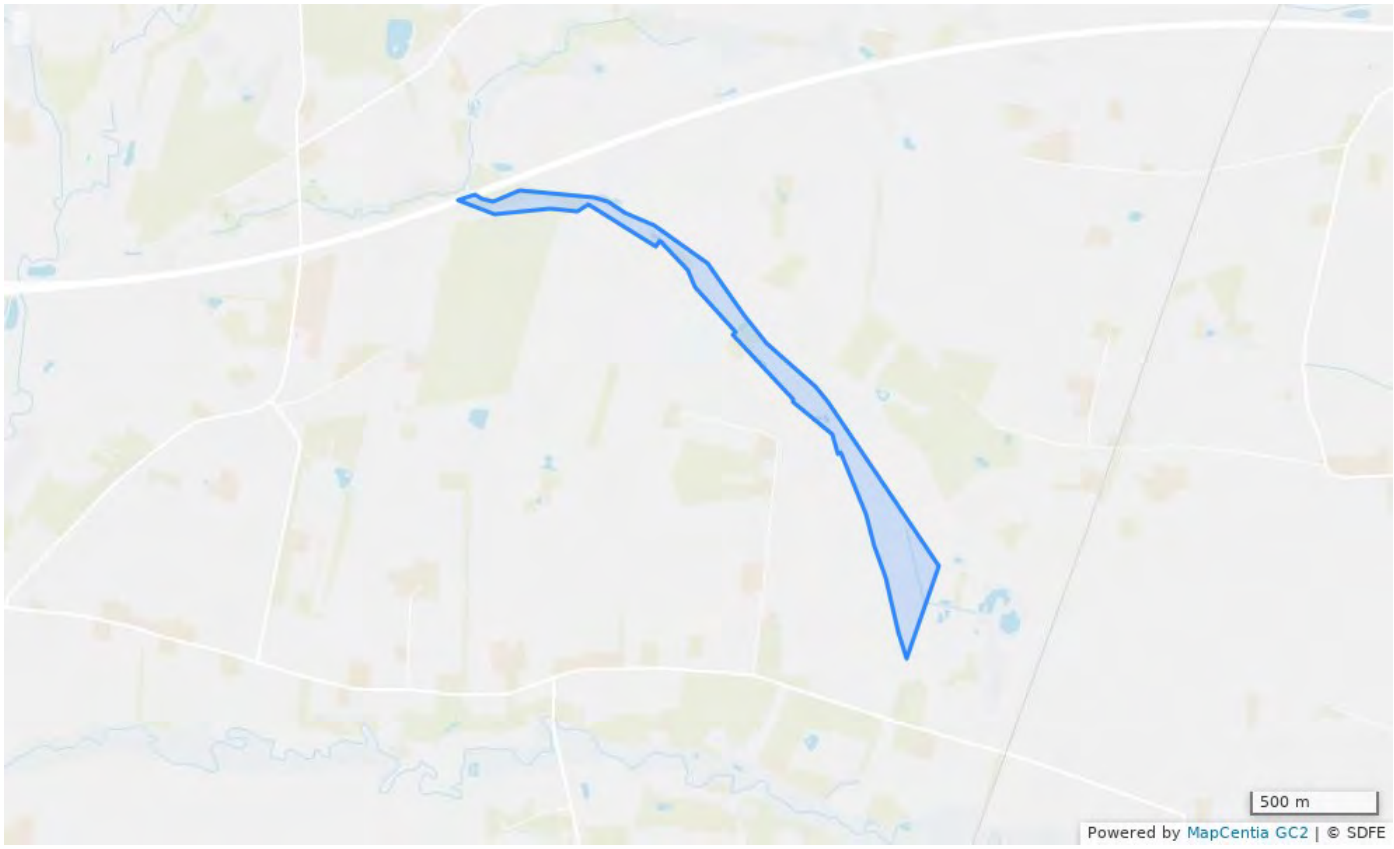
Rammenummer	21-050-050
Rammenavn	Landområde omkring Fiskerivej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-060 - Natur langs Birkesig Bæk



Bestemmelser

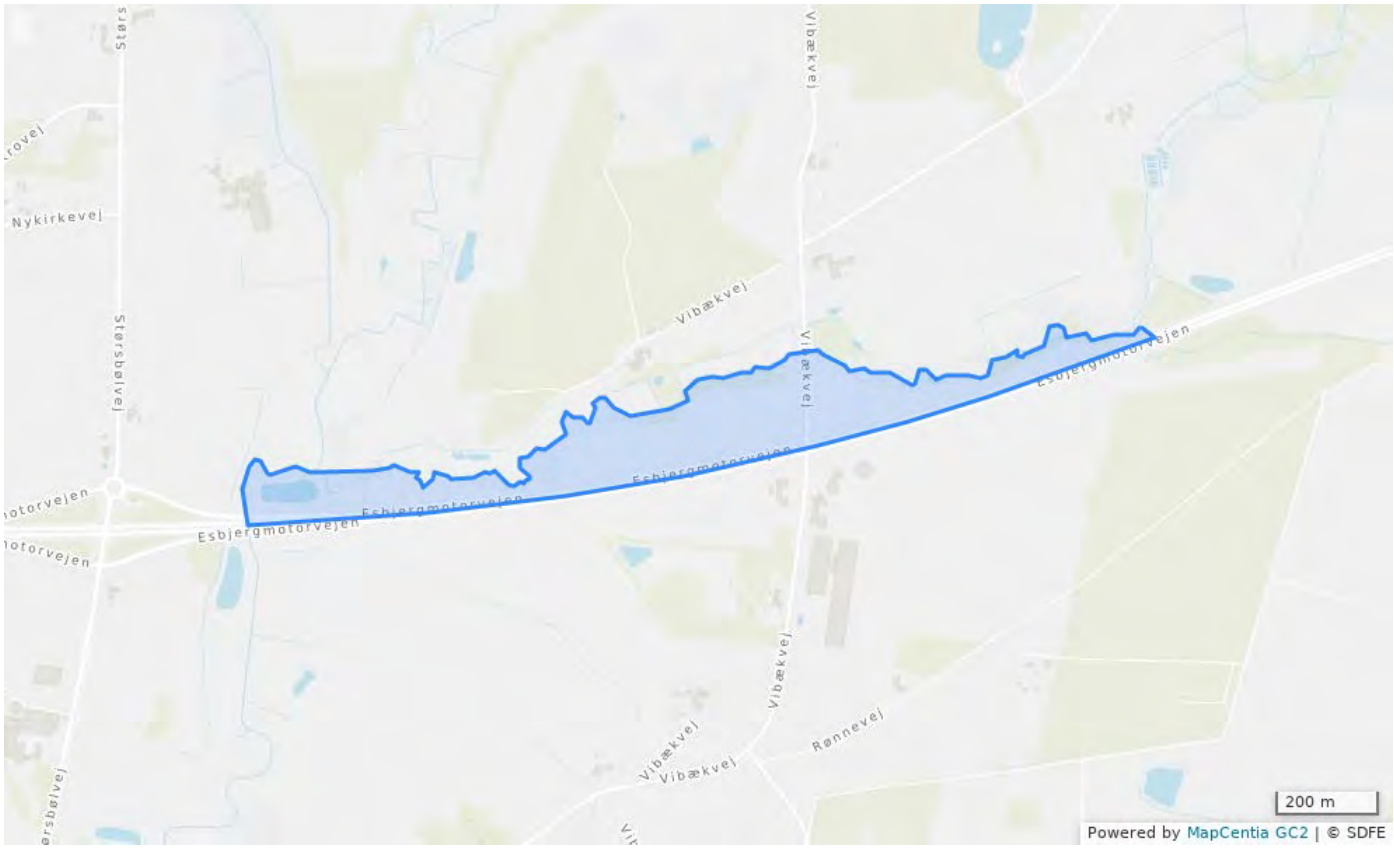
Rammenummer	21-050-060
Rammenavn	Natur langs Birkesig Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-050-070 - Natur langs Vibæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-070
Rammenavn	Natur langs Vibæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-080 - Natur mellem Ålbæk og Tømmerby

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-080
Rammenavn	Natur mellem Ålbæk og Tømmerby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-090 - Natur mellem Mulvadvej og Ribevej

Bestemmelser

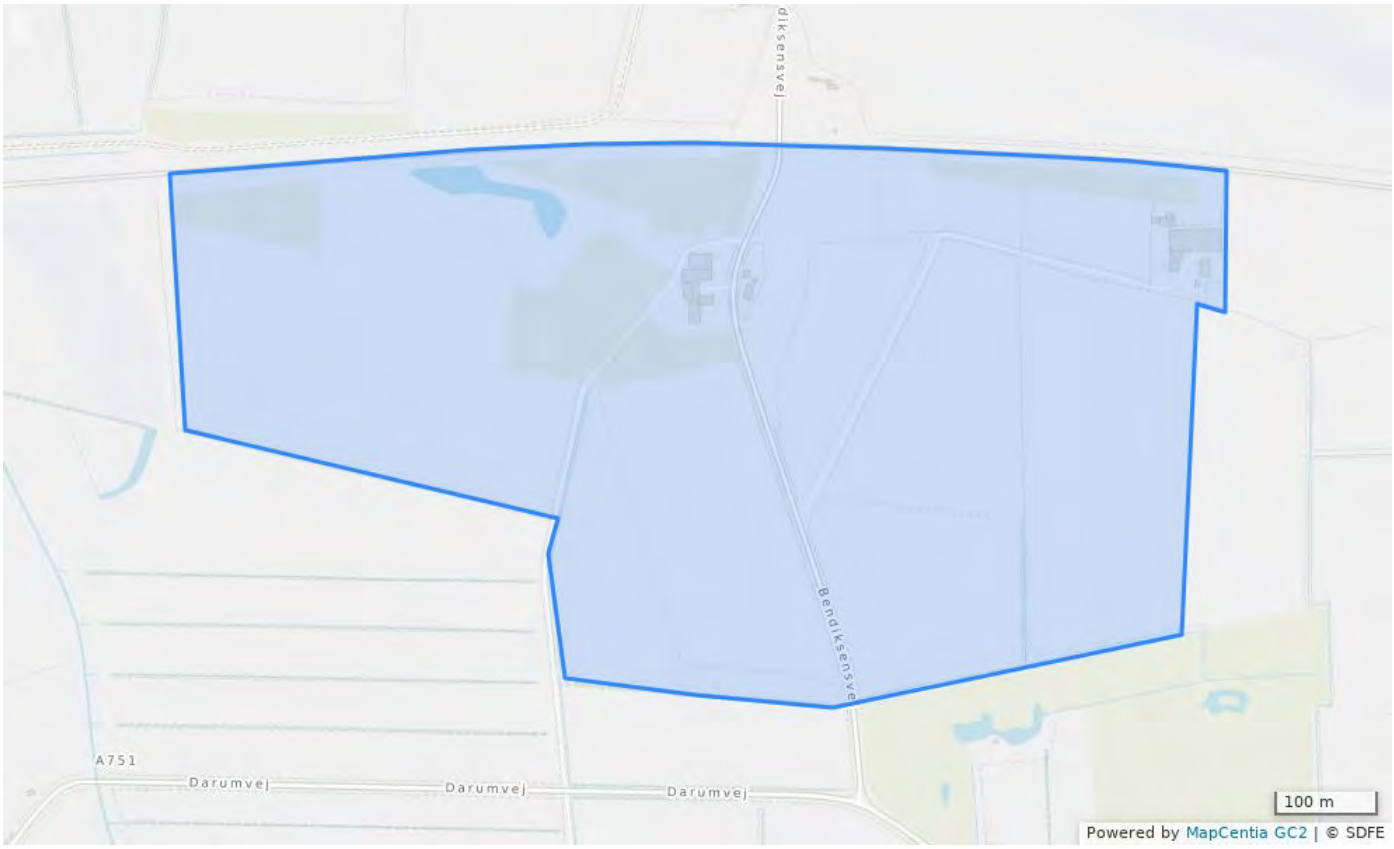
Rammenummer	21-050-090
Rammenavn	Natur mellem Mulvadvej og Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-100 - Område mellem Tømmerby og Terpager



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-100
Rammenavn	Område mellem Tømmerby og Terpager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-050-110 - Område mellem Porsholtparken og Golfbanen

Bestemmelser

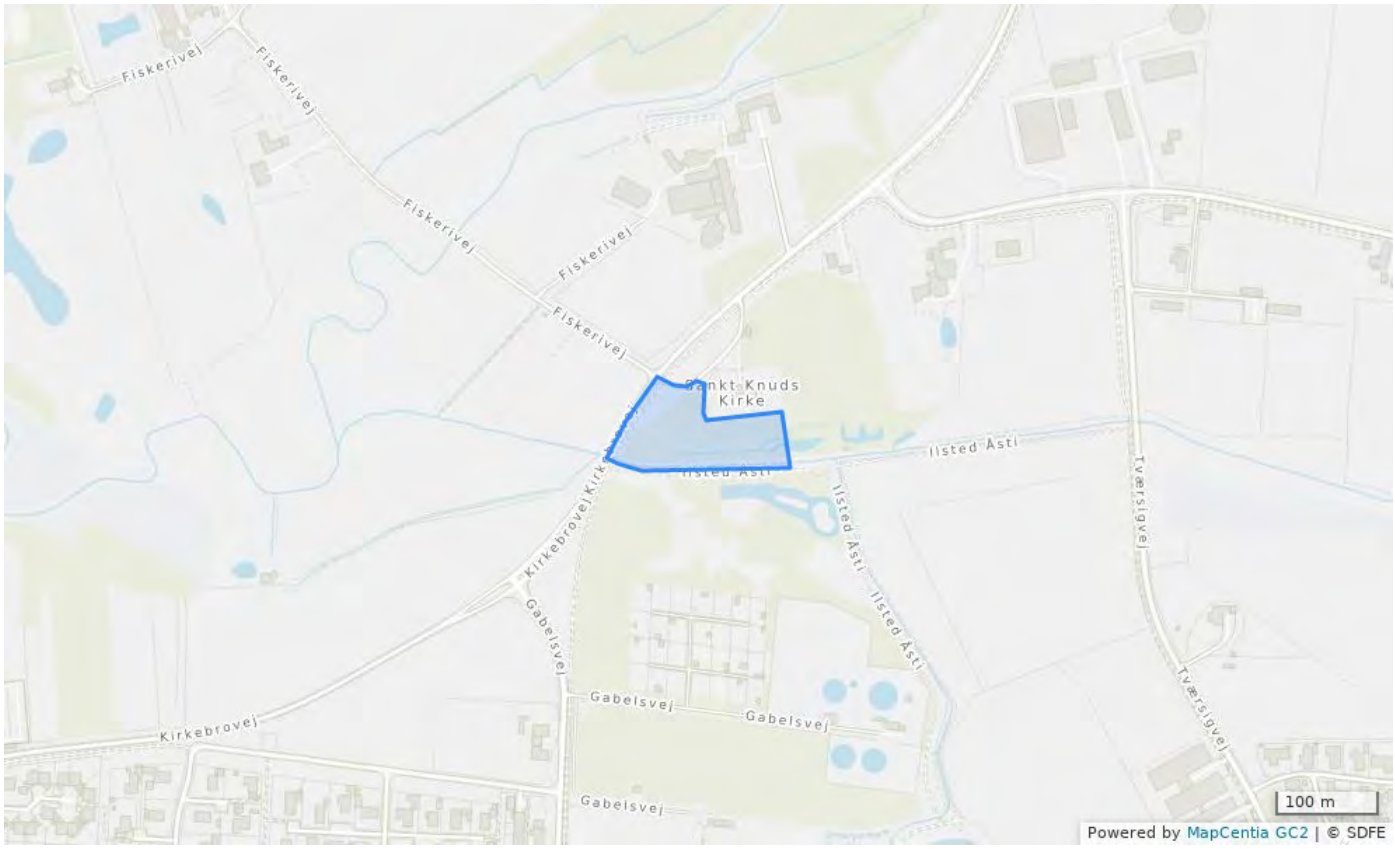
Rammenummer	21-050-110
Rammenavn	Område mellem Porsholtparken og Golfbanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-120 - Natur syd for Sankt Knuds Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-120
Rammenavn	Natur syd for Sankt Knuds Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

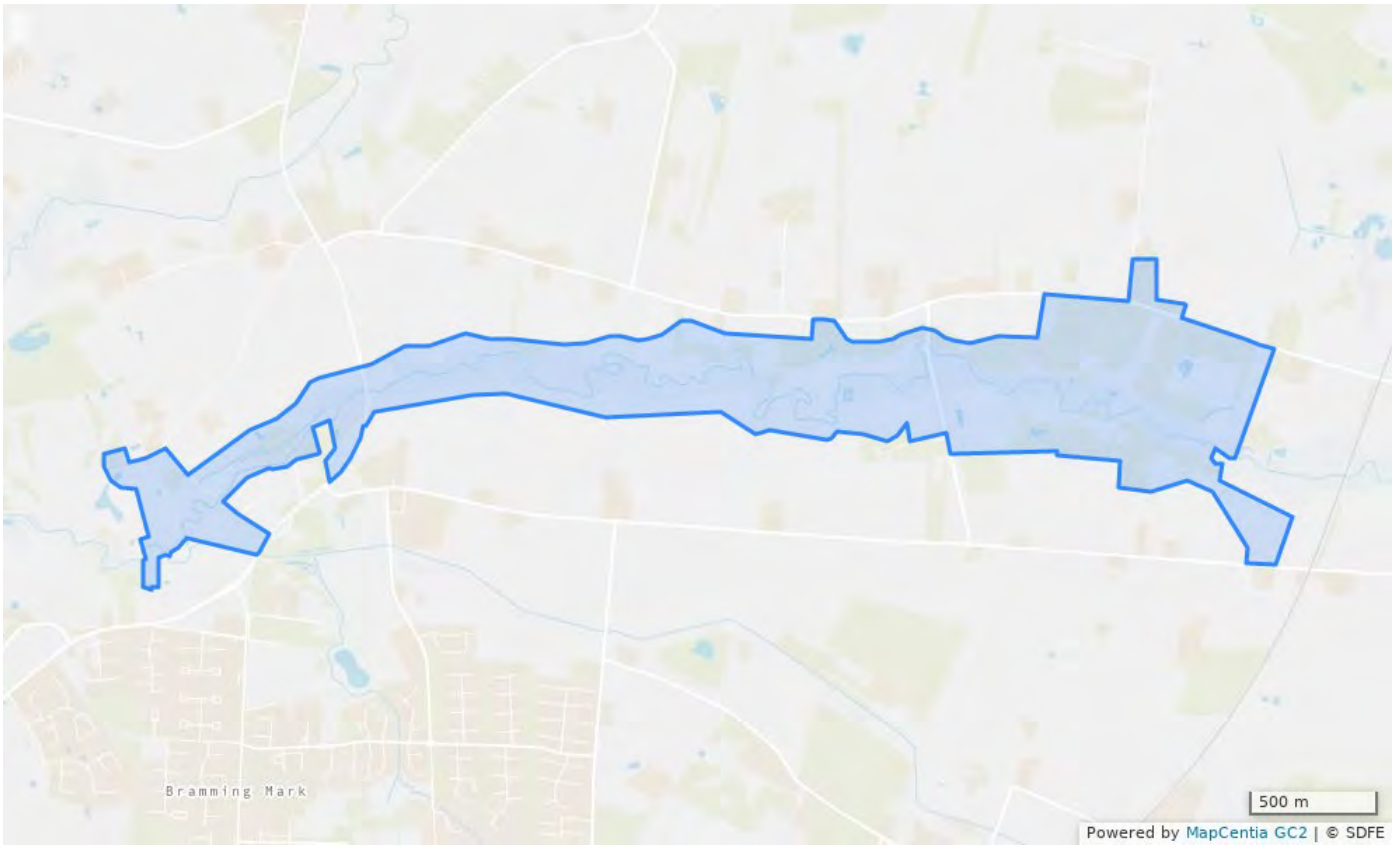
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes

	indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-130 - Natur langs Holsted Å



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-130
Rammenavn	Natur langs Holsted Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

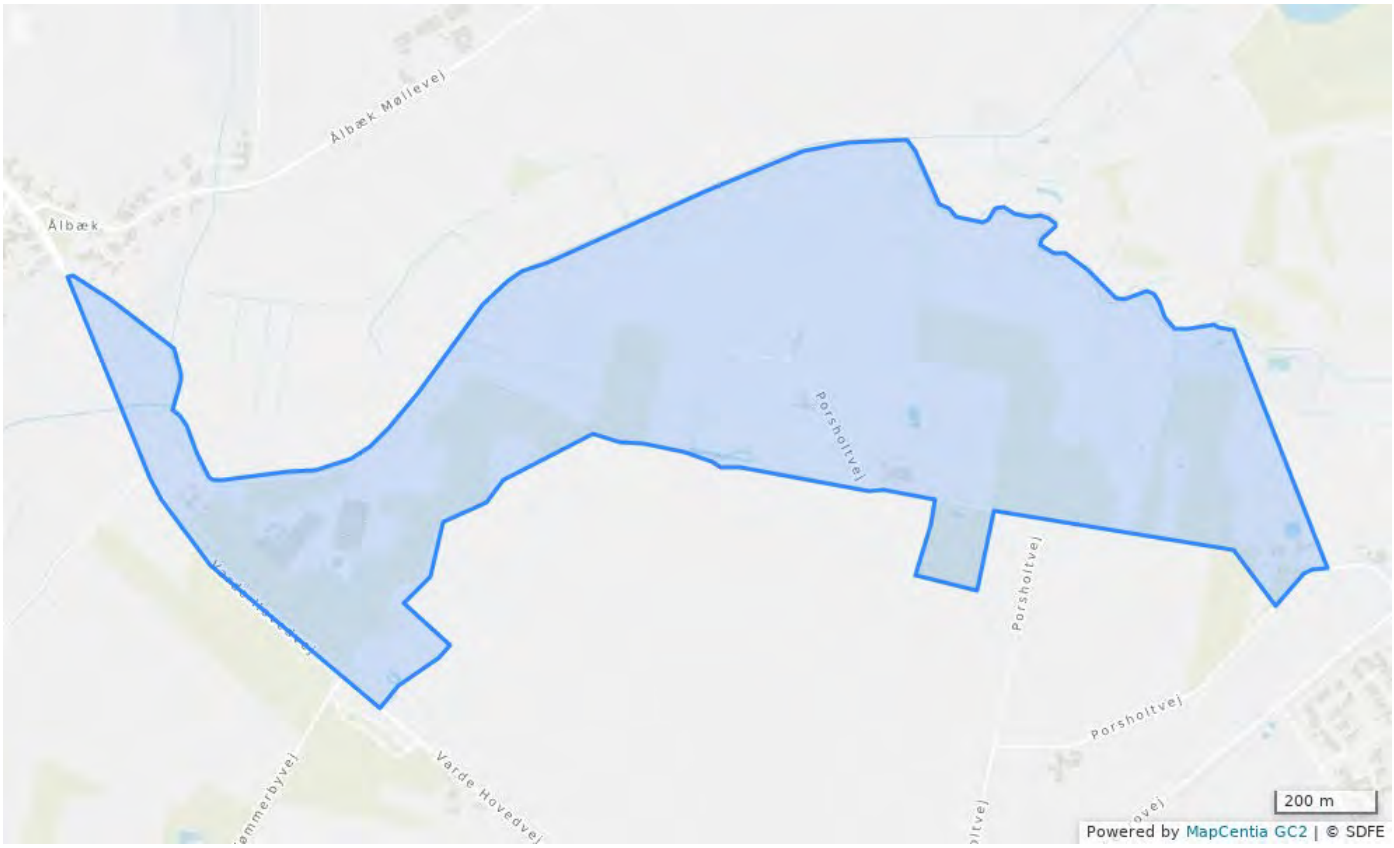
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-140 - Natur mellem Varde Hovedvej og Golfbanen



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-140
Rammenavn	Natur mellem Varde Hovedvej og Golfbanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

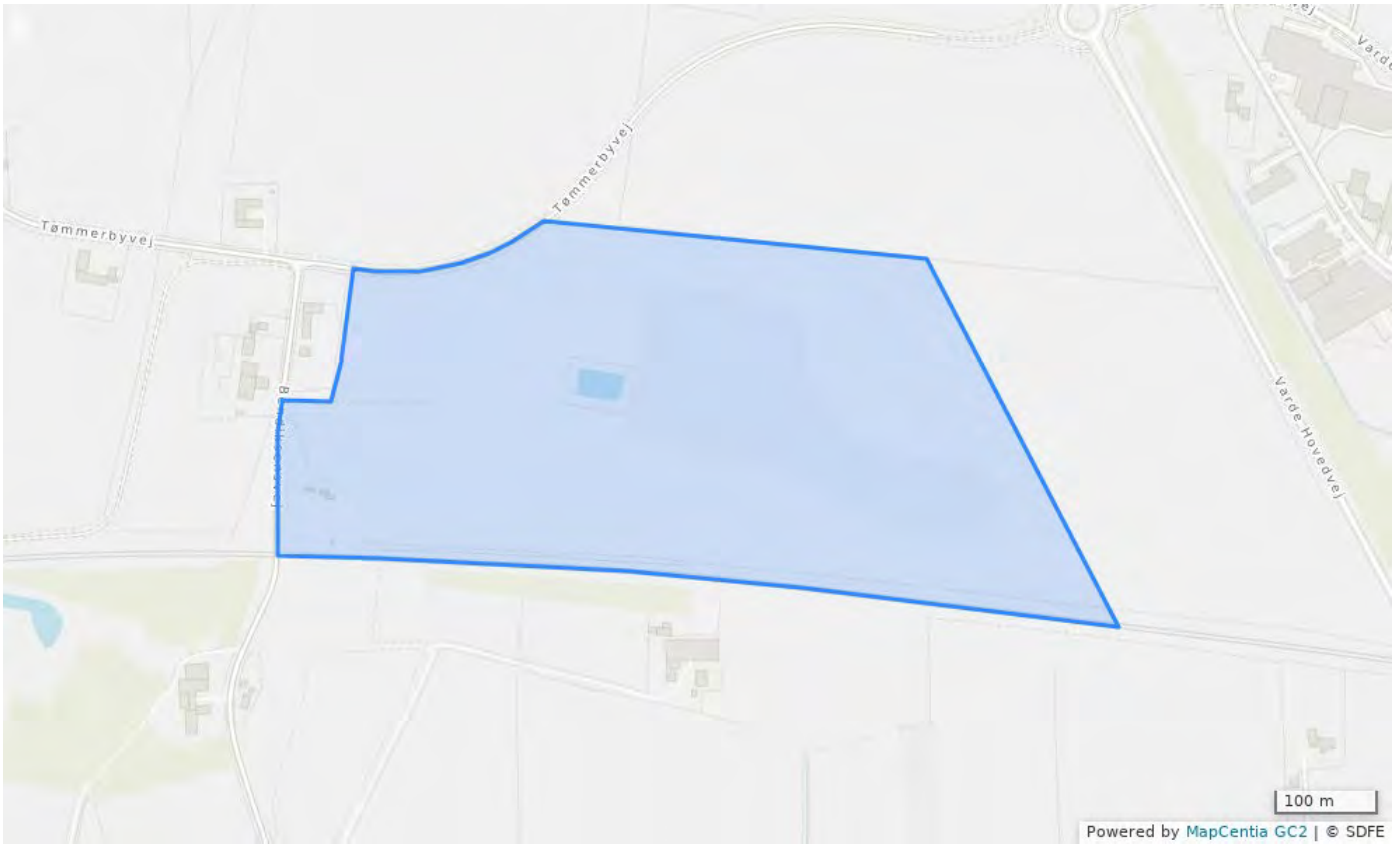
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-150 - Natur mellem Tømmerby og Varde Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-150
Rammenavn	Natur mellem Tømmerby og Varde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

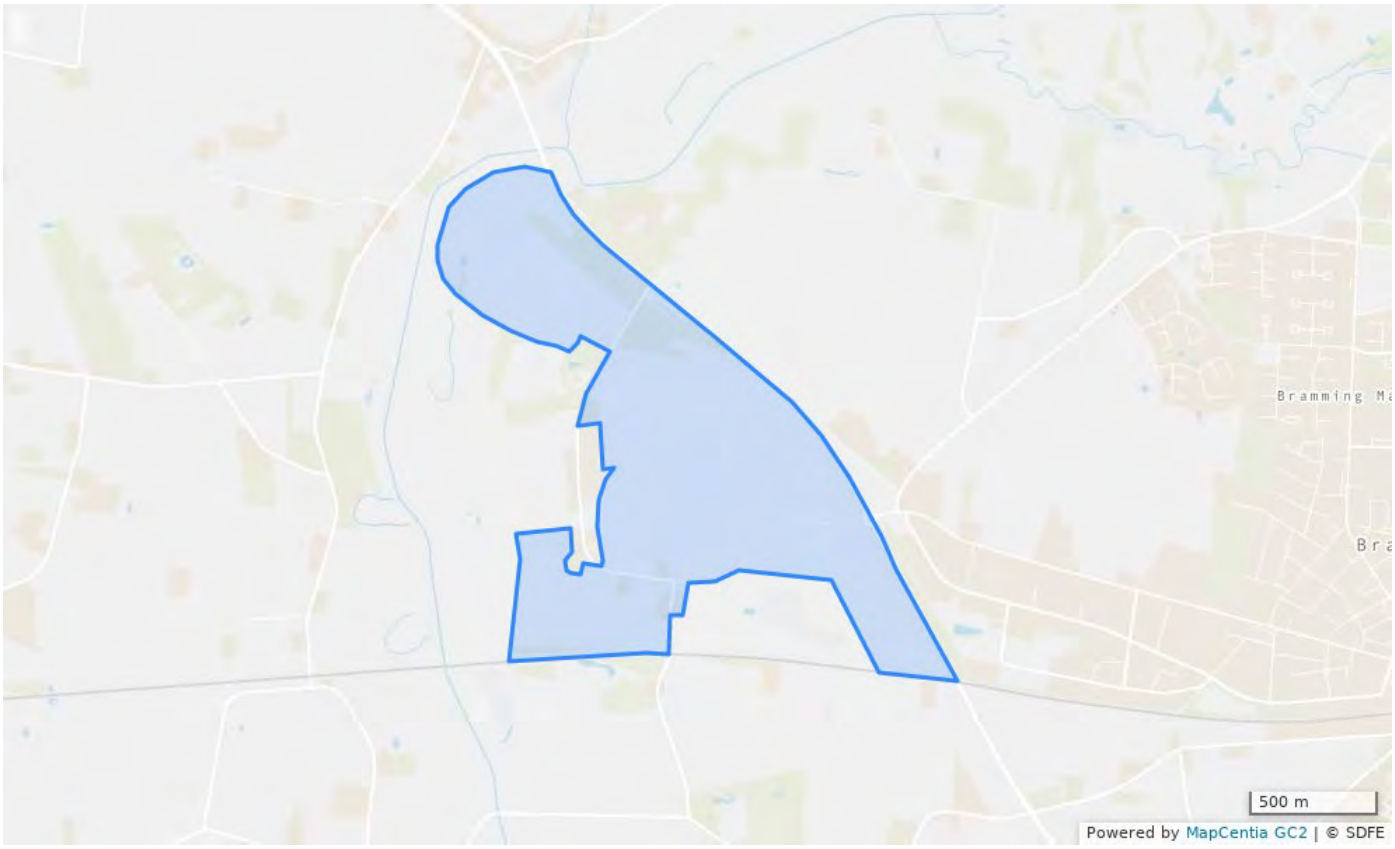
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for

	eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-050-160 - Område omkring Tømmerby



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-160
Rammenavn	Område omkring Tømmerby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-170 - Landområde ved Smedegård

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-170
Rammenavn	Landområde ved Smedegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

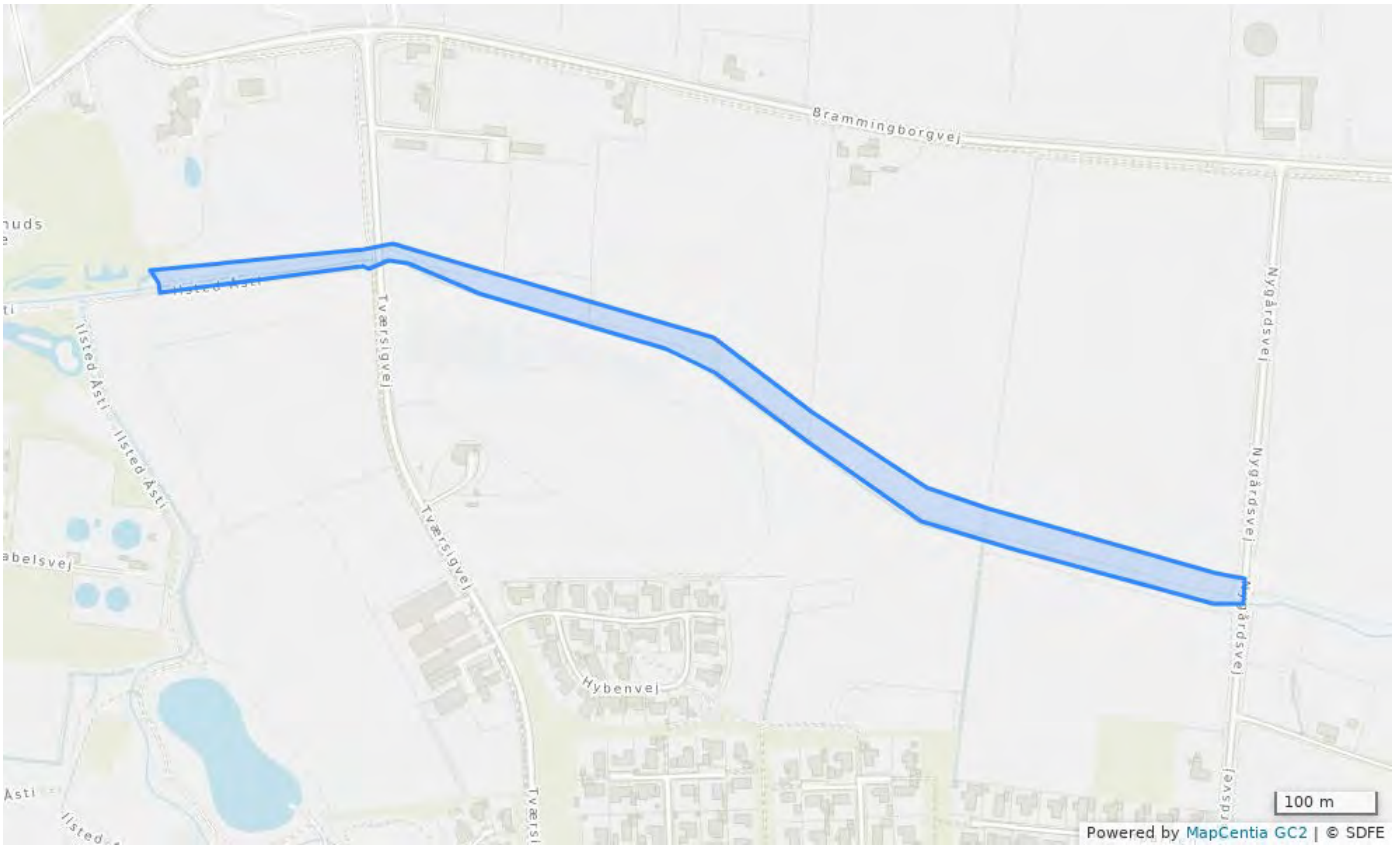
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-180 - Natur langs Ilsted Å



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-180
Rammenavn	Natur langs Ilsted Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

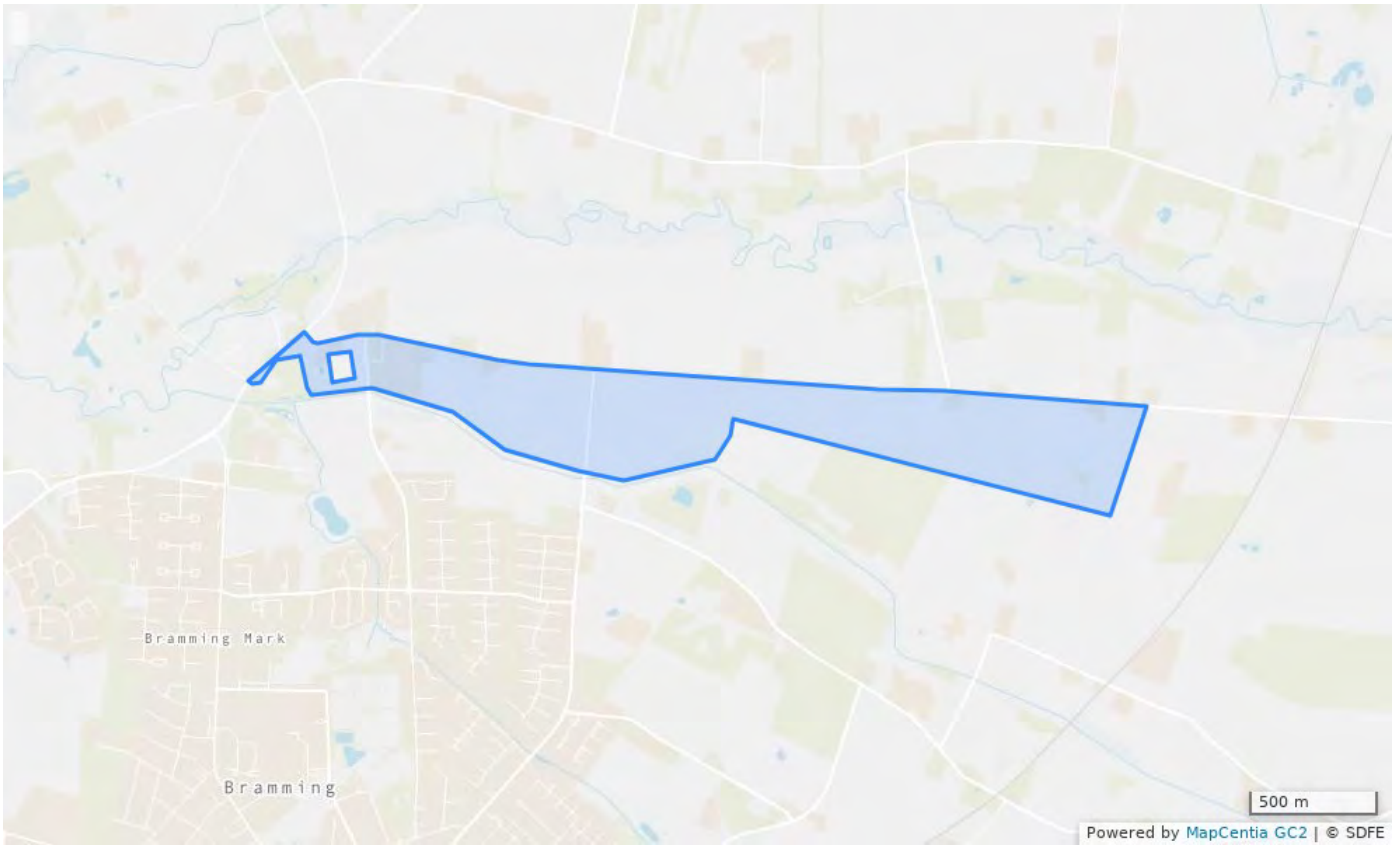
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-190 - Landområde langs Brammingborgvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-190
Rammenavn	Landområde langs Brammingborgvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-191 - Sankt Knuds Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-191
Rammenavn	Sankt Knuds Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-192 - Område ved Blåvadgård

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-192
Rammenavn	Område ved Blåvadgård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-200 - Natur syd for Golfbanen

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-200
Rammenavn	Natur syd for Golfbanen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-050-210 - Landområde ved Vardevej og Kirkebrovej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-210
Rammenavn	Landområde ved Vardevej og Kirkebrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-220 - Rensningsanlæg ved Mulvad

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-220
Rammenavn	Rensningsanlæg ved Mulvad
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-230 - Natur ved Gørdingvej og Sdr. Ilstedmarkvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-230
Rammenavn	Natur ved Gørdingvej og Sdr. Ilstedmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

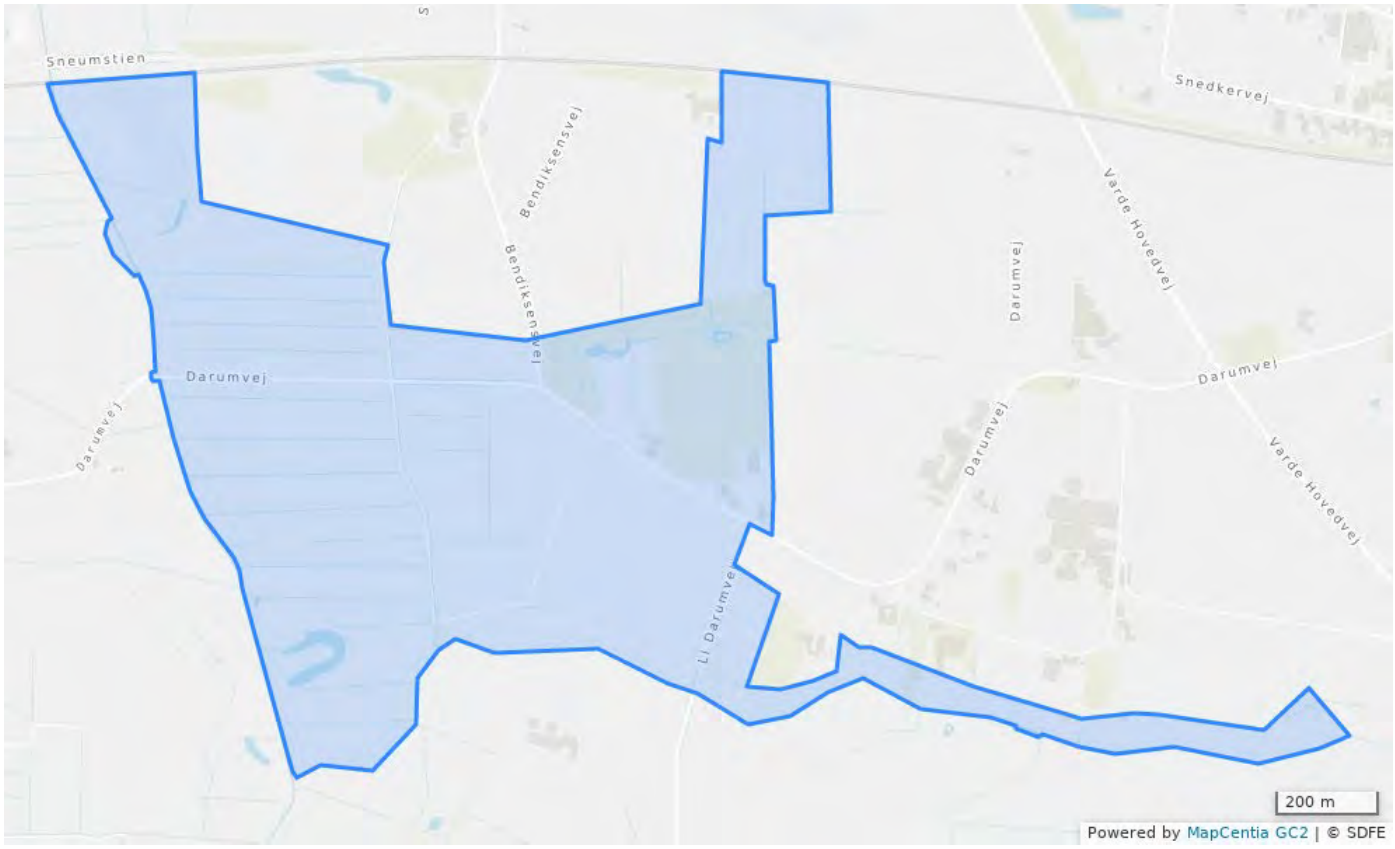
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-240 - Natur ved Sneum Å og Terpager Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-240
Rammenavn	Natur ved Sneum Å og Terpager Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

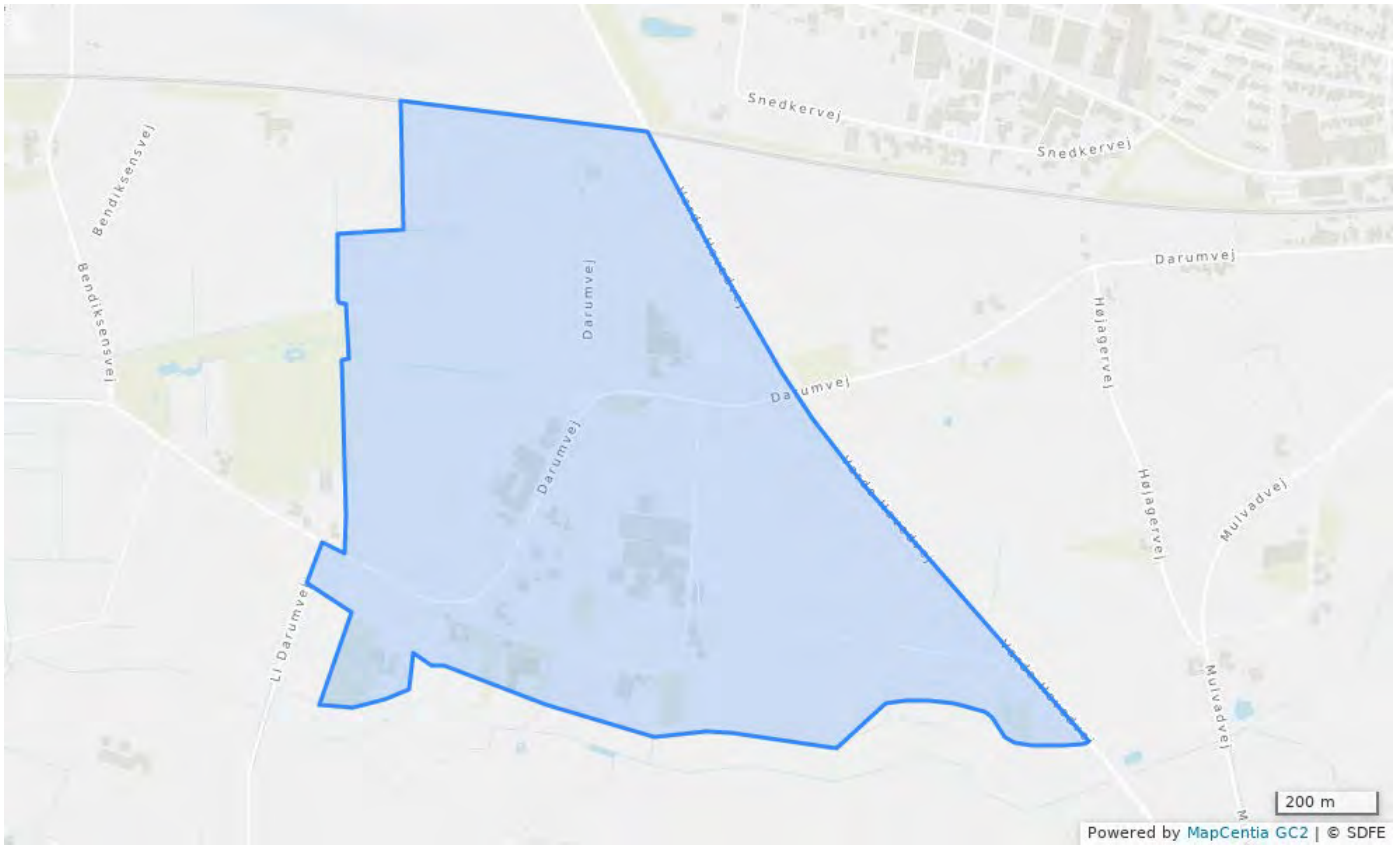
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-250 - Landområde omkring Terpager



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-250
Rammenavn	Landområde omkring Terpager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

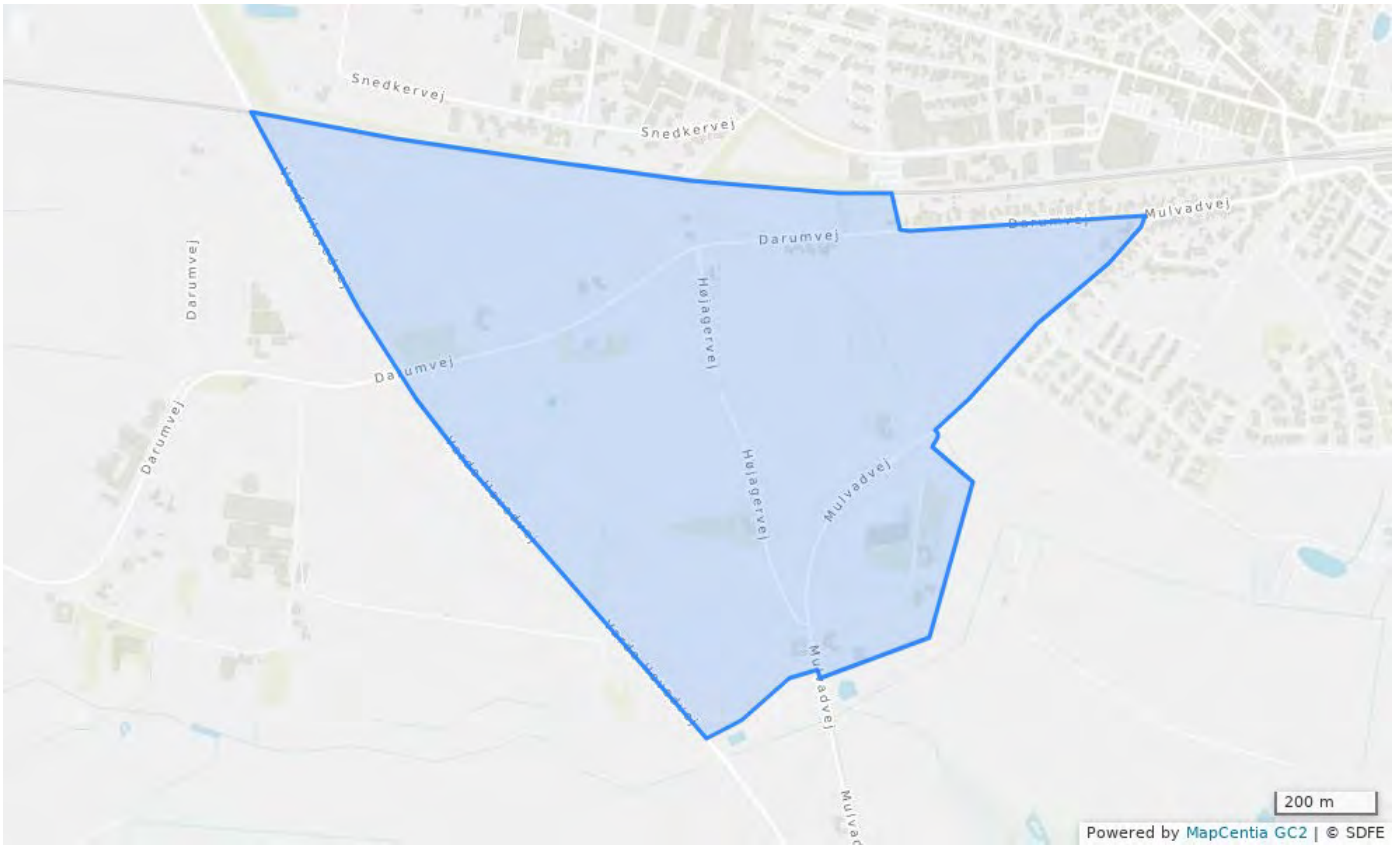
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for

	eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-050-260 - Landområde omkring Højagervej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-260
Rammenavn	Landområde omkring Højagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

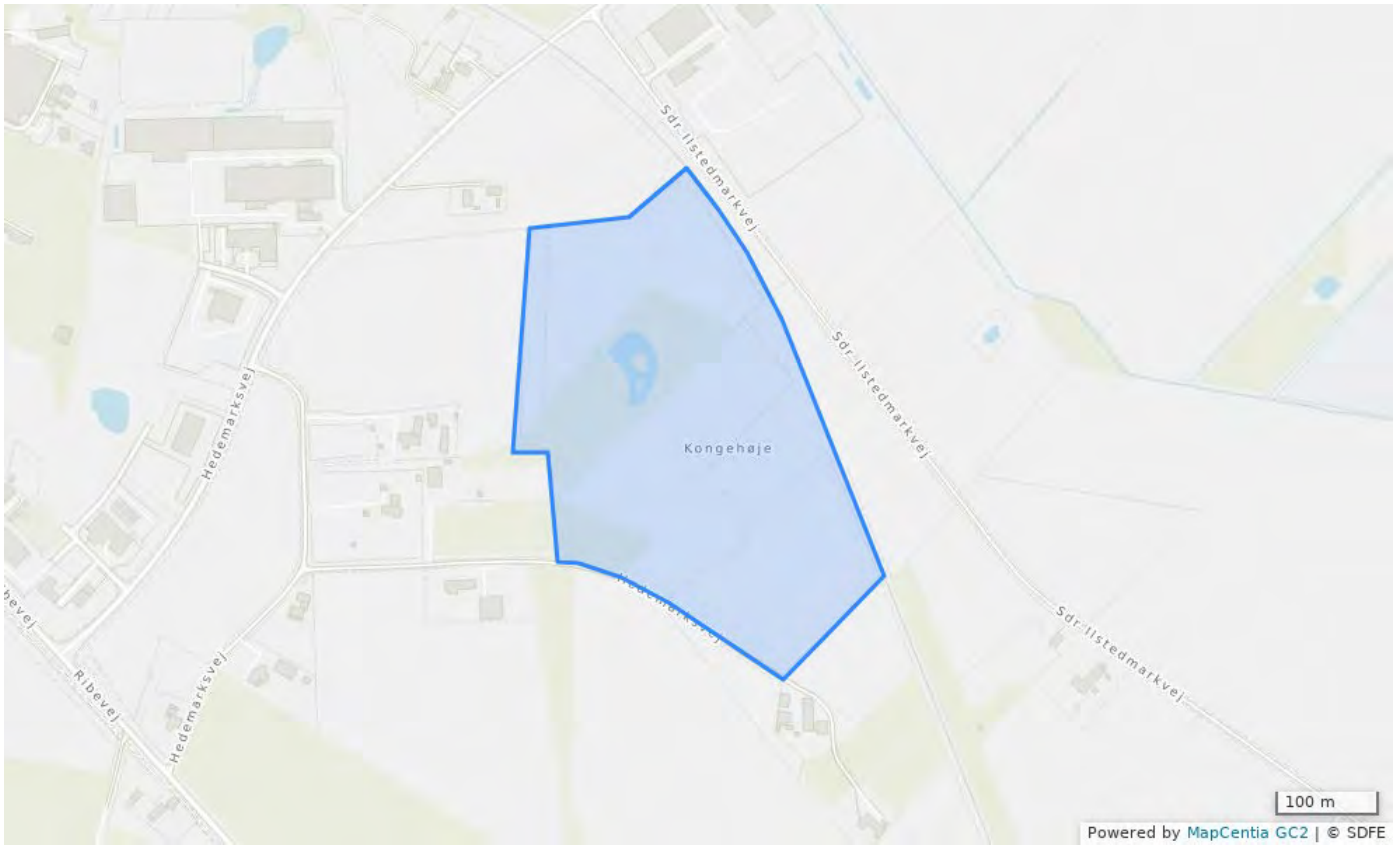
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

21-050-270 - Natur ved Sdr. Ilstedmarkvej



Bestemmelser

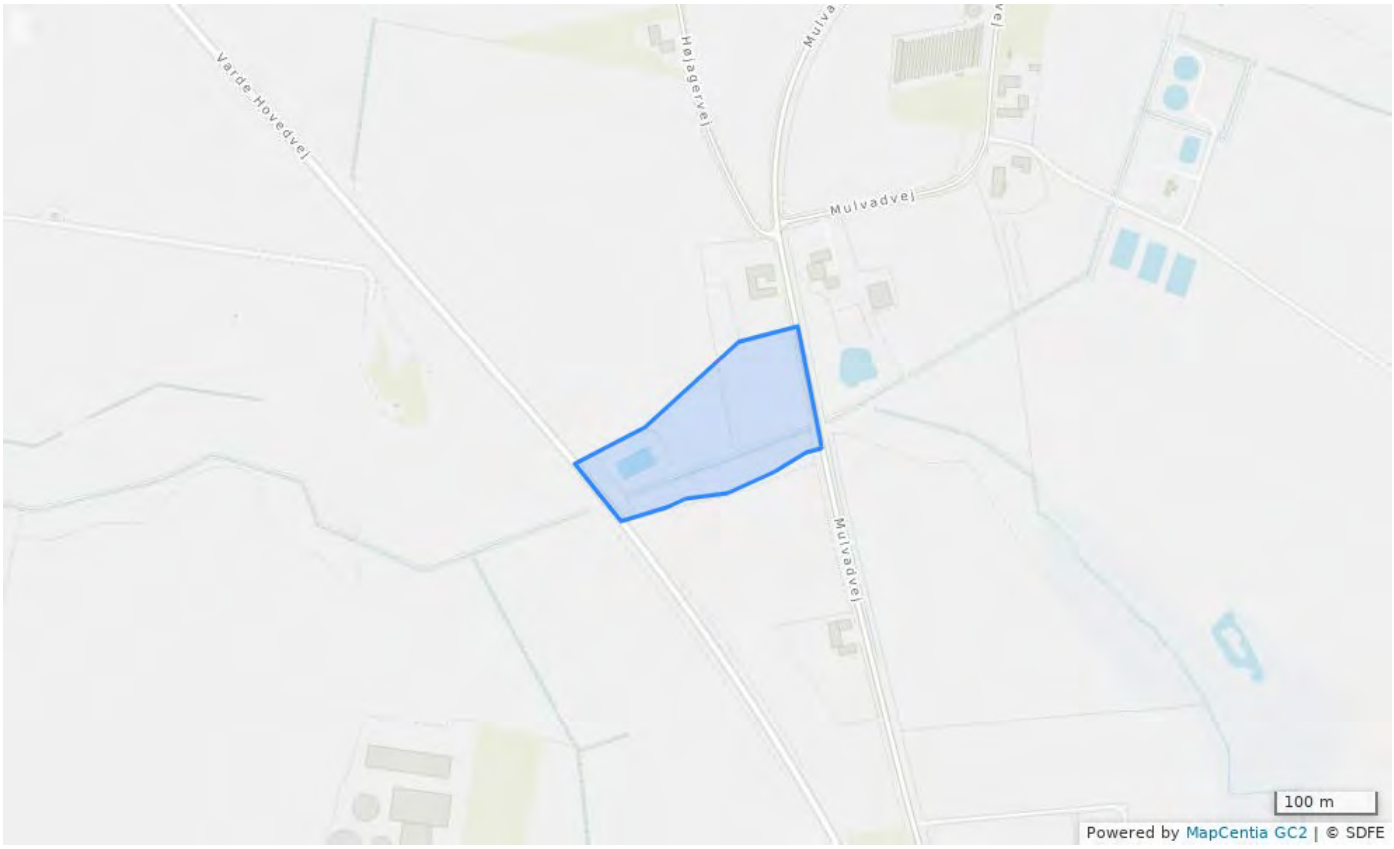
Rammenummer	21-050-270
Rammenavn	Natur ved Sdr. Ilstedmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-280 - Natur syd for Kærgård



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-280
Rammenavn	Natur syd for Kærgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-050-290 - Landområde ved Rankenbjerggård

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-290
Rammenavn	Landområde ved Rankenbjerggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-050-300 - Landområde øst for Muldvadvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-300
Rammenavn	Landområde øst for Muldvadvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

21-050-310 - Natur syd for Rensningsanlæg ved Muldvad

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-310
Rammenavn	Natur syd for Rensningsanlæg ved Muldvad
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-320 - Landområde mellem Muldvad og Hunderup Mark

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-320
Rammenavn	Landområde mellem Muldvad og Hunderup Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-330 - Landområde omkring Hedemarksvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-330
Rammenavn	Landområde omkring Hedemarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-340 - Landområde mellem Gørdingvej og Sdr. Ilstedmarkvej

Bestemmelser

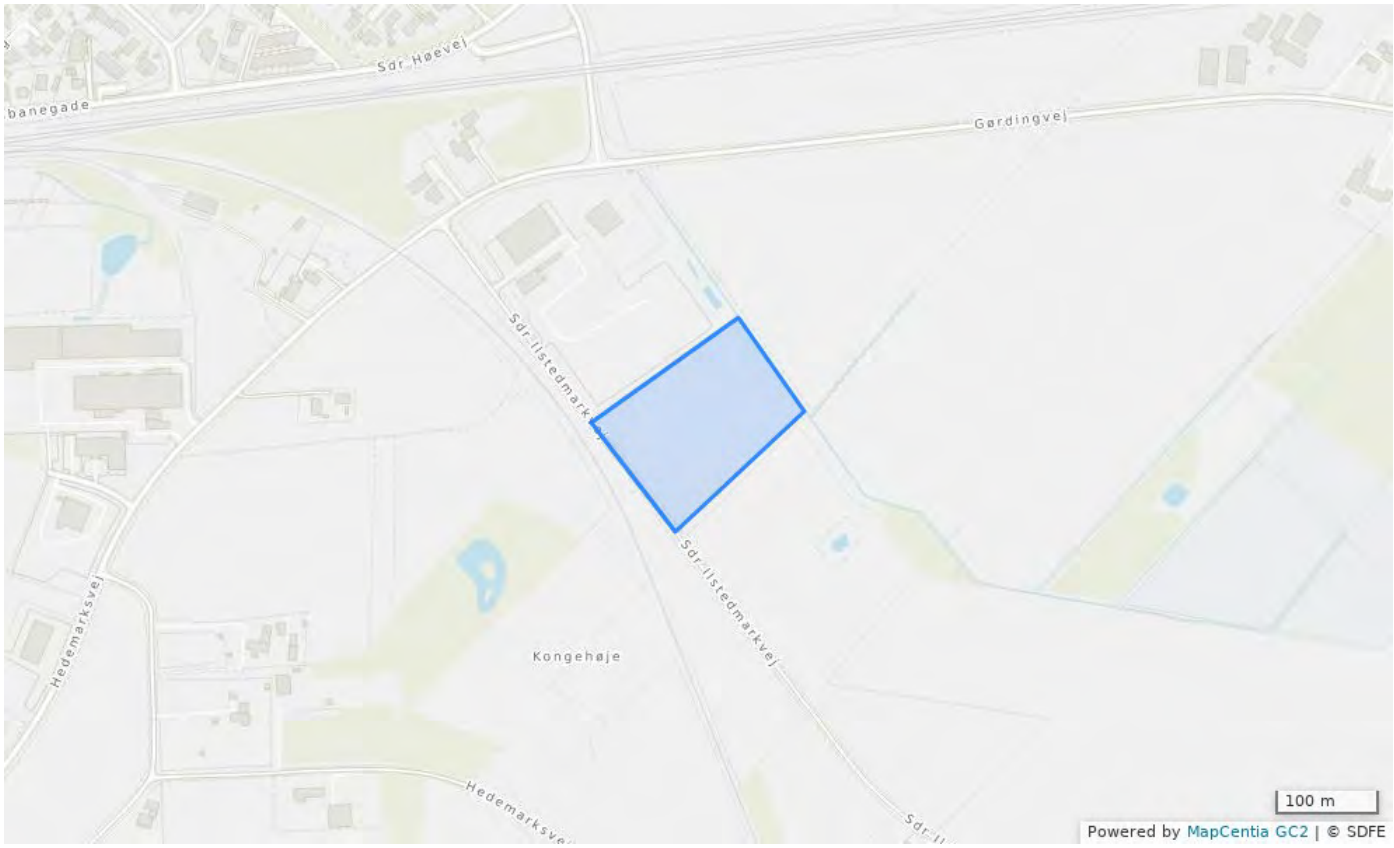
Rammenummer	21-050-340
Rammenavn	Landområde mellem Gørdingvej og Sdr. Ilstedmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-341 - Landområde mellem Sdr. Ilstedmarkvej og Høe Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-341
Rammenavn	Landområde mellem Sdr. Ilstedmarkvej og Høe Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-350 - Landområde mellem Jernbanen og Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-350
Rammenavn	Landområde mellem Jernbanen og Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-360 - Natur mellem Høevej og Nygårdsparken

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-360
Rammenavn	Natur mellem Høevej og Nygårdsparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

21-050-370 - Landområde omkring Sdr. Høevej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-370
Rammenavn	Landområde omkring Sdr. Høevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

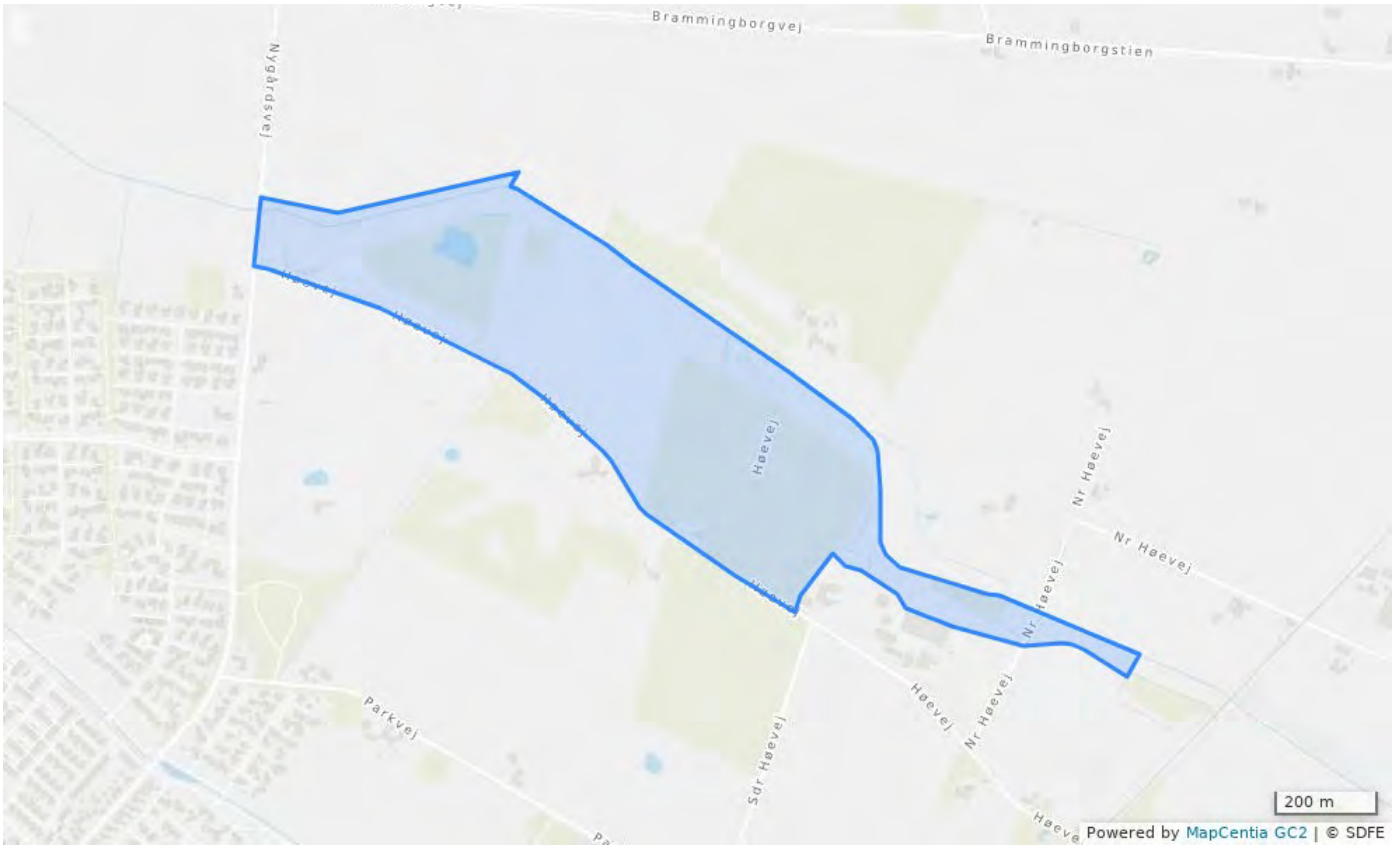
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-380 - Natur langs Høevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-380
Rammenavn	Natur langs Høevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

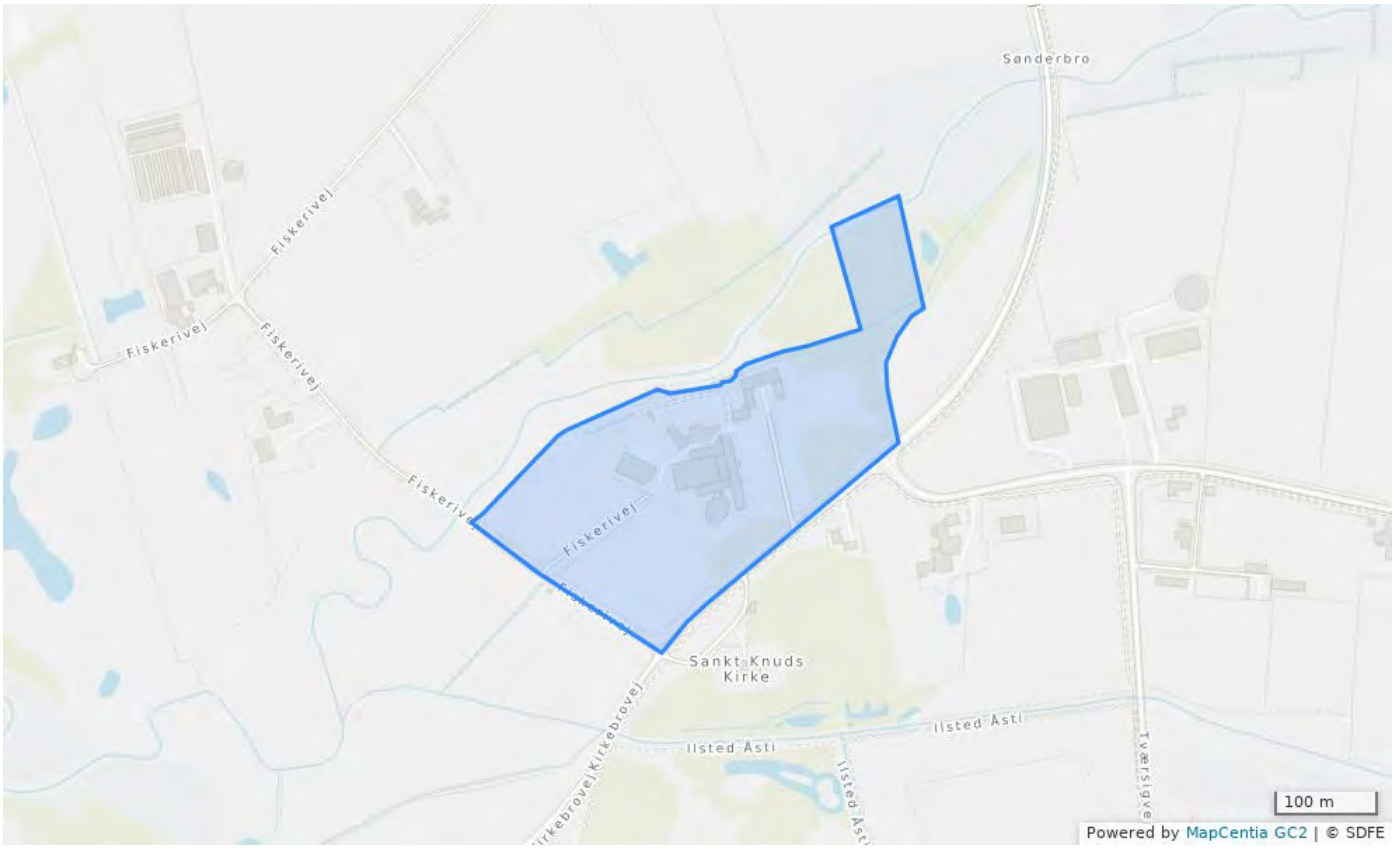
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-390 - Bramming Hovedgård



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-390
Rammenavn	Bramming Hovedgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.

Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret

	forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-420 - Naturområde Terpager syd

Bestemmelser

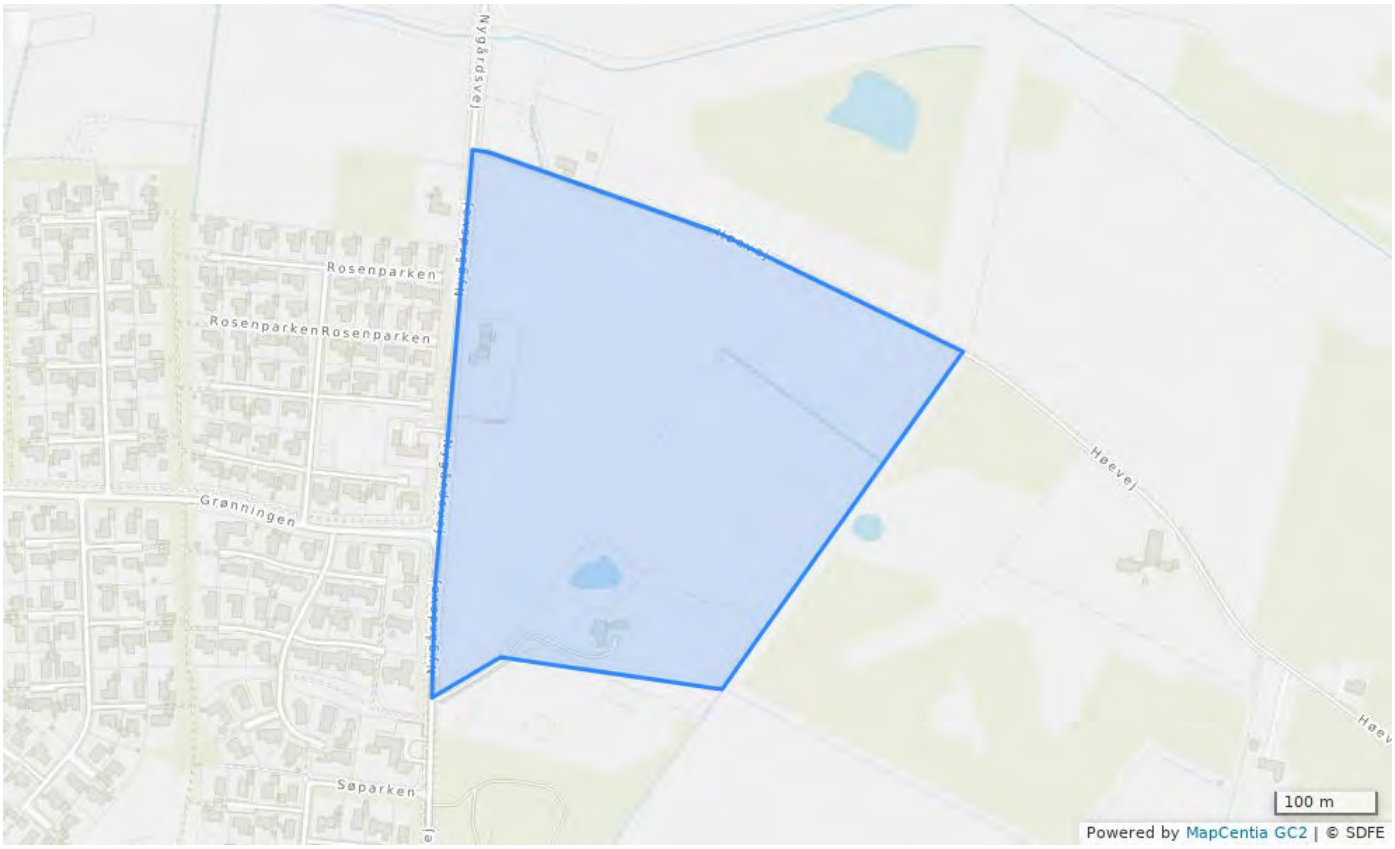
Rammenummer	21-050-420
Rammenavn	Naturområde Terpager syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

21-050-430 - Område ved Nygårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-430
Rammenavn	Område ved Nygårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-440 - Landområde ved Bækkedalgård

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-440
Rammenavn	Landområde ved Bækkedalgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

21-050-450 - Natur ved Sdr. Høevej langs Høe Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-450
Rammenavn	Natur ved Sdr. Høevej langs Høe Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-460 - Område ved Varde Hovedvej nord for Tømmerby

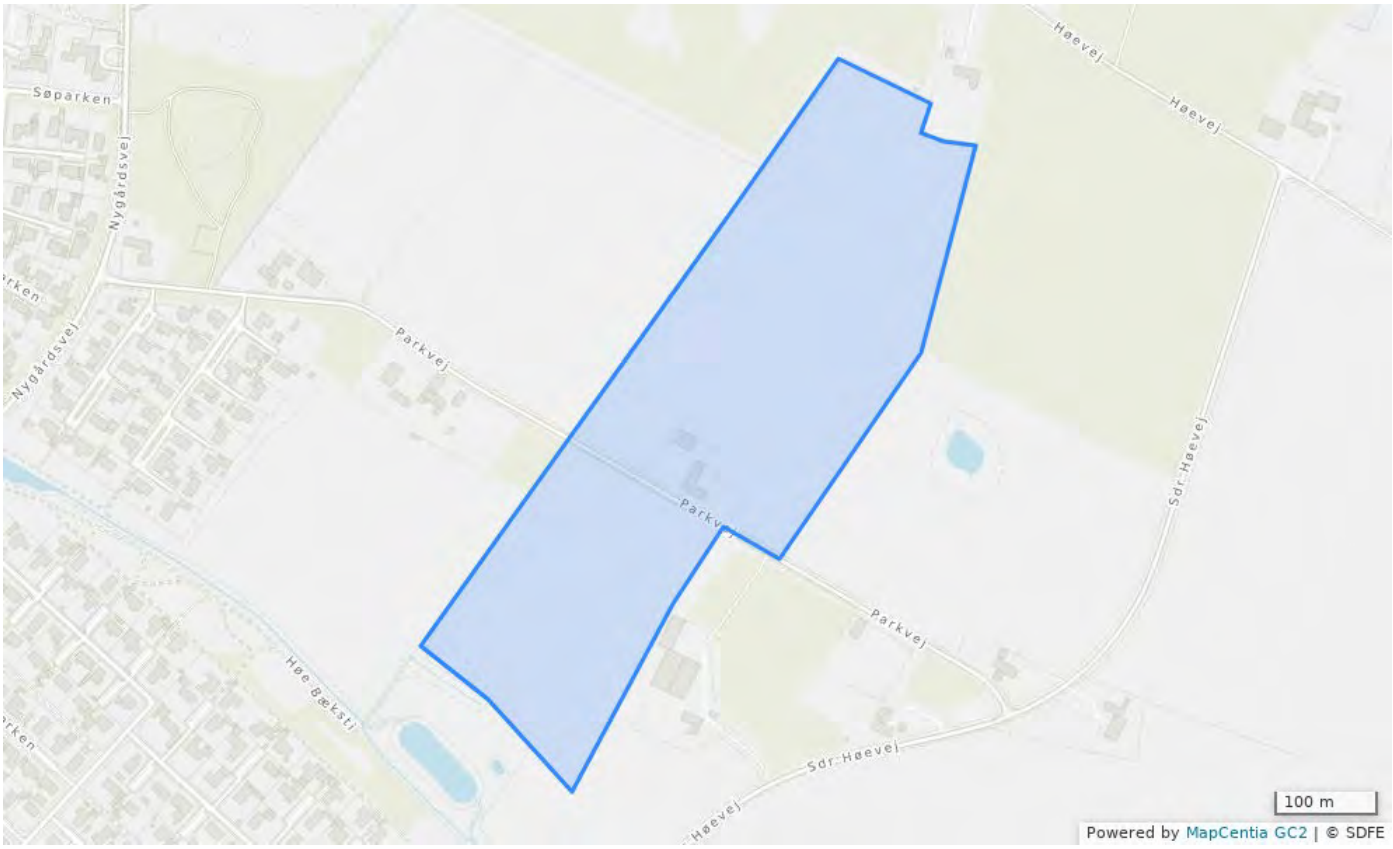
Bestemmelser

Rammenummer	21-050-460
Rammenavn	Område ved Varde Hovedvej nord for Tømmerby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

21-050-470 - Område ved Parkvej of Sdr. Høevej



Bestemmelser

Rammenummer	21-050-470
Rammenavn	Område ved Parkvej of Sdr. Høevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-480 - Natur Bramming syd

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-480
Rammenavn	Natur Bramming syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

21-050-490 - Område ved Sdr. Høevej og Parkvej

Bestemmelser

Rammenummer	21-050-490
Rammenavn	Område ved Sdr. Høevej og Parkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

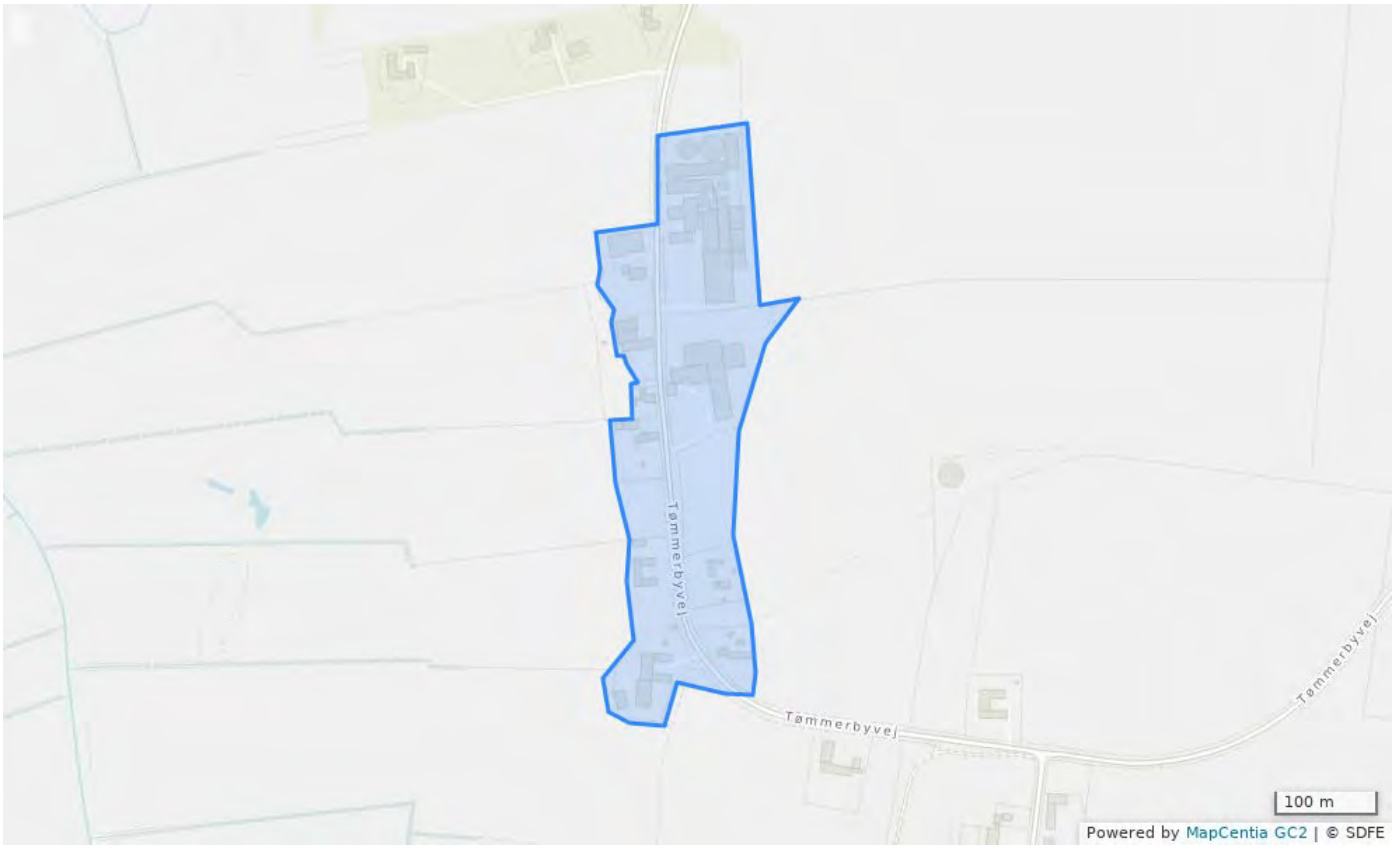
Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Tømmerby

21-060-010 - Tømmerby



Bestemmelser

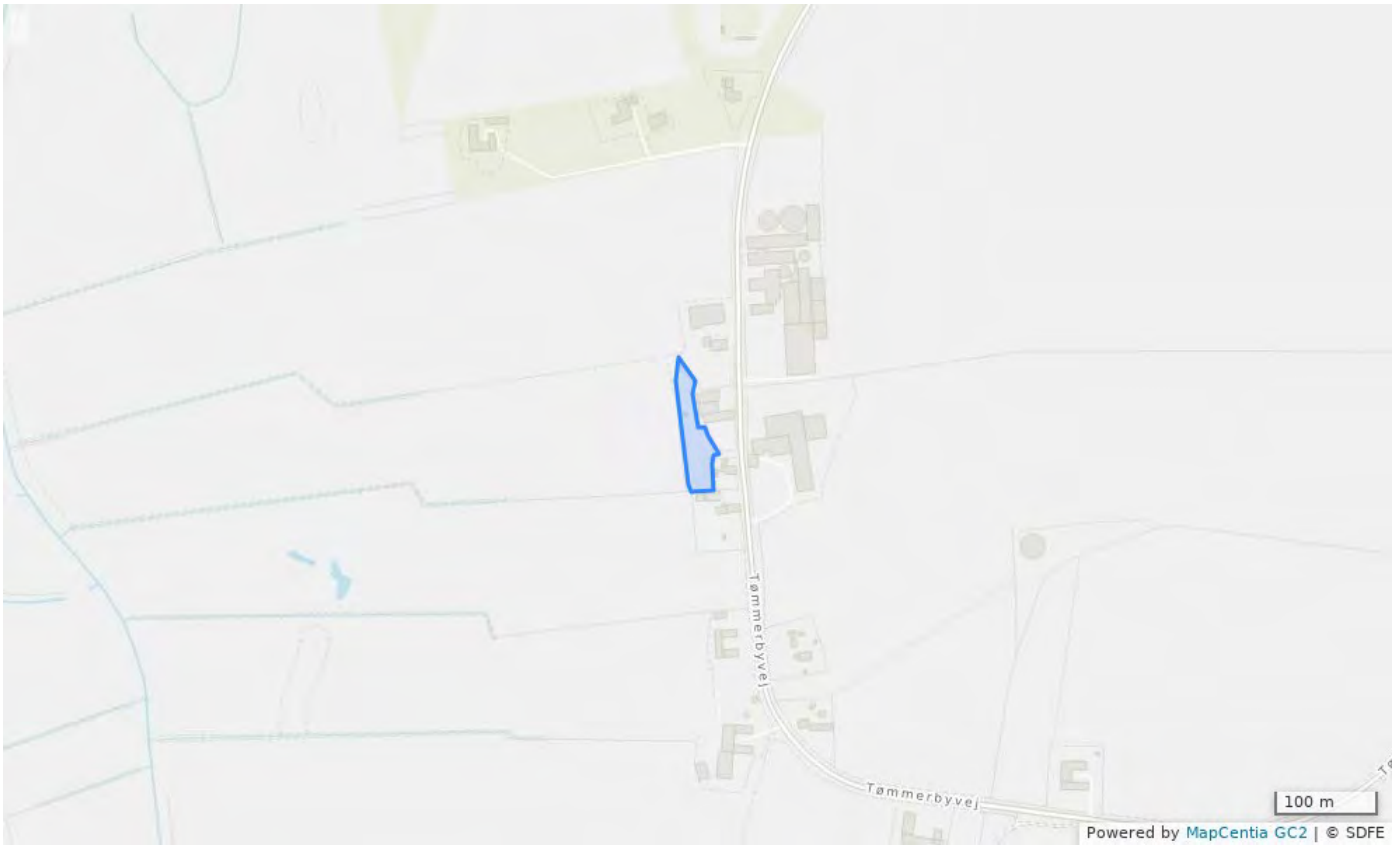
Rammenummer	21-060-010
Rammenavn	Tømmerby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

21-060-020 - Natur i Tømmerby



Bestemmelser

Rammenummer	21-060-020
Rammenavn	Natur i Tømmerby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Vejrup

static-map

Vejrup By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

22-010-010 - Centerområde Vejrup

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-010
Rammenavn	Centerområde Vejrup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-011 - Område overfor Sneppevej

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-011
Rammenavn	Område overfor Sneppevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

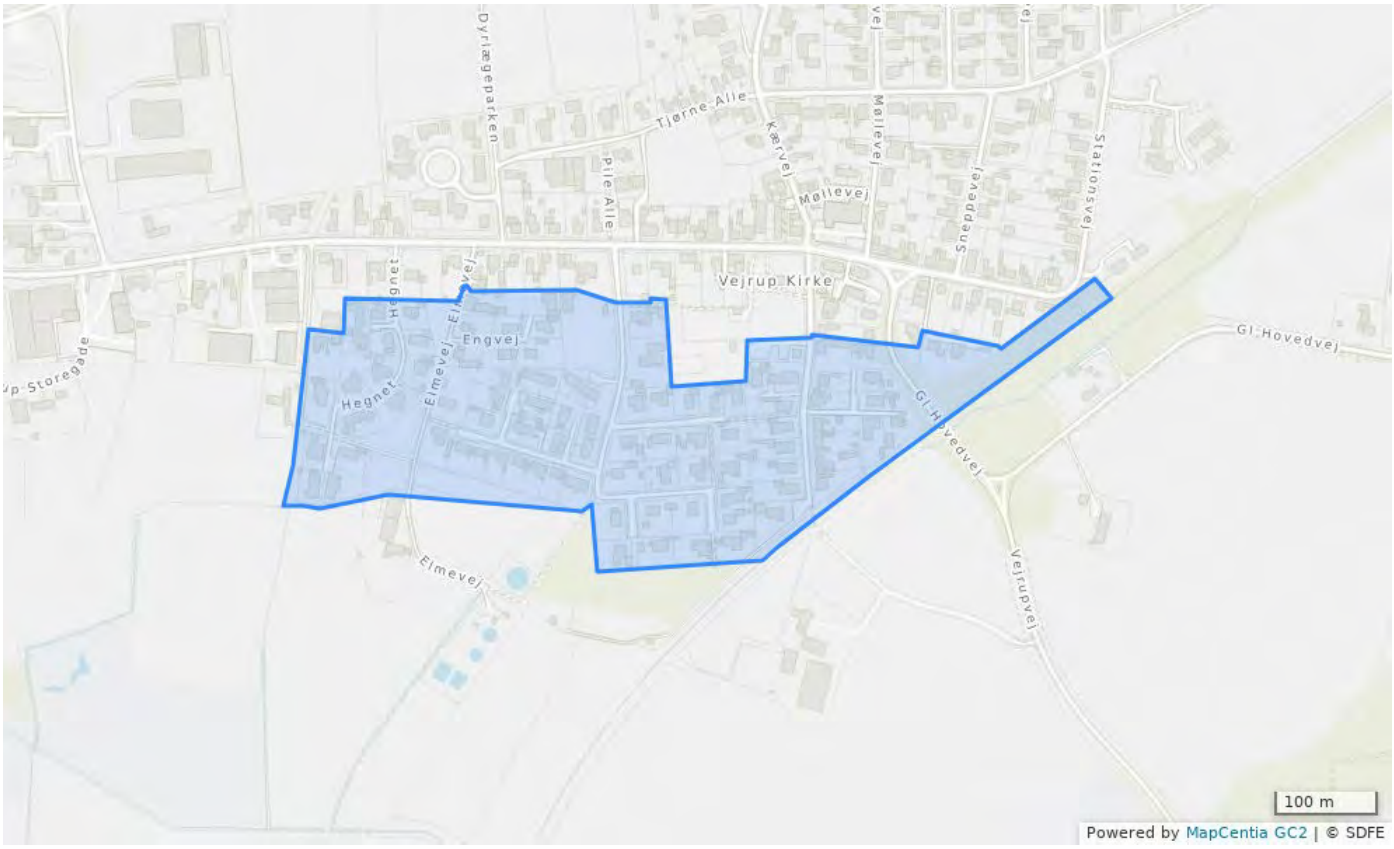
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-020 - Område mellem Hegnet og Gl. Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-020
Rammenavn	Område mellem Hegnet og Gl. Hovedvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

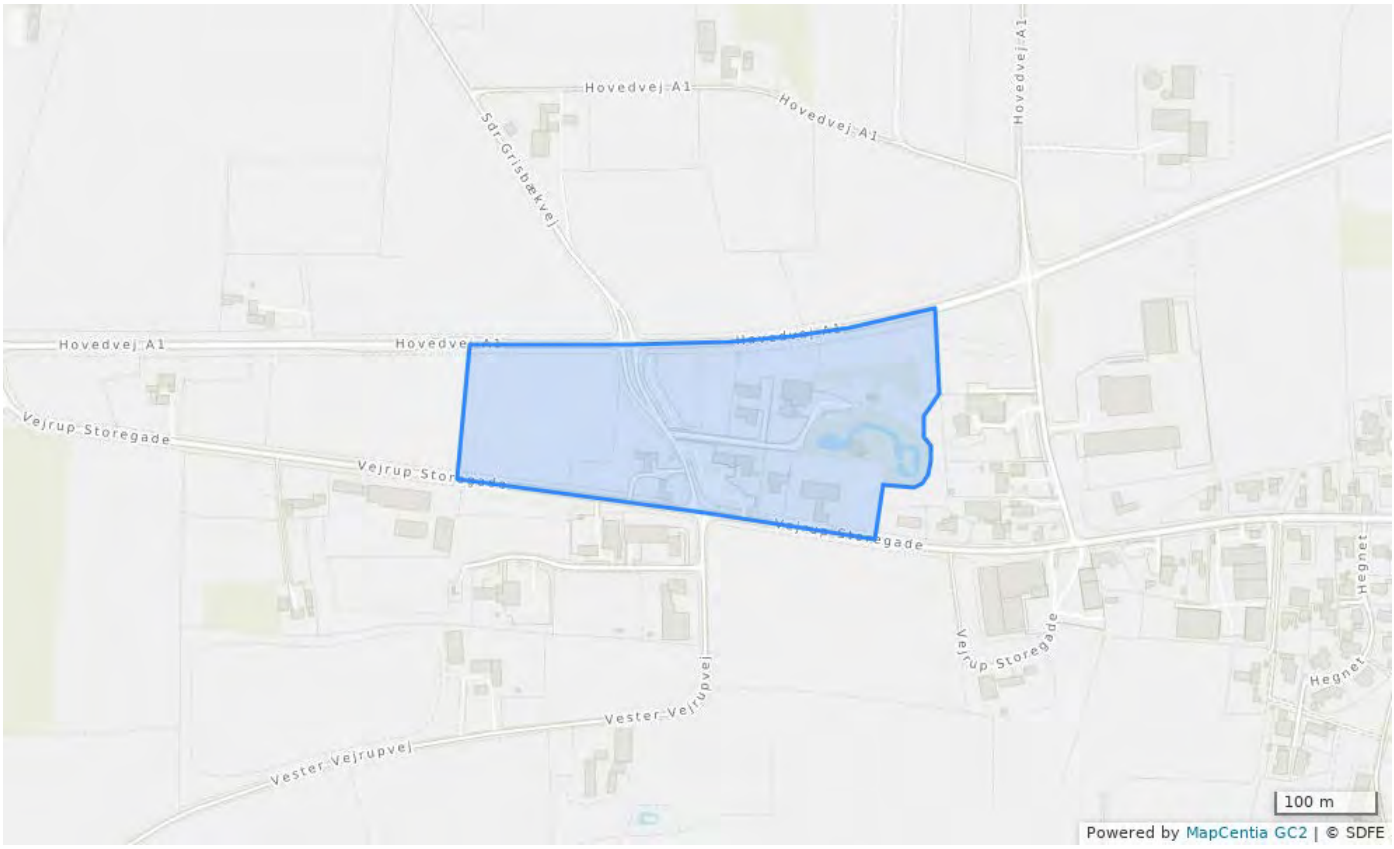
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-030 - Erhvervsområde Vejrup Vest



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-030
Rammenavn	Erhvervsområde Vejrup Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-040 - Erhverv ved Thøgers Mark

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-040
Rammenavn	Erhverv ved Thøgers Mark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-050 - Område ved Kærvej og Lykkesgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-050
Rammenavn	Område ved Kærvej og Lykkesgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-060 - Erhverv nord for Storegade

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-060
Rammenavn	Erhverv nord for Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

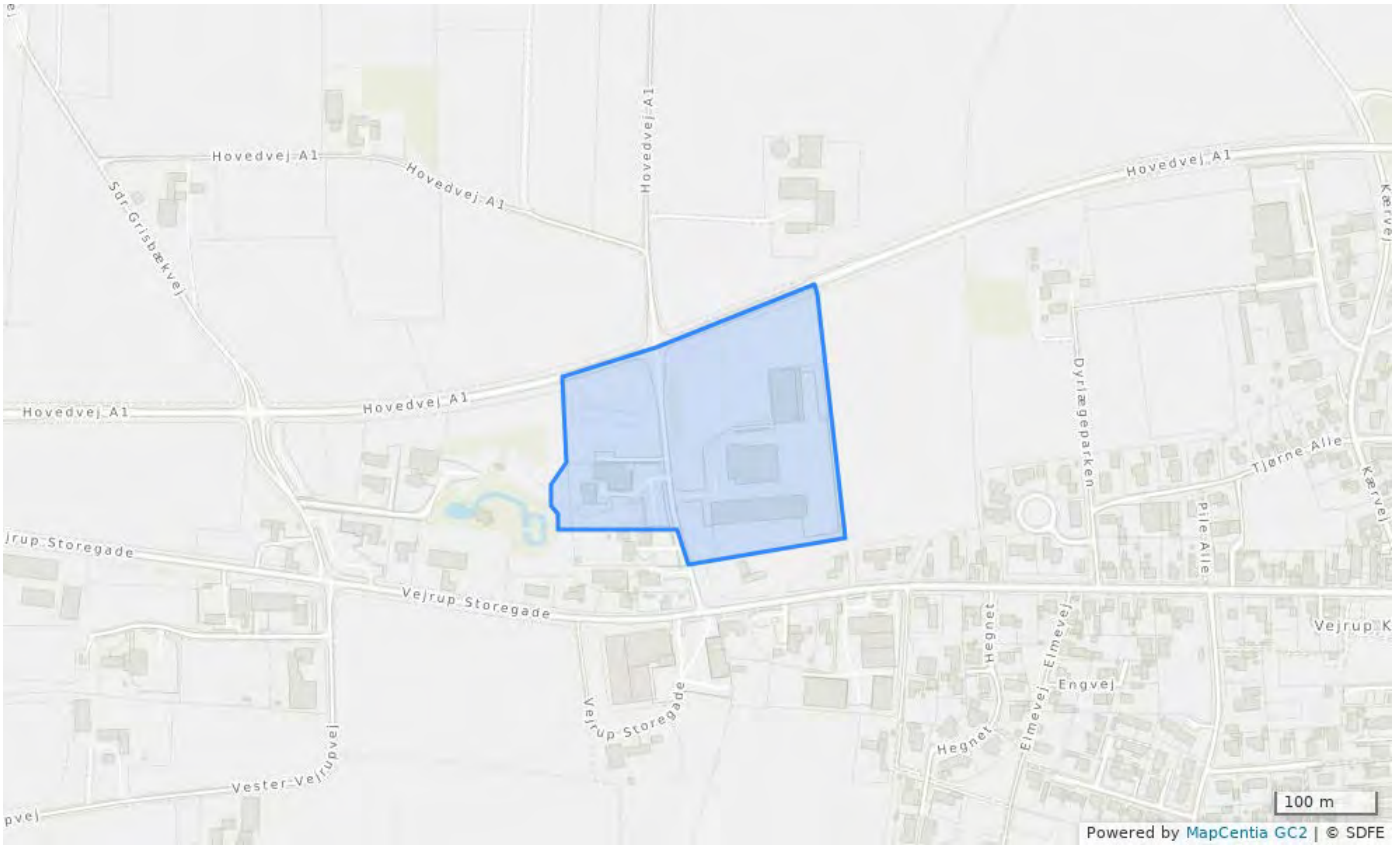
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-070 - Område omkring Vejrup Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-070
Rammenavn	Område omkring Vejrup Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

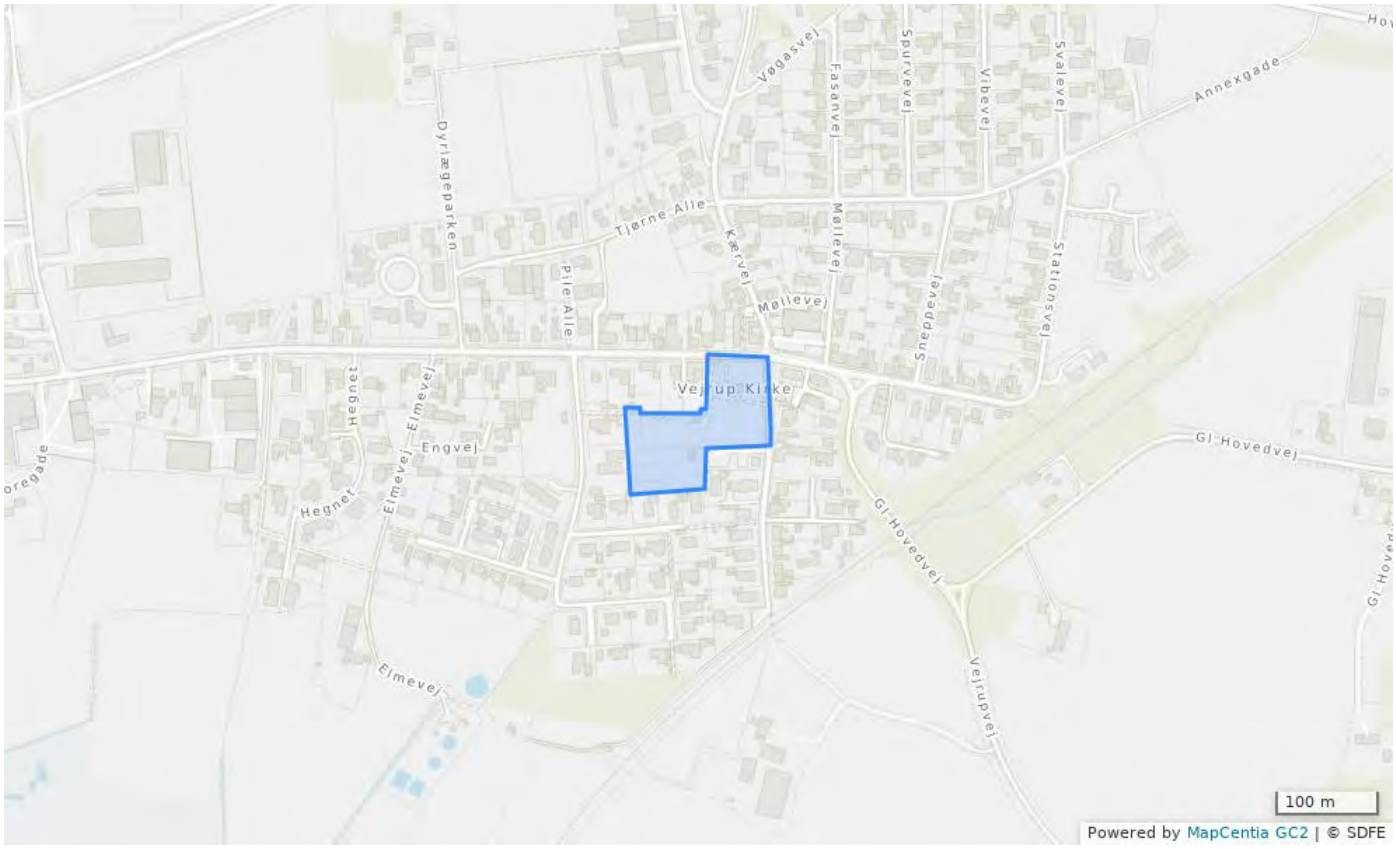
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-080 - Vejrup Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

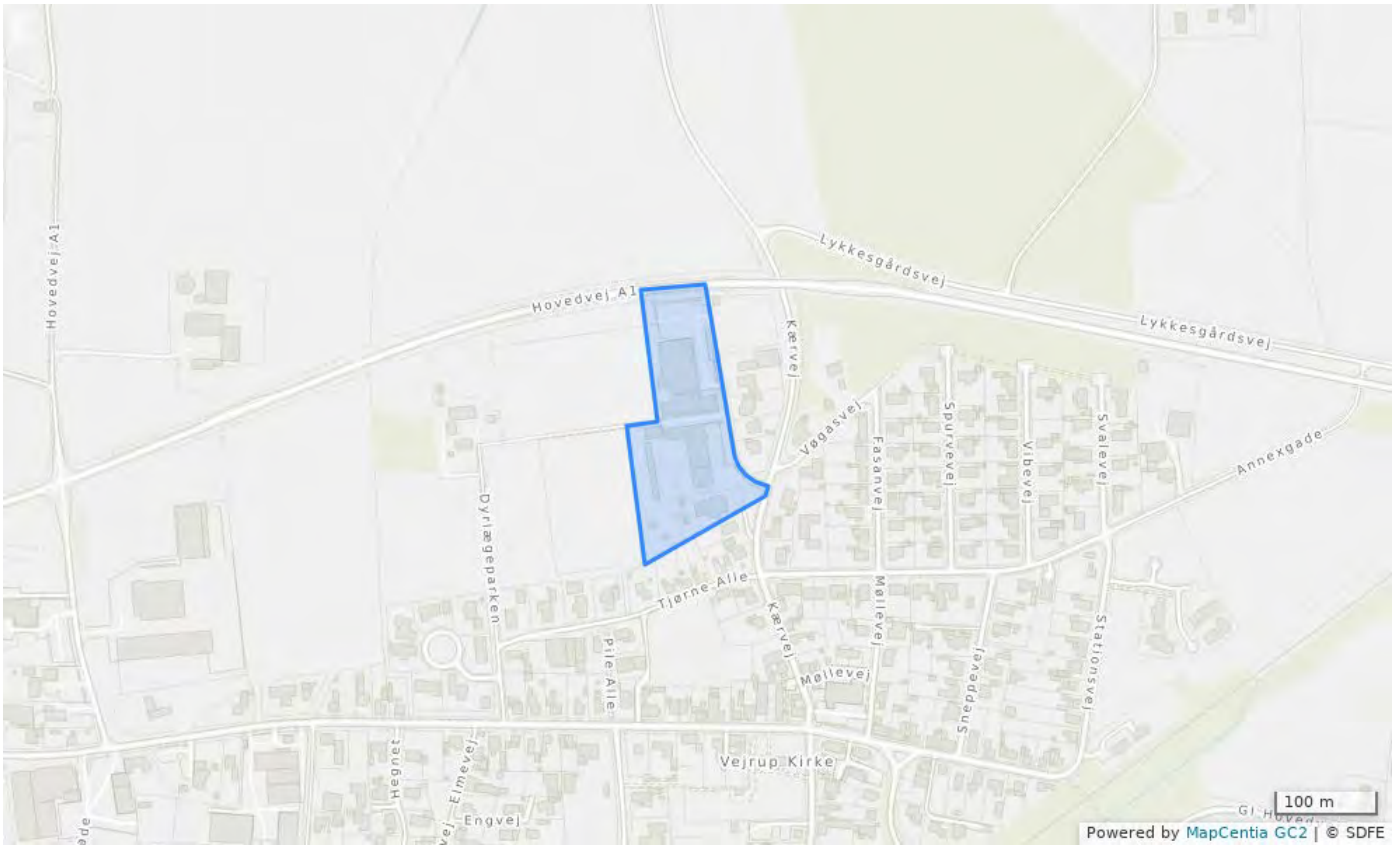
Rammenummer	22-010-080
Rammenavn	Vejrup Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-090 - Vejrup Skole



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-090
Rammenavn	Vejrup Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

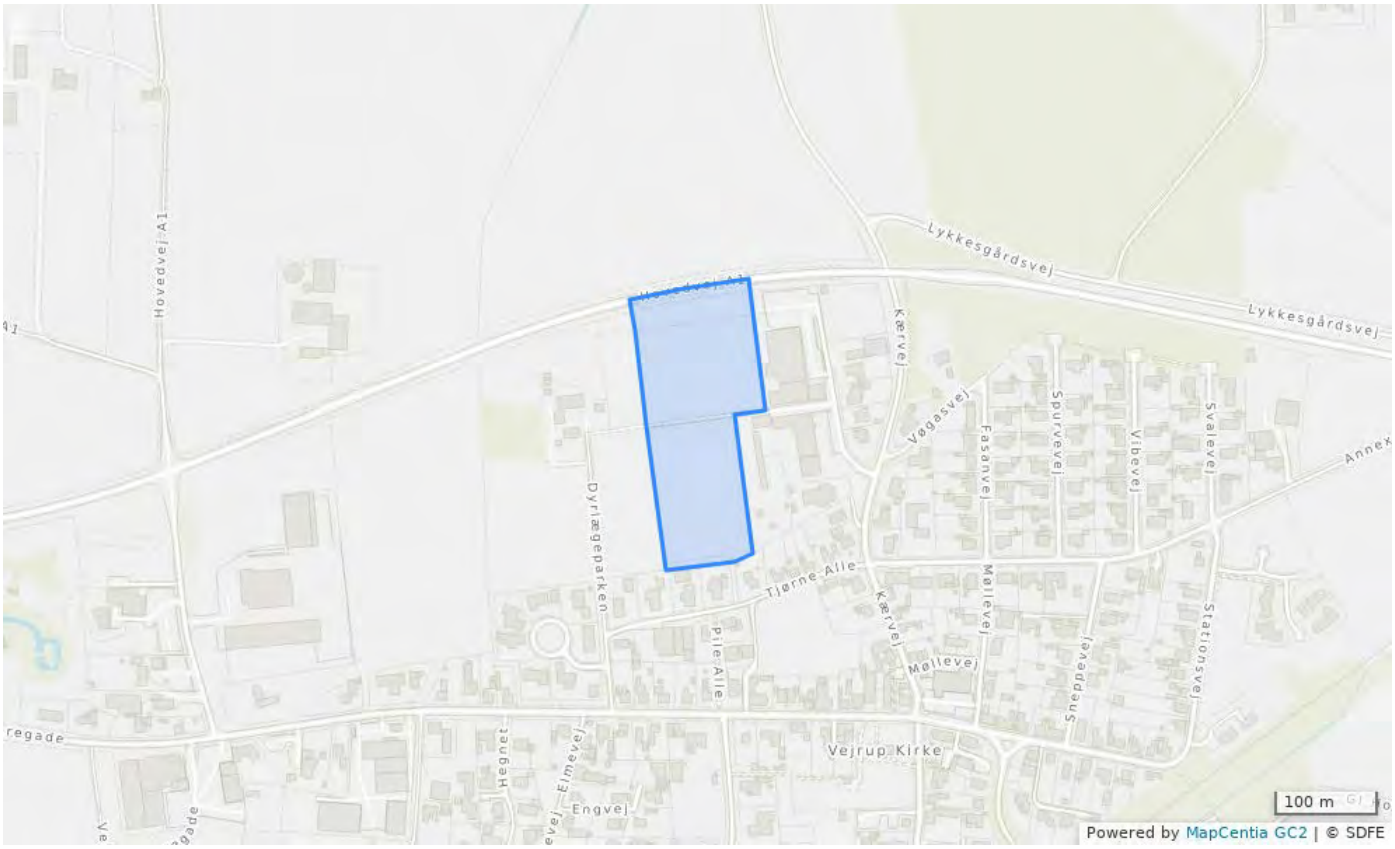
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og

nationale- og internationale flyvninger.

22-010-100 - Boldbaner ved Vejrup Skole



Bestemmelser

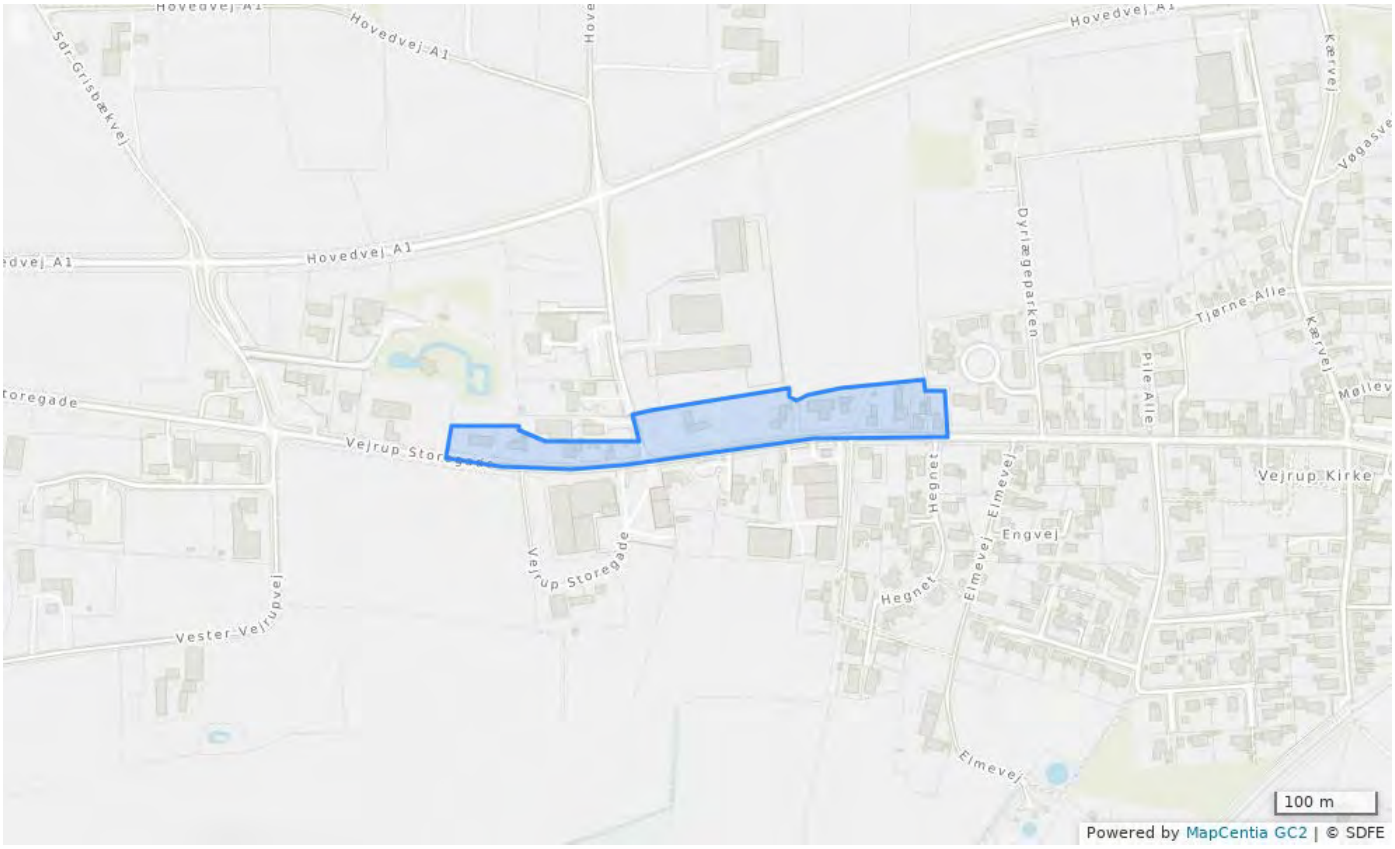
Rammenummer	22-010-100
Rammenavn	Boldbaner ved Vejrup Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-110 - Område ved Industrivej og Storegade



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-110
Rammenavn	Område ved Industrivej og Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede

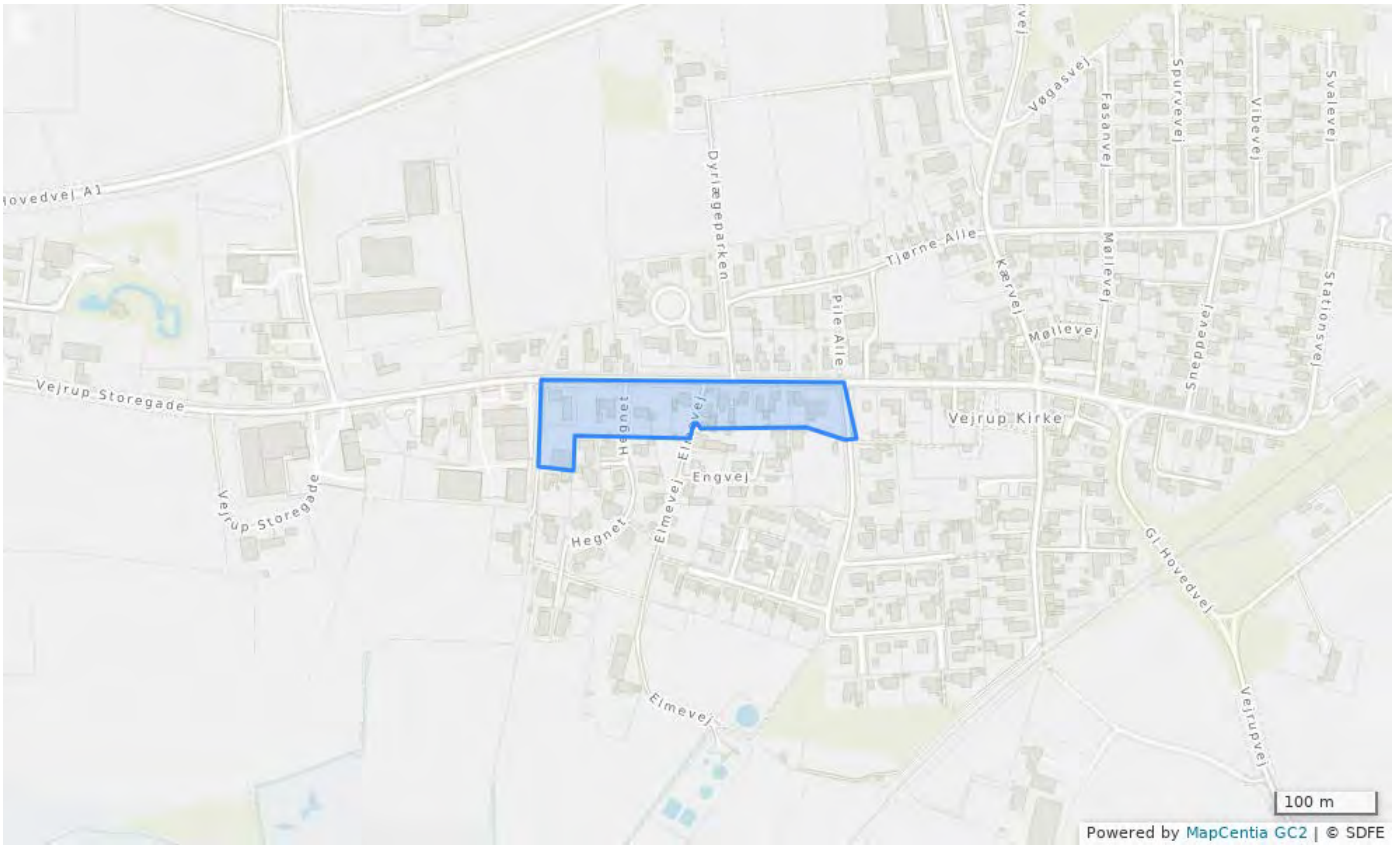
	grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-120 - Område ved Hegnet og Engdraget



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-120
Rammenavn	Område ved Hegnet og Engdraget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-130 - Område mellem Storegade og Tjørne Allé

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-130
Rammenavn	Område mellem Storegade og Tjørne Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

22-010-131 - Område mellem Møllevej og Sneppevej

Bestemmelser

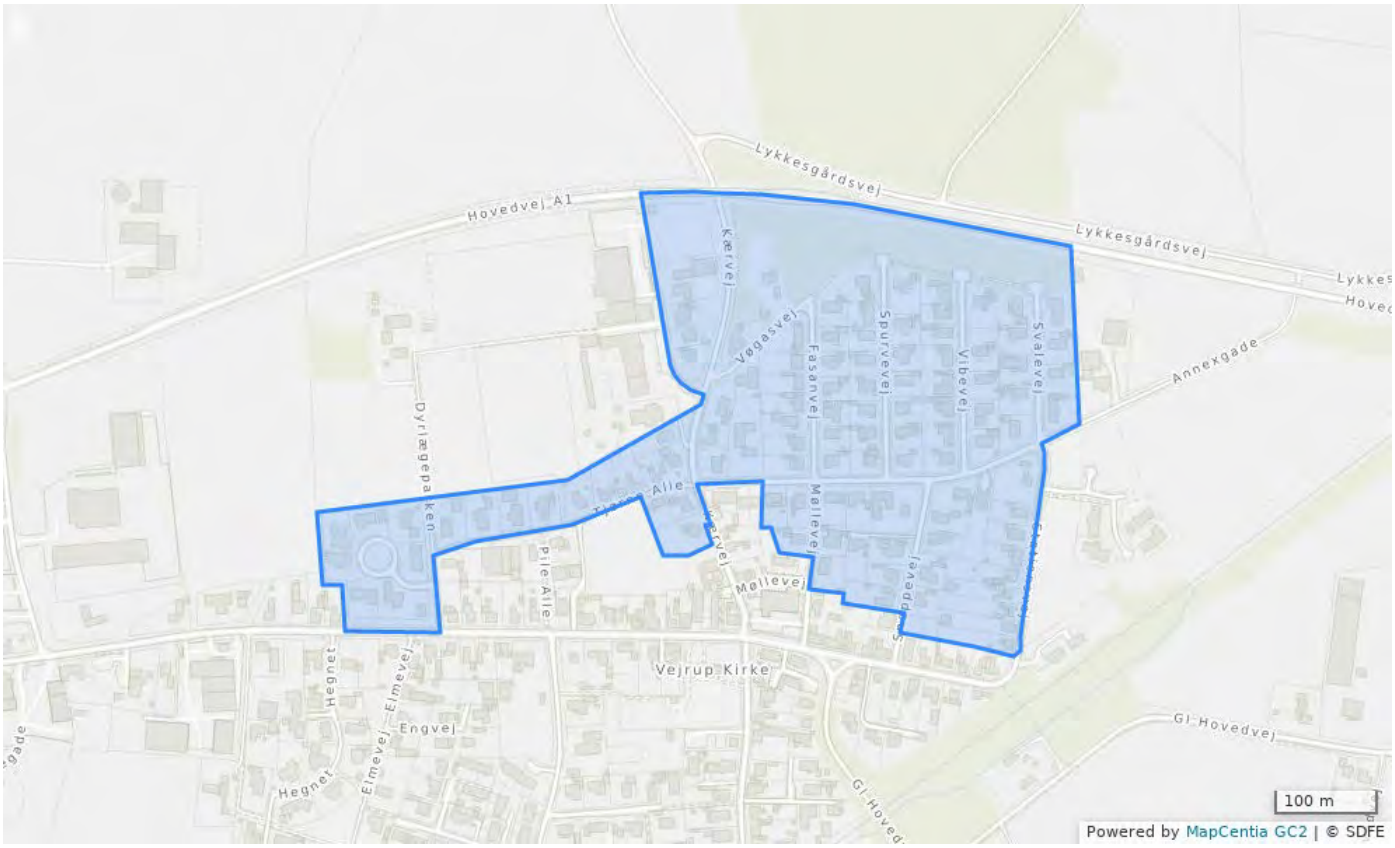
Rammenummer	22-010-131
Rammenavn	Område mellem Møllevej og Sneppevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-140 - Område mellem Hovedvej A1 og Storegade



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-140
Rammenavn	Område mellem Hovedvej A1 og Storegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

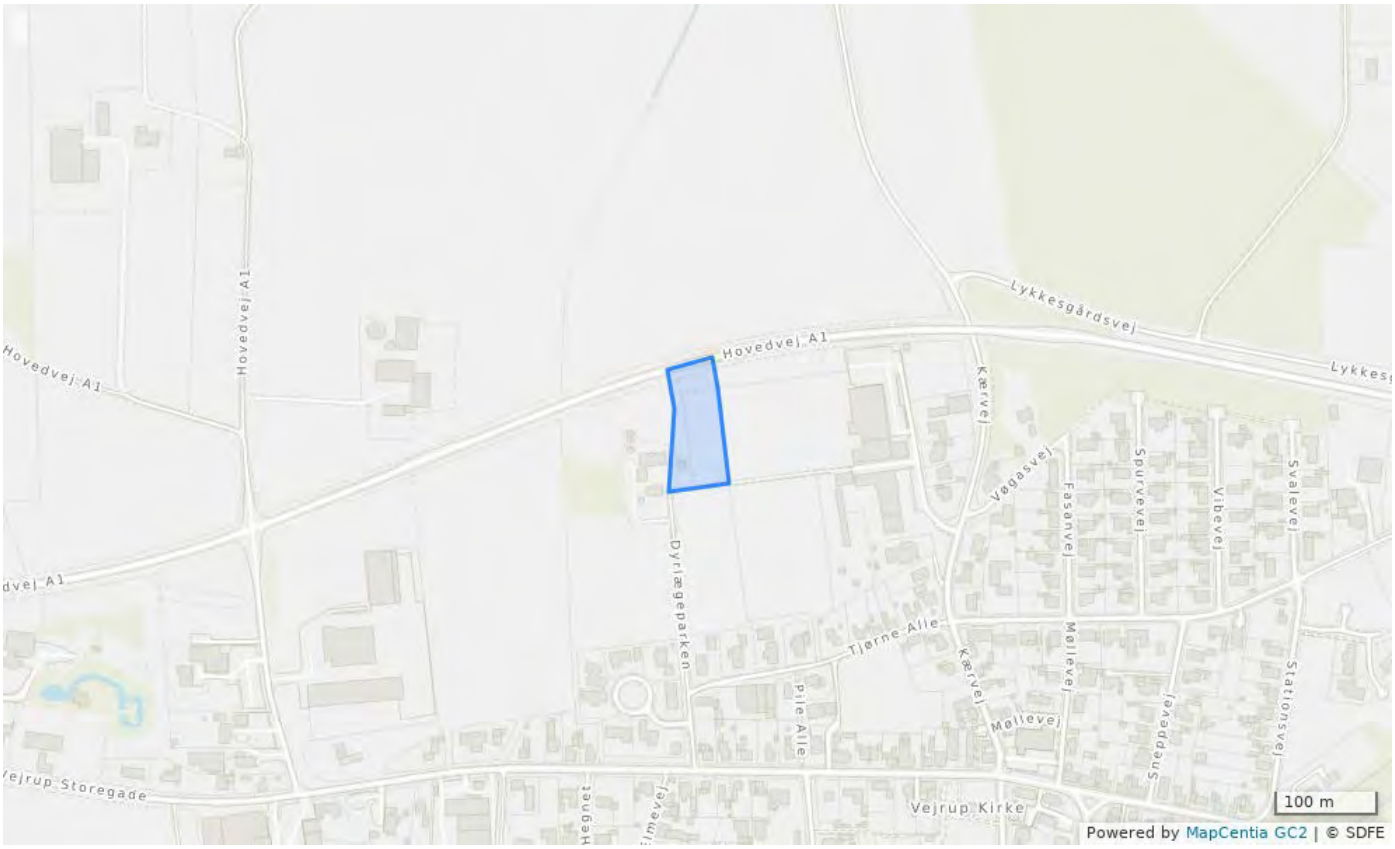
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

22-010-150 - Boldbane vest for Vejrup Skole



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-150
Rammenavn	Boldbane vest for Vejrup Skole
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-160 - Boliger ved Stationsvej, Annexvej og banen

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-160
Rammenavn	Boliger ved Stationsvej, Annexvej og banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-170 - Bolig ved Storegade og banen

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-170
Rammenavn	Bolig ved Storegade og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

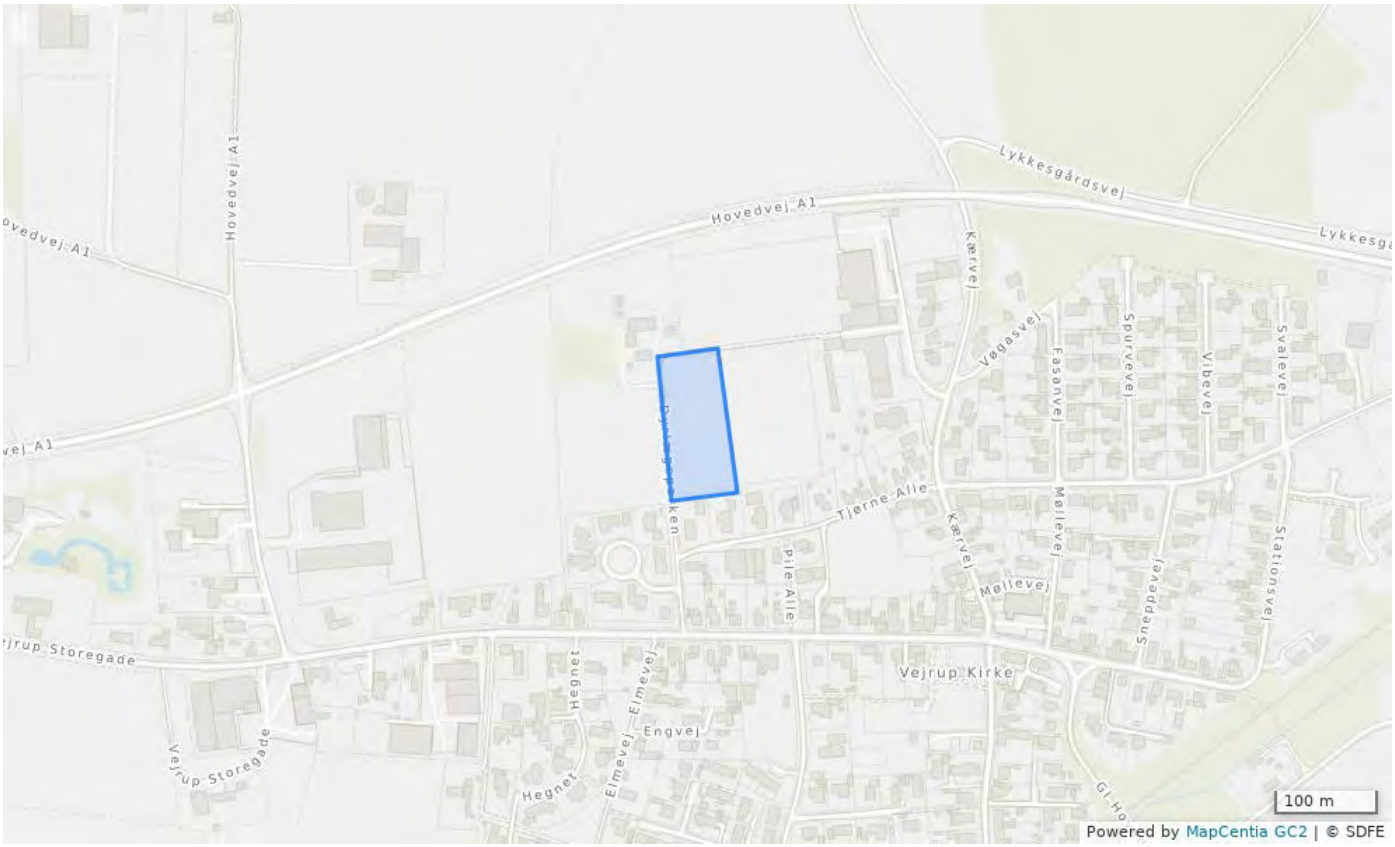
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-180 - Område mellem Vejrup Skole og Sportsvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-180
Rammenavn	Område mellem Vejrup Skole og Sportsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-190 - Område ved Dyrlægeparken

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-190
Rammenavn	Område ved Dyrlægeparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-200 - Område mellem Lykkesgårdsvej og Hovedvej A1

Bestemmelser

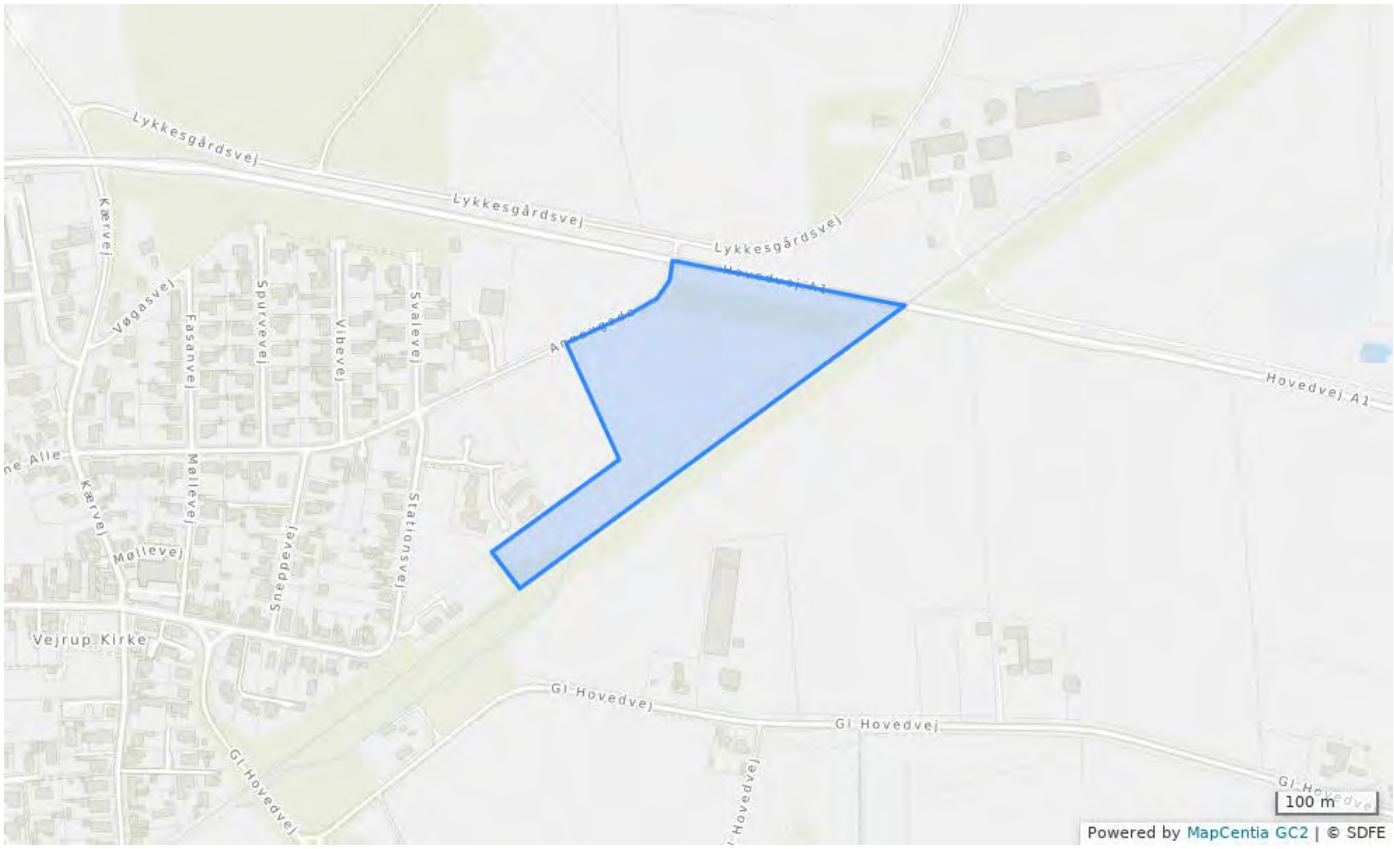
Rammenummer	22-010-200
Rammenavn	Område mellem Lykkesgårdsvej og Hovedvej A1
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-210 - Område ved Hovedvejen langs banen



Bestemmelser

Rammenummer	22-010-210
Rammenavn	Område ved Hovedvejen langs banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-010-220 - Område mellem Vestermarken og Vejrup Industrivej

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-220
Rammenavn	Område mellem Vestermarken og Vejrup Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-010-230 - Område mellem Jernbanen og Vejrupvej

Bestemmelser

Rammenummer	22-010-230
Rammenavn	Område mellem Jernbanen og Vejrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Vejrup Erhvervsområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

22-020-010 - Erhverv ved Gl. Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	22-020-010
Rammenavn	Erhverv ved Gl. Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

22-020-030 - Område syd for Svinget

Bestemmelser

Rammenummer	22-020-030
Rammenavn	Område syd for Svinget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for området under et.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Vejrup Landområde

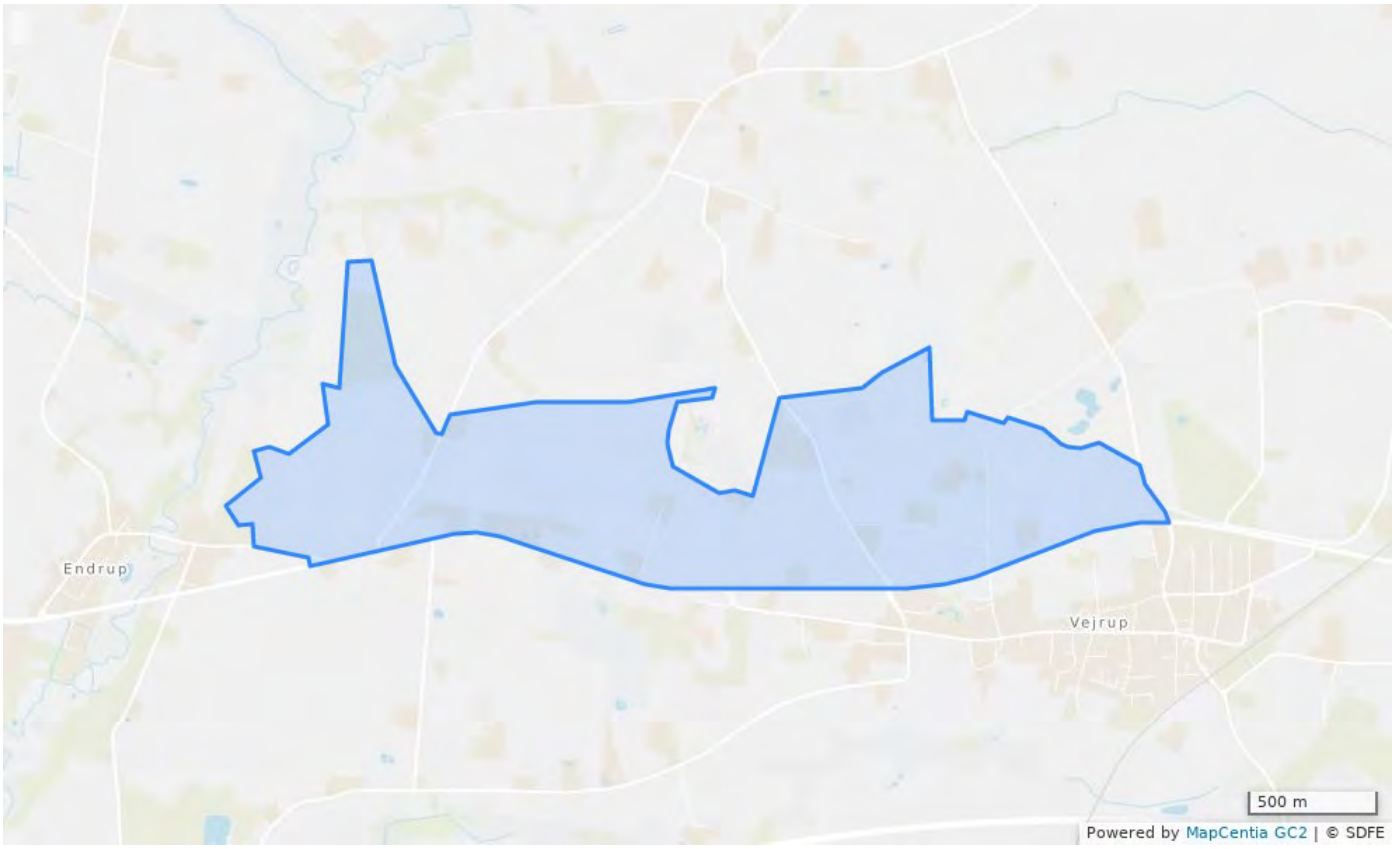
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

22-030-010 - Landområde ved Bjerregård



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-010
Rammenavn	Landområde ved Bjerregård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

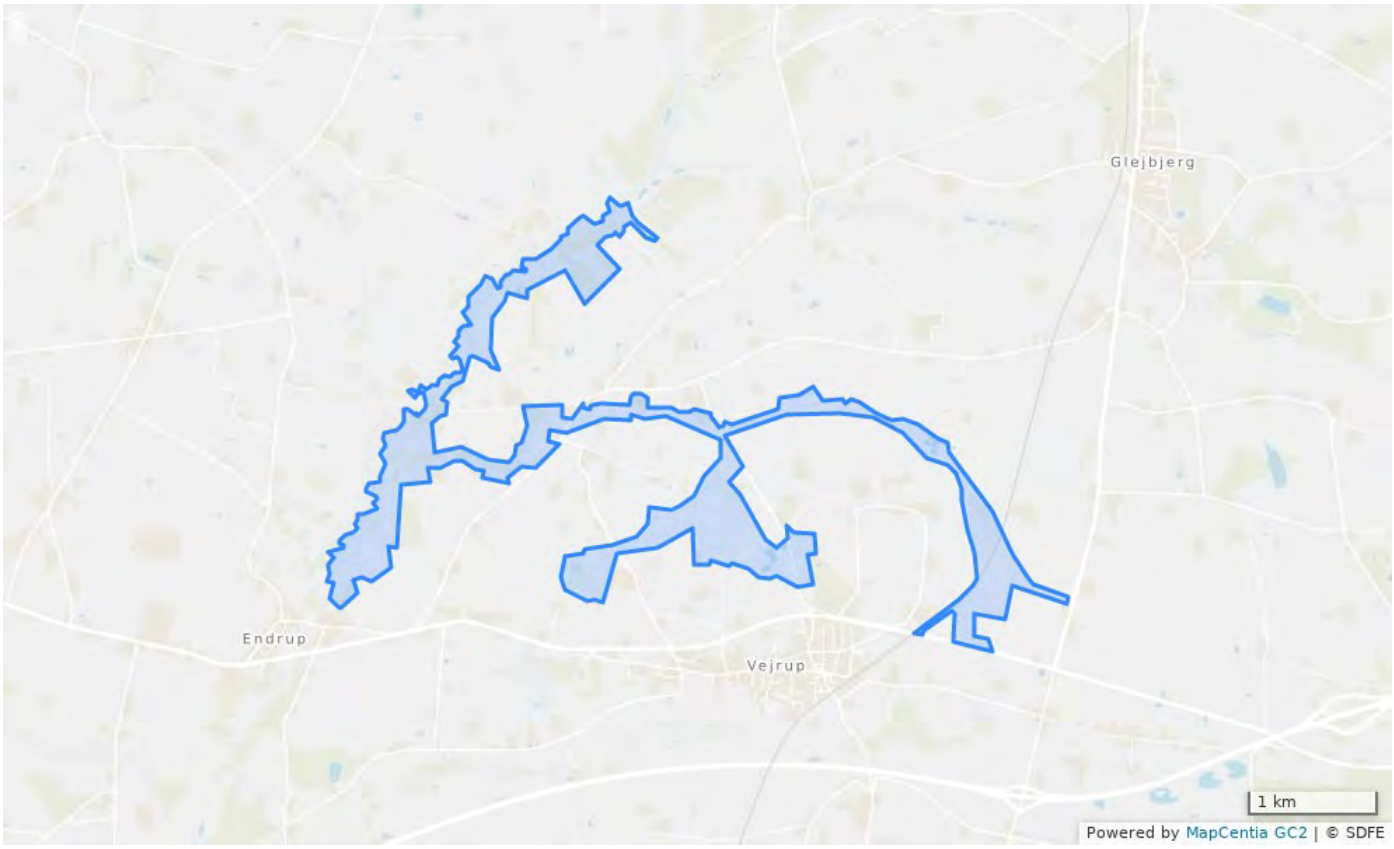
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-020 - Natur omkring Grisbæk og Sneum Å



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-020
Rammenavn	Natur omkring Grisbæk og Sneum Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

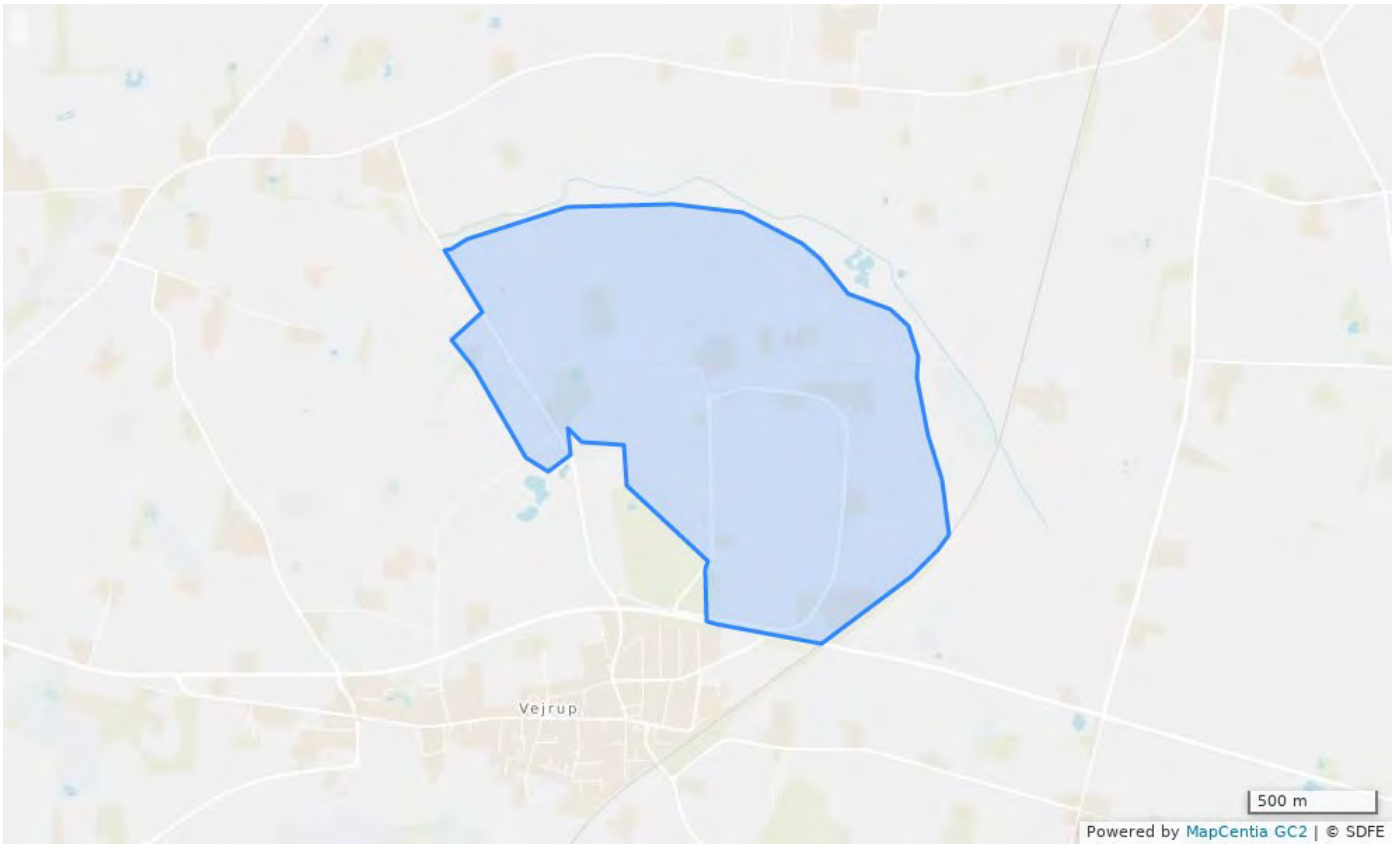
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-030 - Landområde mellem Grisbæk og Lykkesgård



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-030
Rammenavn	Landområde mellem Grisbæk og Lykkesgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-040 - Landområde ved Banen, Hovedvej A1 og Glejbjergvej

Bestemmelser

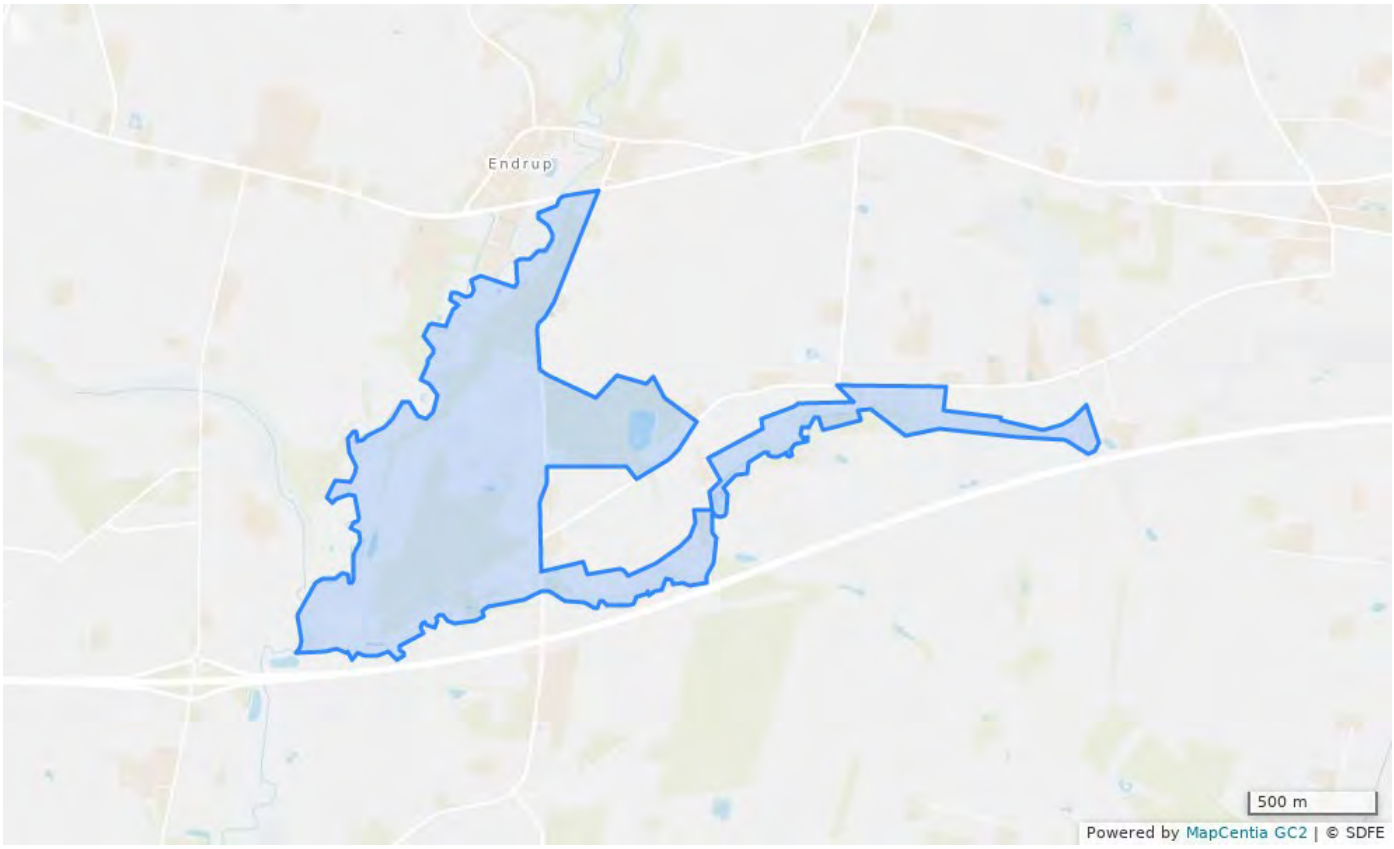
Rammenummer	22-030-040
Rammenavn	Landområde ved Banen, Hovedvej A1 og Glejbjergvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-050 - Natur langs Sneum Å og Vibæk



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-050
Rammenavn	Natur langs Sneum Å og Vibæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

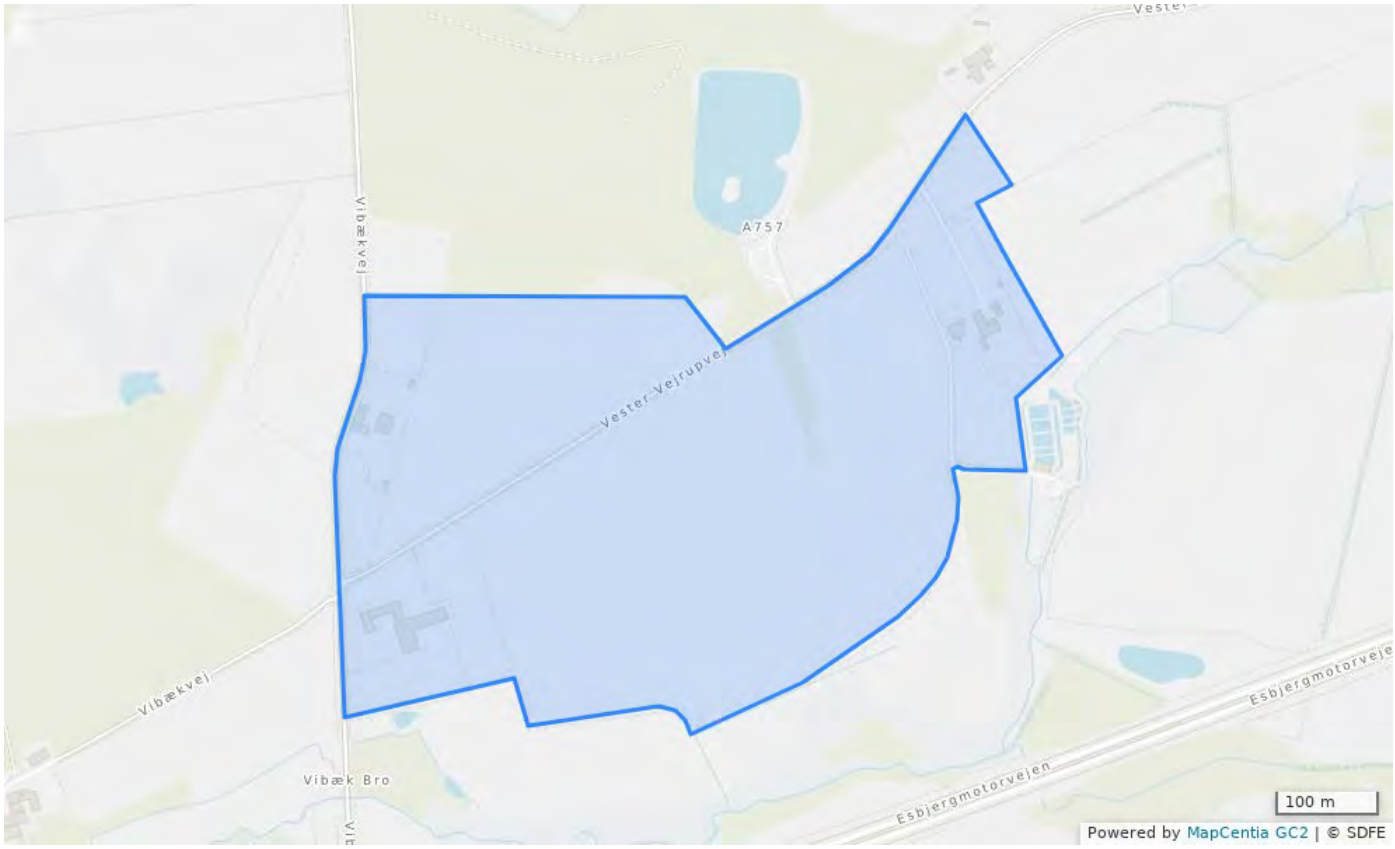
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

22-030-051 - Område nord for Vibæk



Bestemmelser

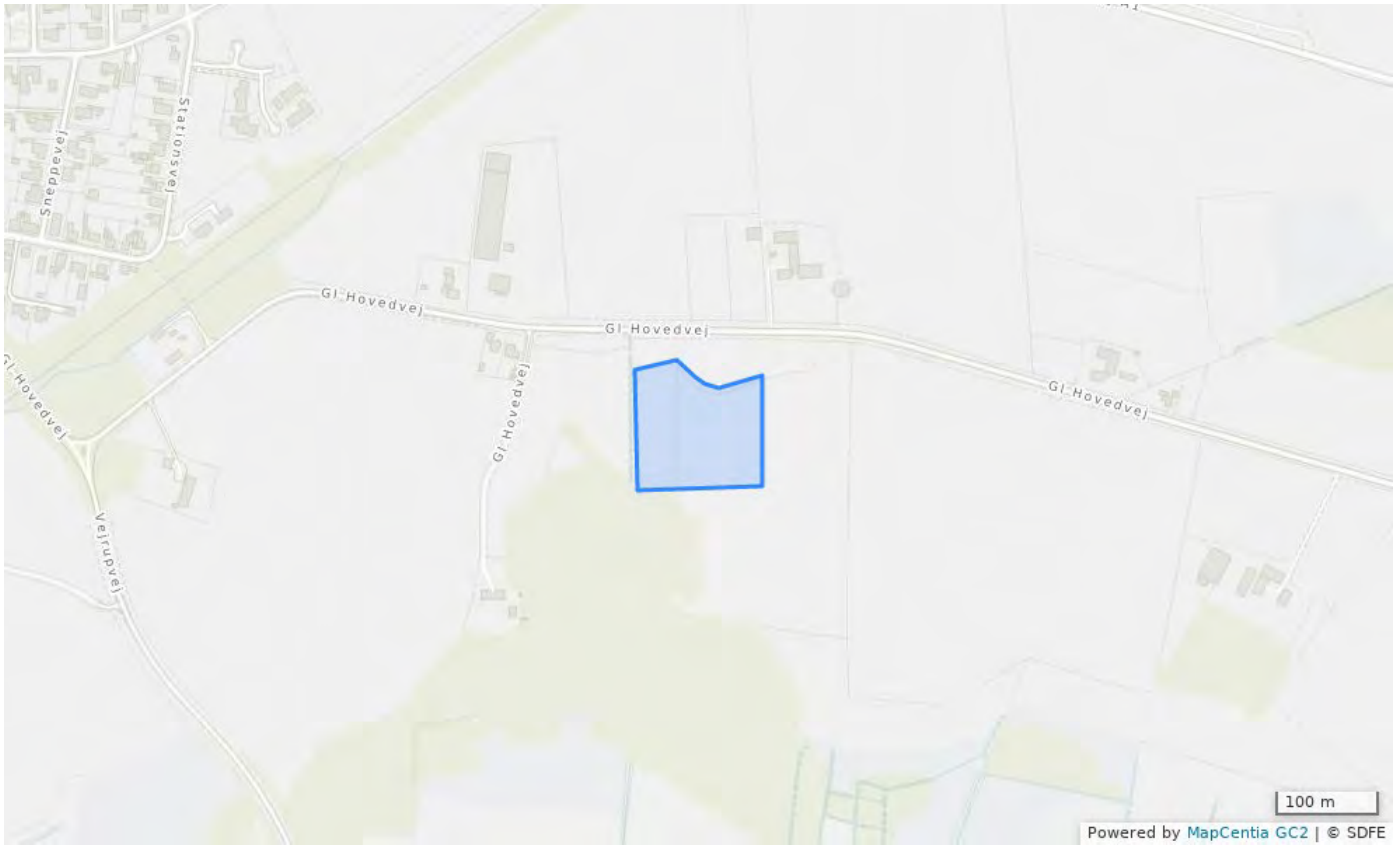
Rammenummer	22-030-051
Rammenavn	Område nord for Vibæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-060 - Natur vest for Knoldkærgård



Bestemmelser

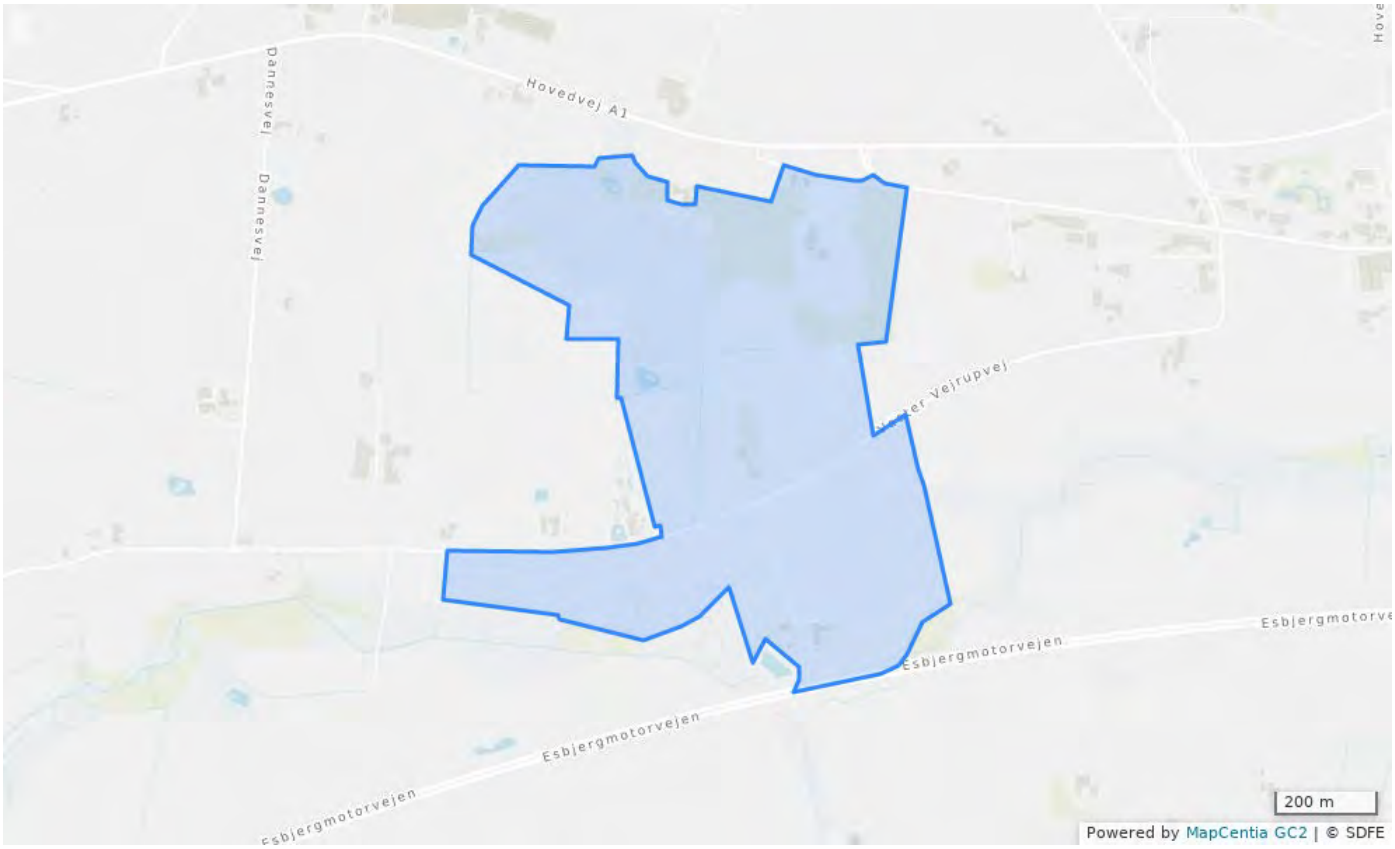
Rammenummer	22-030-060
Rammenavn	Natur vest for Knoldkærgård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-070 - Vejlmose



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-070
Rammenavn	Vejlmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

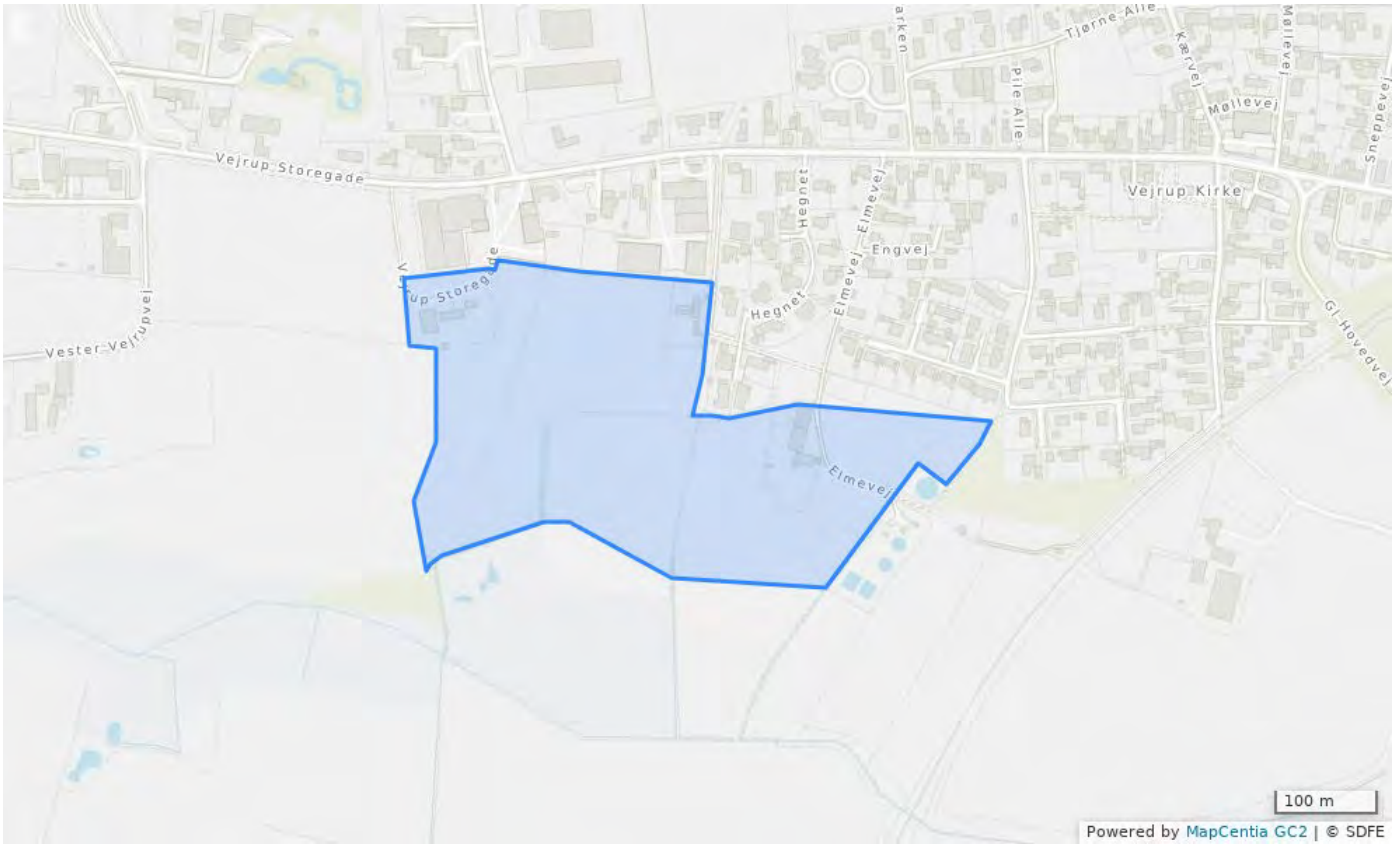
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-071 - Landområde mellem Vejrup og Sønder Vejrup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-071
Rammenavn	Landområde mellem Vejrup og Sønder Vejrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

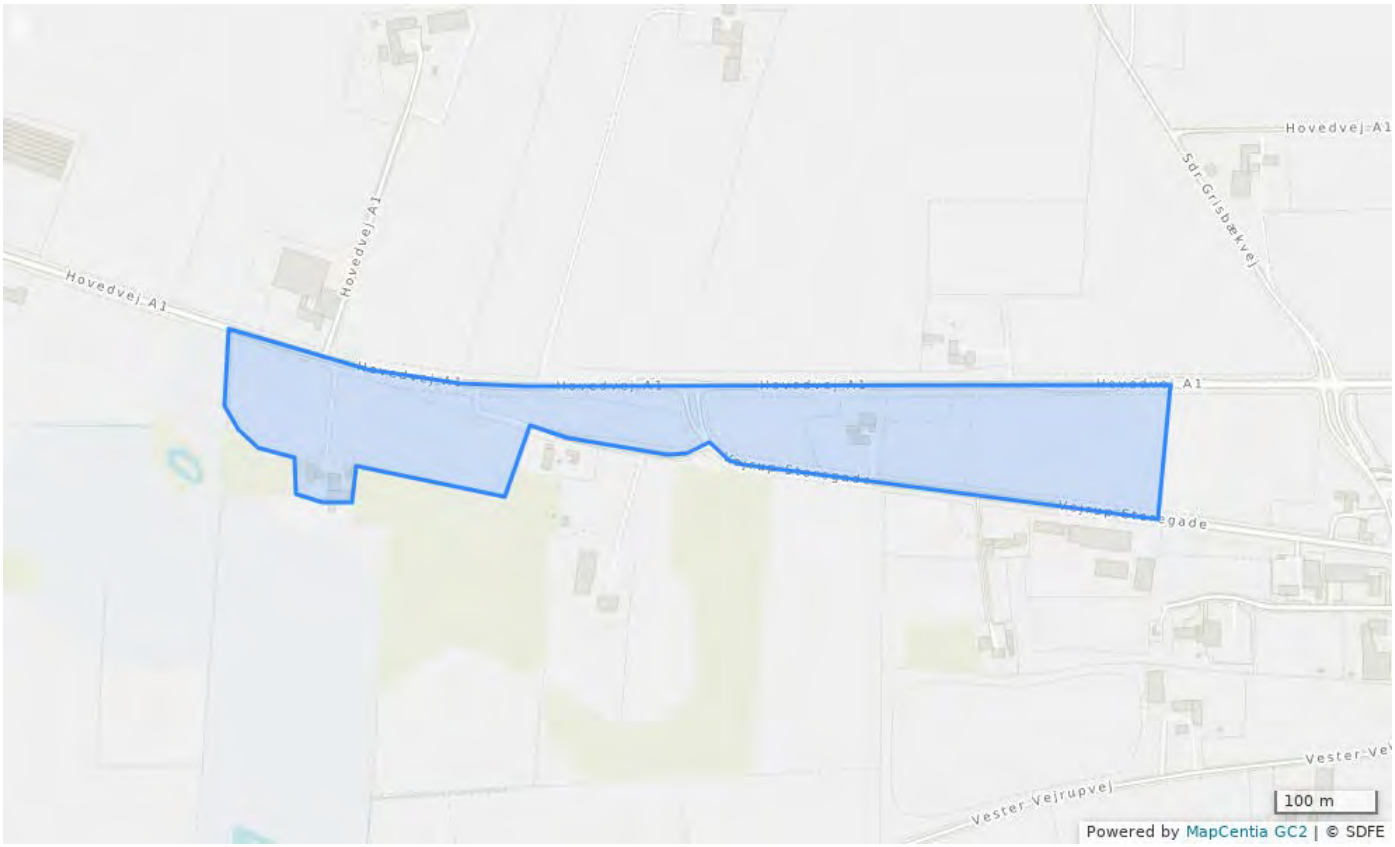
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-080 - Landområde mellem Hovedvej A1 og Storegade



Bestemmelser

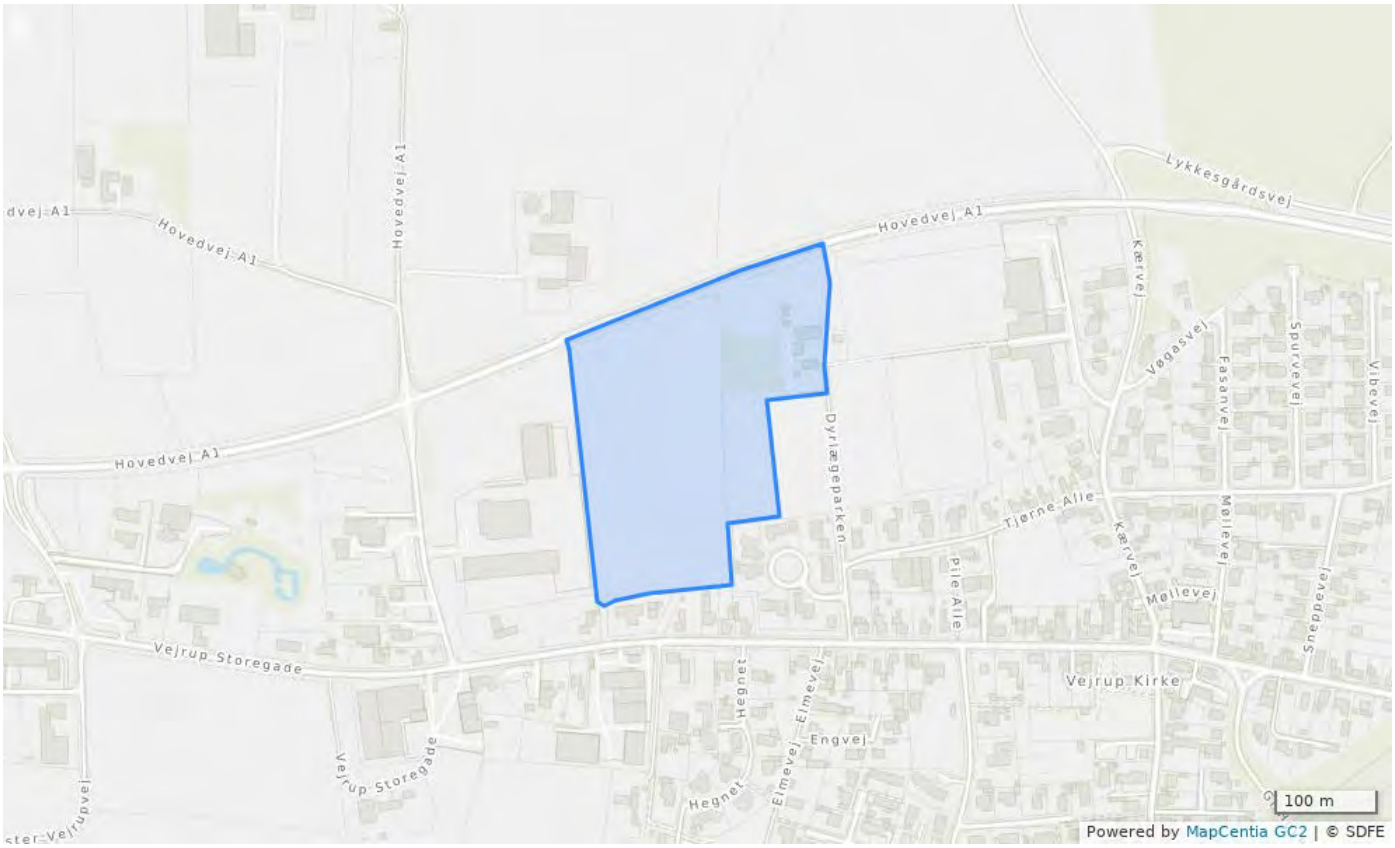
Rammenummer	22-030-080
Rammenavn	Landområde mellem Hovedvej A1 og Storegade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-090 - Landområde mellem Vejrup Industriområde og Idrætsanlæg



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-090
Rammenavn	Landområde mellem Vejrup Industriområde og Idrætsanlæg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-100 - Landområde syd for Thøgers Mark

Bestemmelser

Rammenummer	22-030-100
Rammenavn	Landområde syd for Thøgers Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

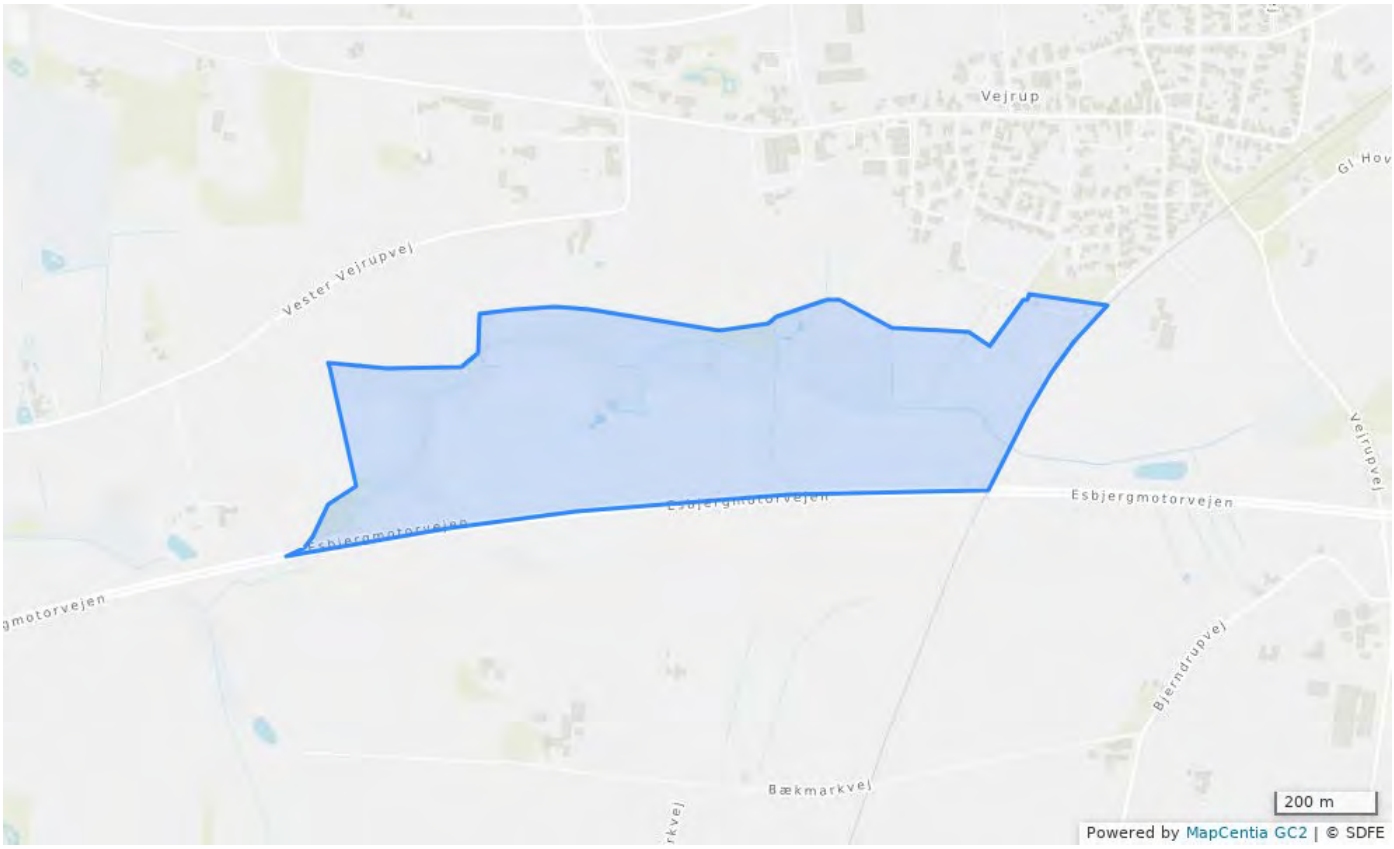
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-110 - Natur langs Sønder Vejrup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-110
Rammenavn	Natur langs Sønder Vejrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

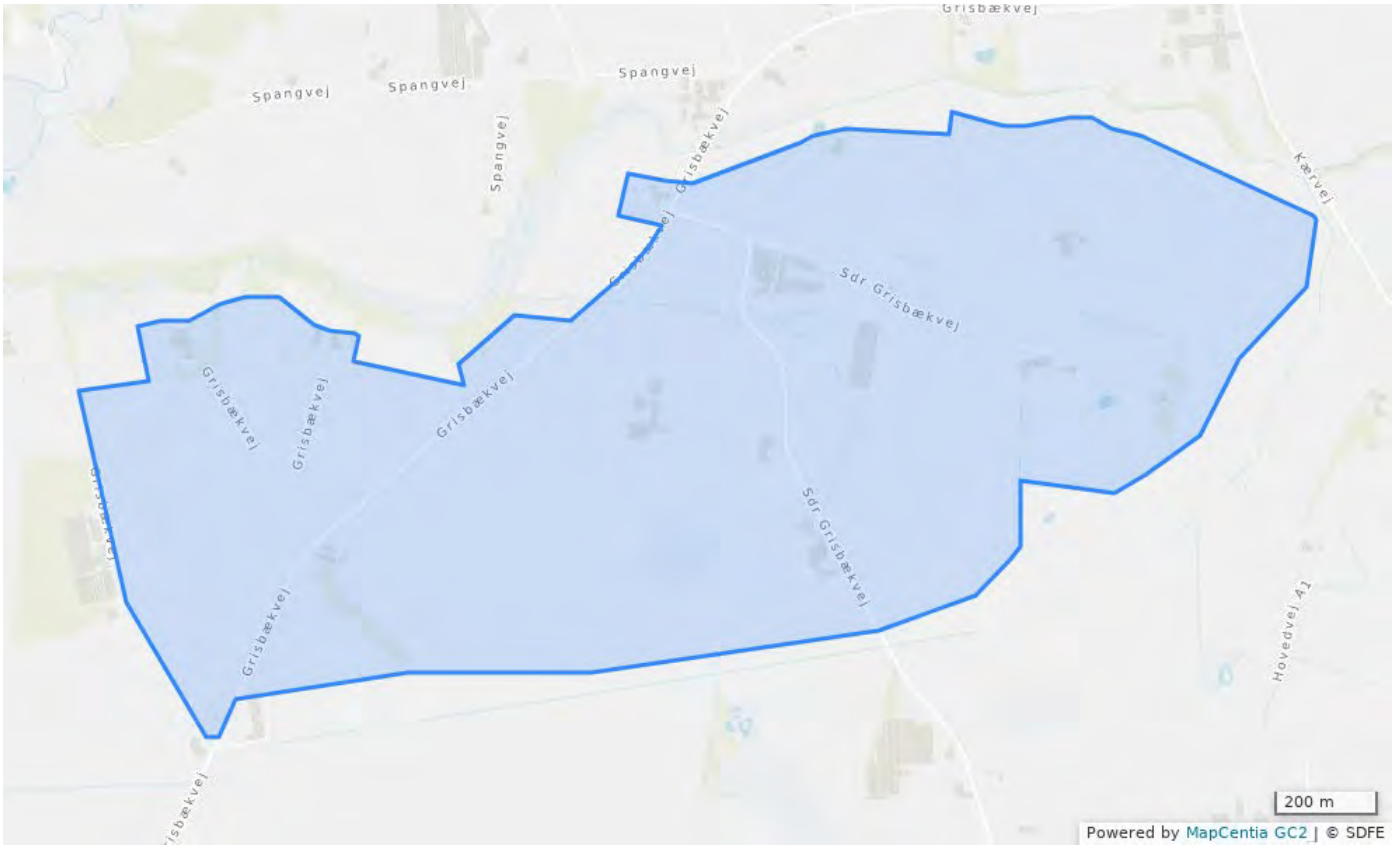
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-120 - Landområde omkring Sdr. Grisbæk



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-120
Rammenavn	Landområde omkring Sdr. Grisbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens

	hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-130 - Landområde ved Spangvej

Bestemmelser

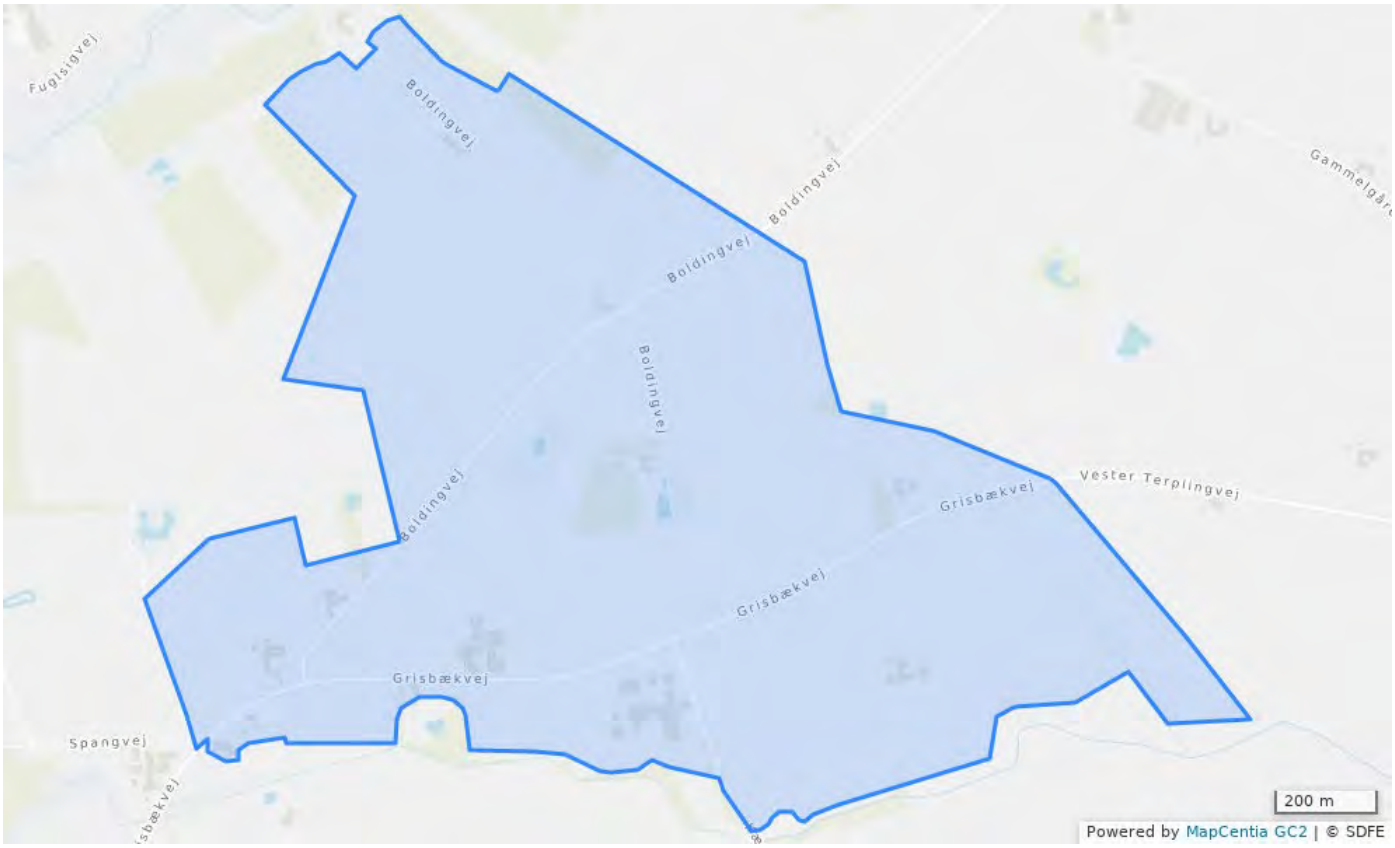
Rammenummer	22-030-130
Rammenavn	Landområde ved Spangvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-140 - Landområde ved Boldingvej og Grisbækvej



Bestemmelser

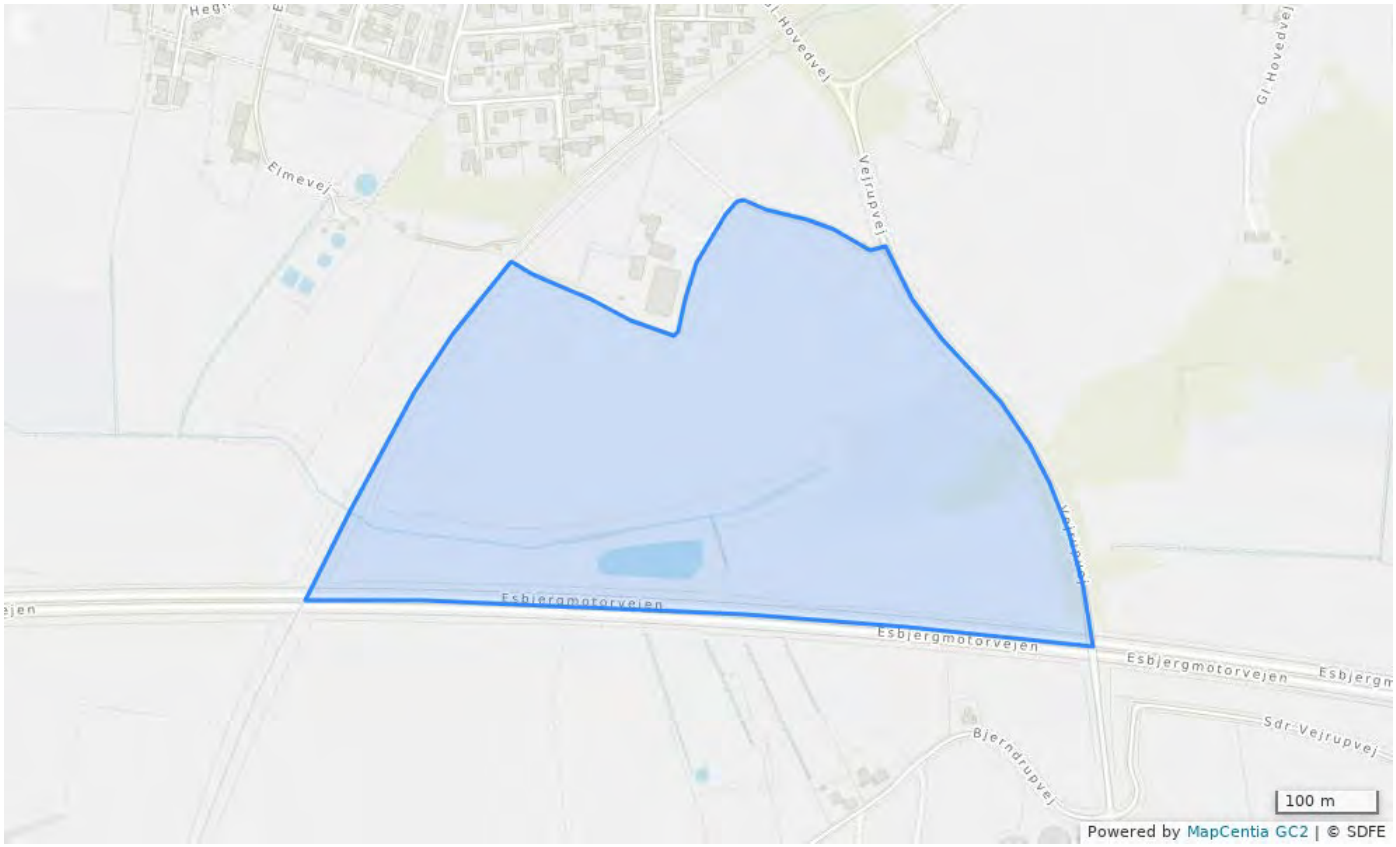
Rammenummer	22-030-140
Rammenavn	Landområde ved Boldingvej og Grisbækvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-150 - Natur mellem Sønder Vejrup Bæk og Vejrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-150
Rammenavn	Natur mellem Sønder Vejrup Bæk og Vejrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

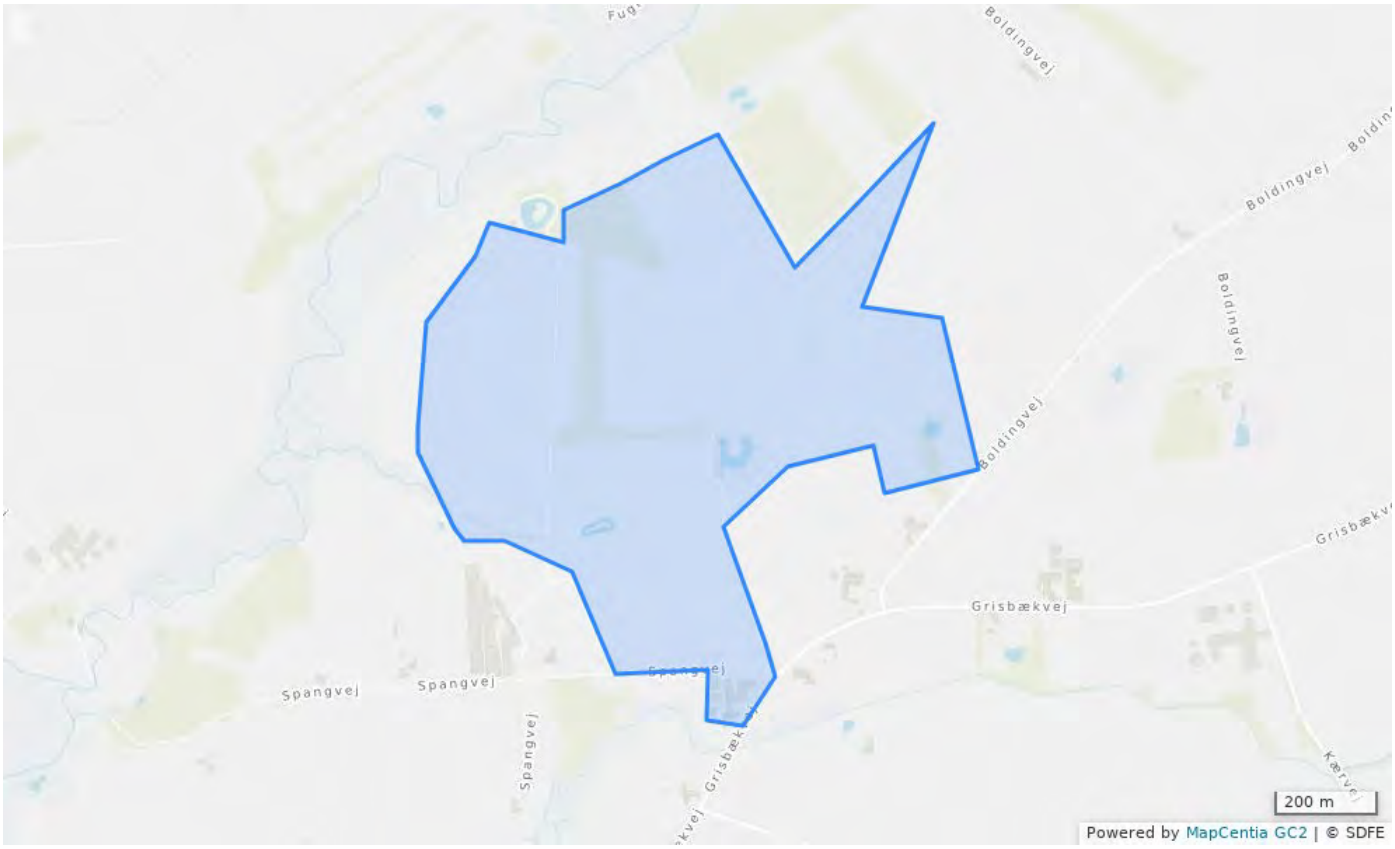
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-160 - Landområde Nørre Grisbæk



Bestemmelser

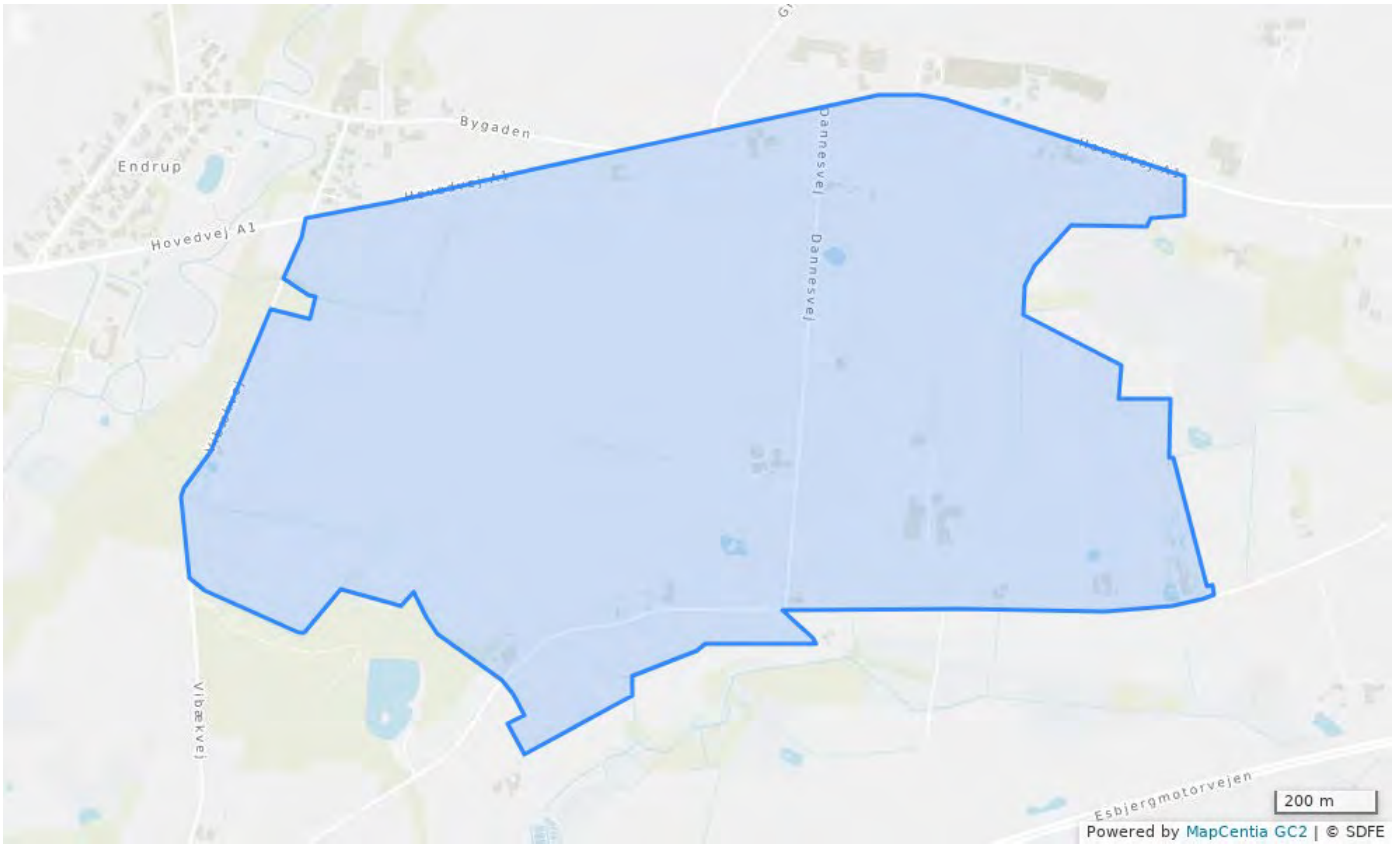
Rammenummer	22-030-160
Rammenavn	Landområde Nørre Grisbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-170 - Landområde mellem Hovedvej A1 og Vester Vejrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-170
Rammenavn	Landområde mellem Hovedvej A1 og Vester Vejrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-180 - Landområde ved Esbjergmotorvejen og Rebelsigvej

Bestemmelser

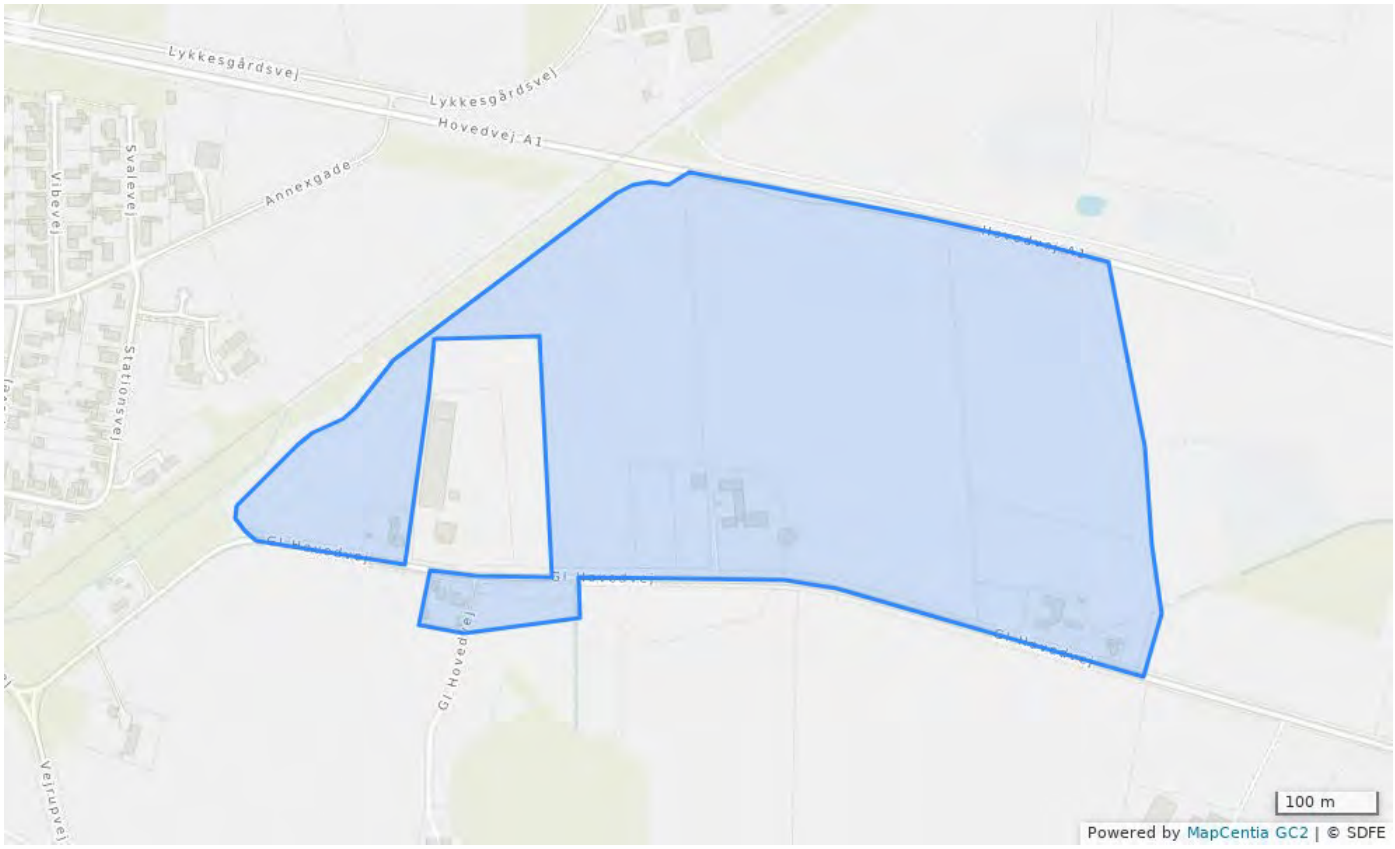
Rammenummer	22-030-180
Rammenavn	Landområde ved Esbjergmotorvejen og Rebelsigvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

22-030-190 - Landområde ved Svinget



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-190
Rammenavn	Landområde ved Svinget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

	inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-200 - Landområde ved banen og Annexgade

Bestemmelser

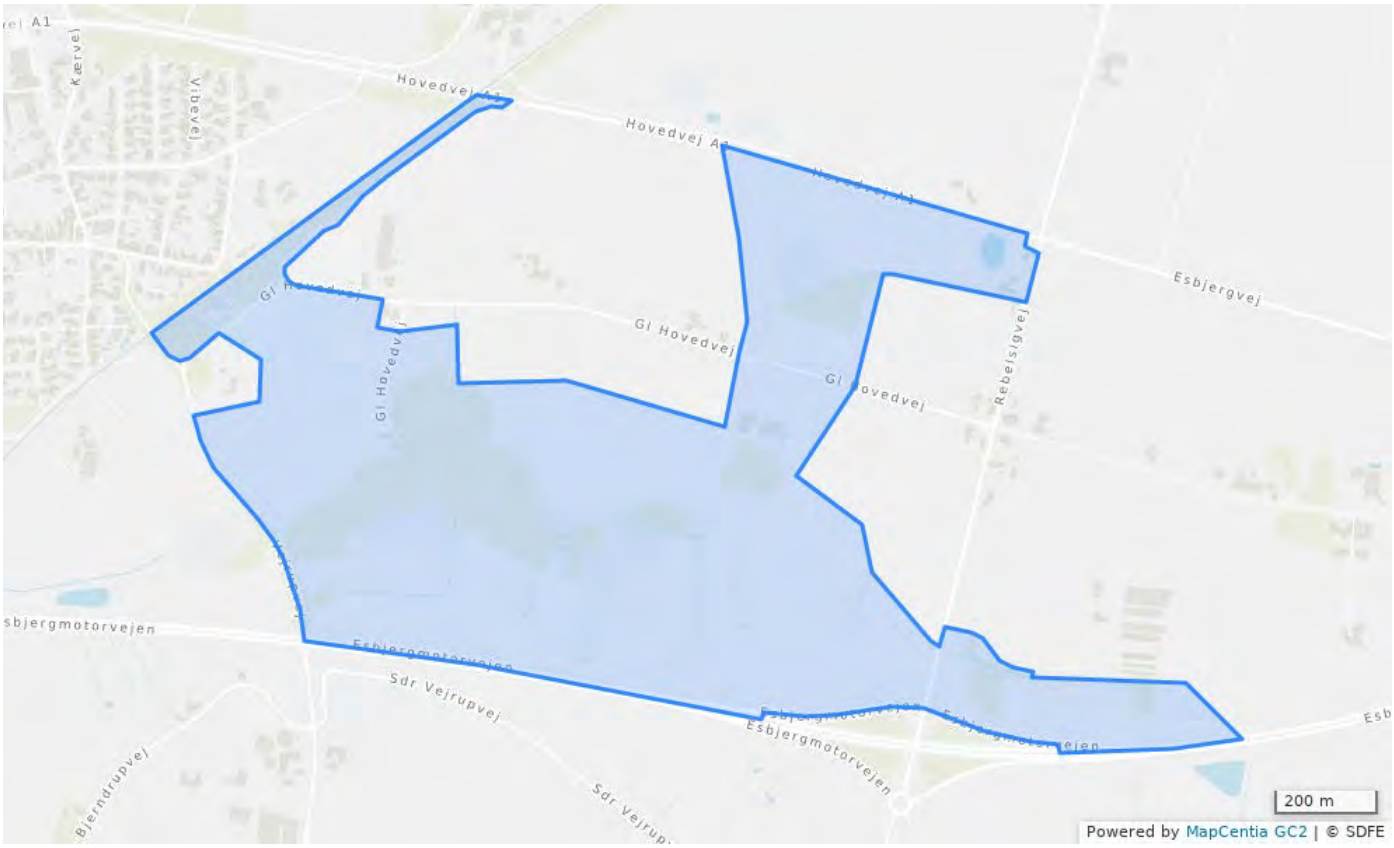
Rammenummer	22-030-200
Rammenavn	Landområde ved banen og Annexgade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

22-030-210 - Landområde mellem Vejrupvej og Rebelsigvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-210
Rammenavn	Landområde mellem Vejrupvej og Rebelsigvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

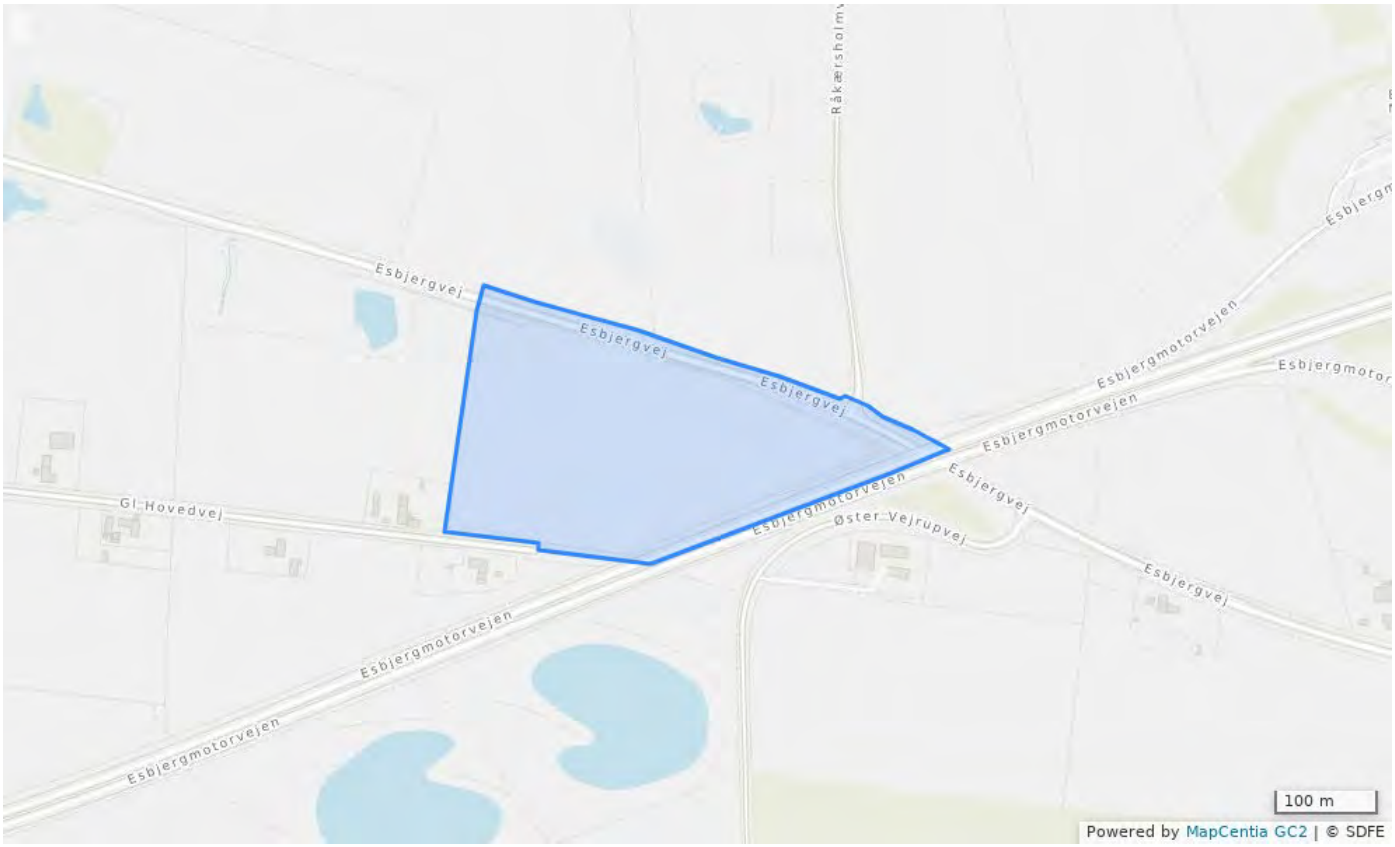
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-211 - Landområde mellem Esbjergvej og Gl. Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-211
Rammenavn	Landområde mellem Esbjergvej og Gl. Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

22-030-220 - Landområde omkring Rebelsig

Bestemmelser

Rammenummer	22-030-220
Rammenavn	Landområde omkring Rebelsig
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

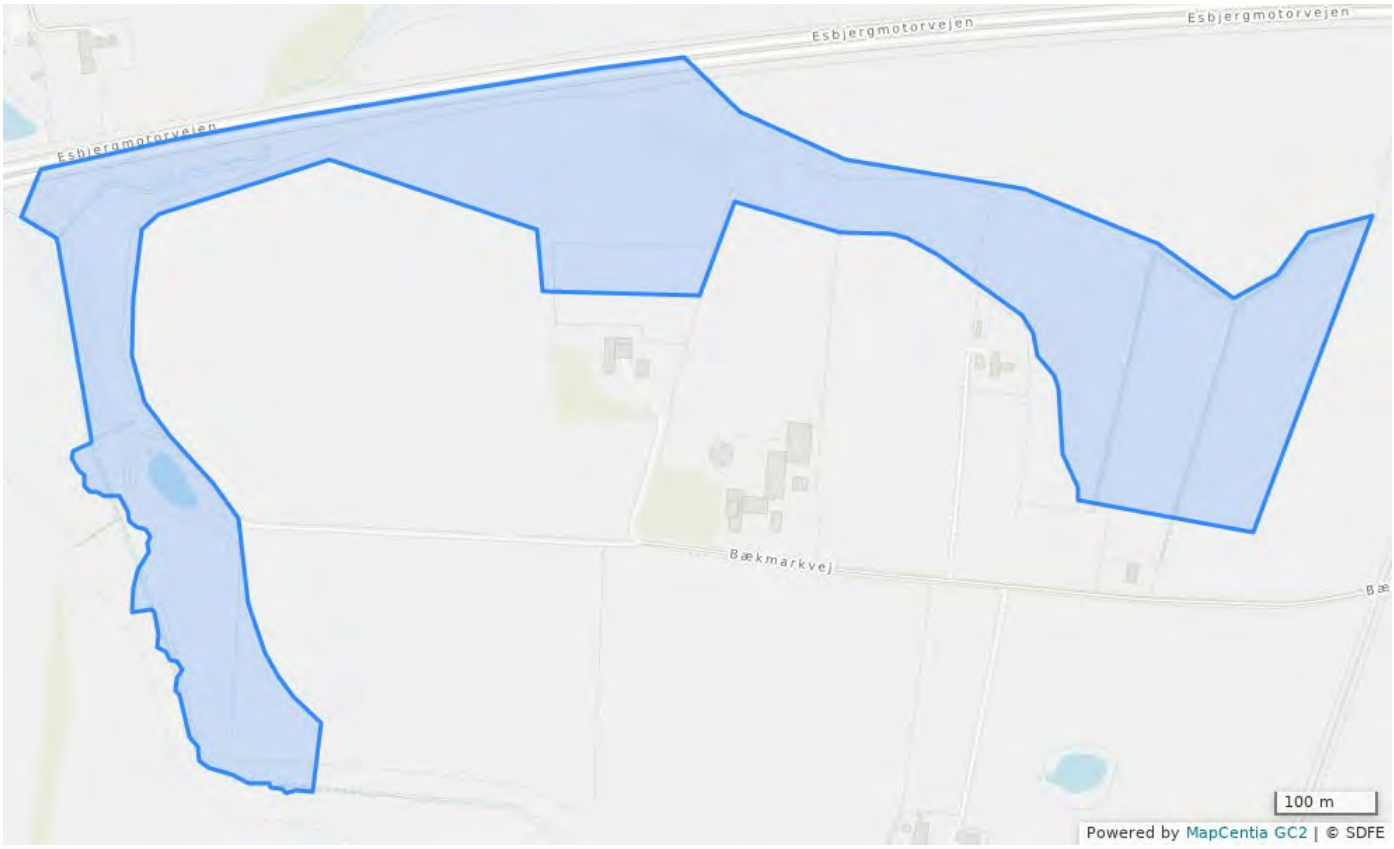
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

22-030-230 - Natur vest for Bækmark



Bestemmelser

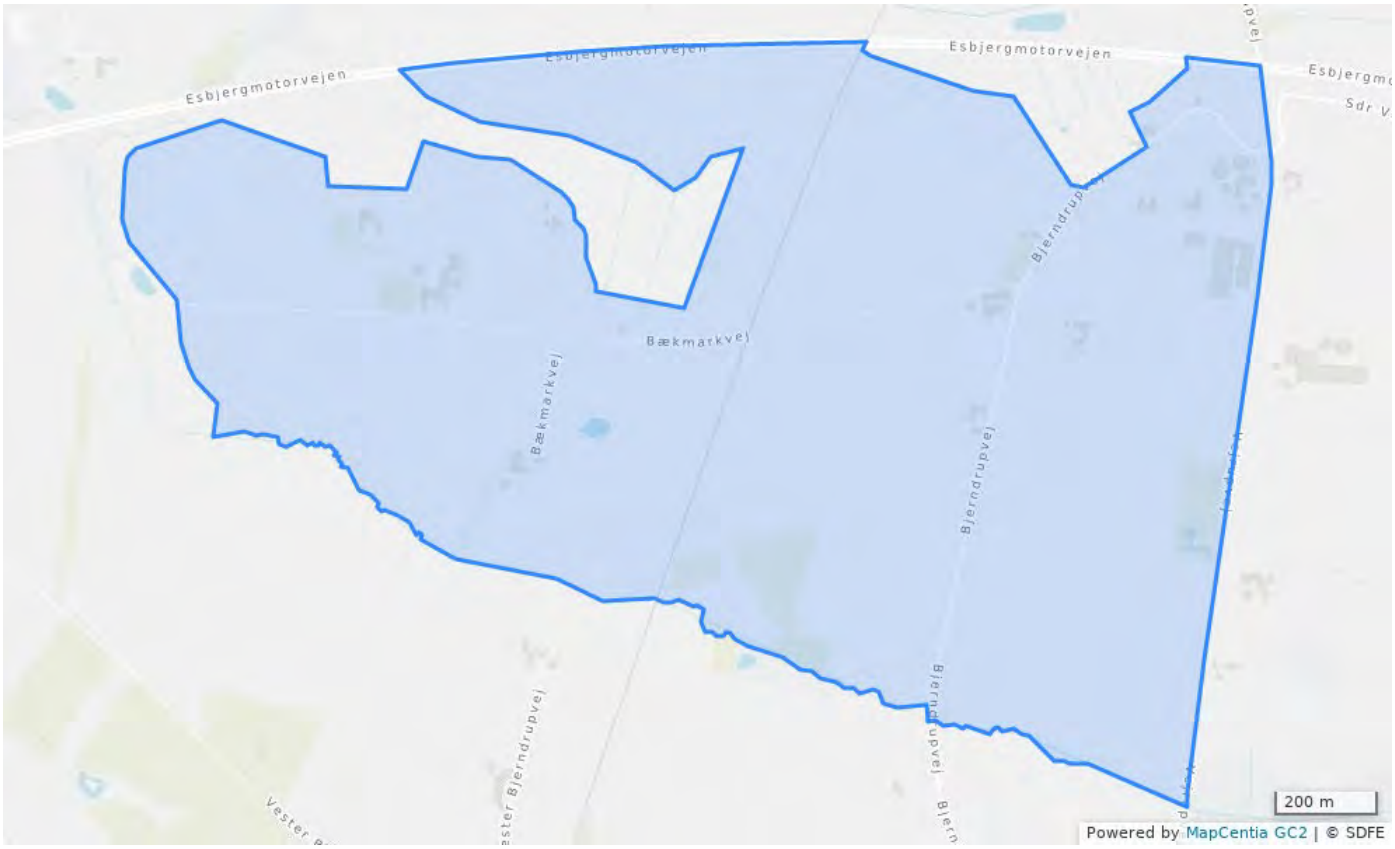
Rammenummer	22-030-230
Rammenavn	Natur vest for Bækmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-240 - Landområde omkring Bækmark



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-240
Rammenavn	Landområde omkring Bækmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-250 - Landområde ved Bækmarkvej og Bjerndrupvej

Bestemmelser

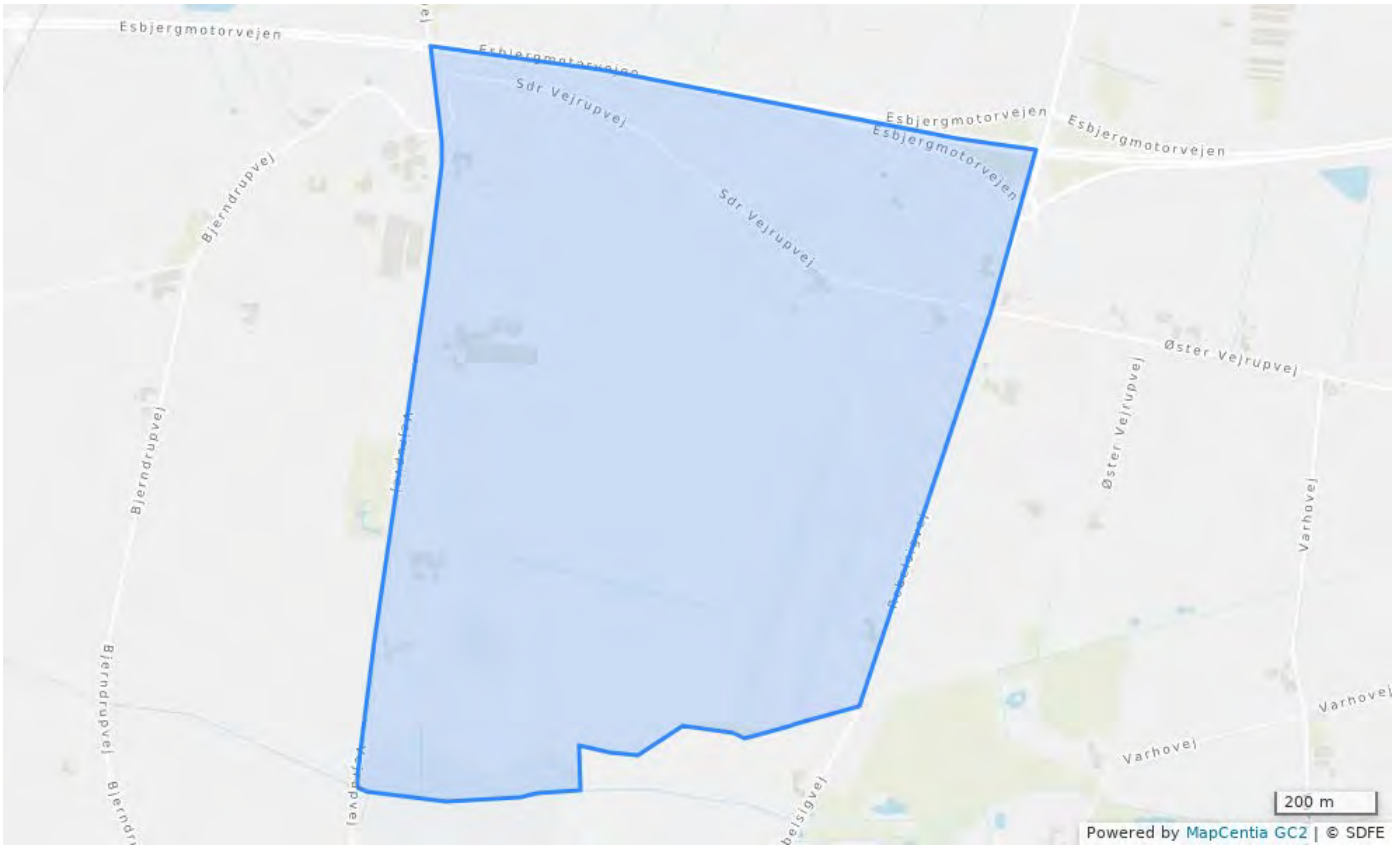
Rammenummer	22-030-250
Rammenavn	Landområde ved Bækmarkvej og Bjerndrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

22-030-260 - Landområde Sønder Vejrup



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-260
Rammenavn	Landområde Sønder Vejrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

22-030-270 - Område syd for Gl. Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	22-030-270
Rammenavn	Område syd for Gl. Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

22-030-280 - Område syd for Kirkediget

Bestemmelser

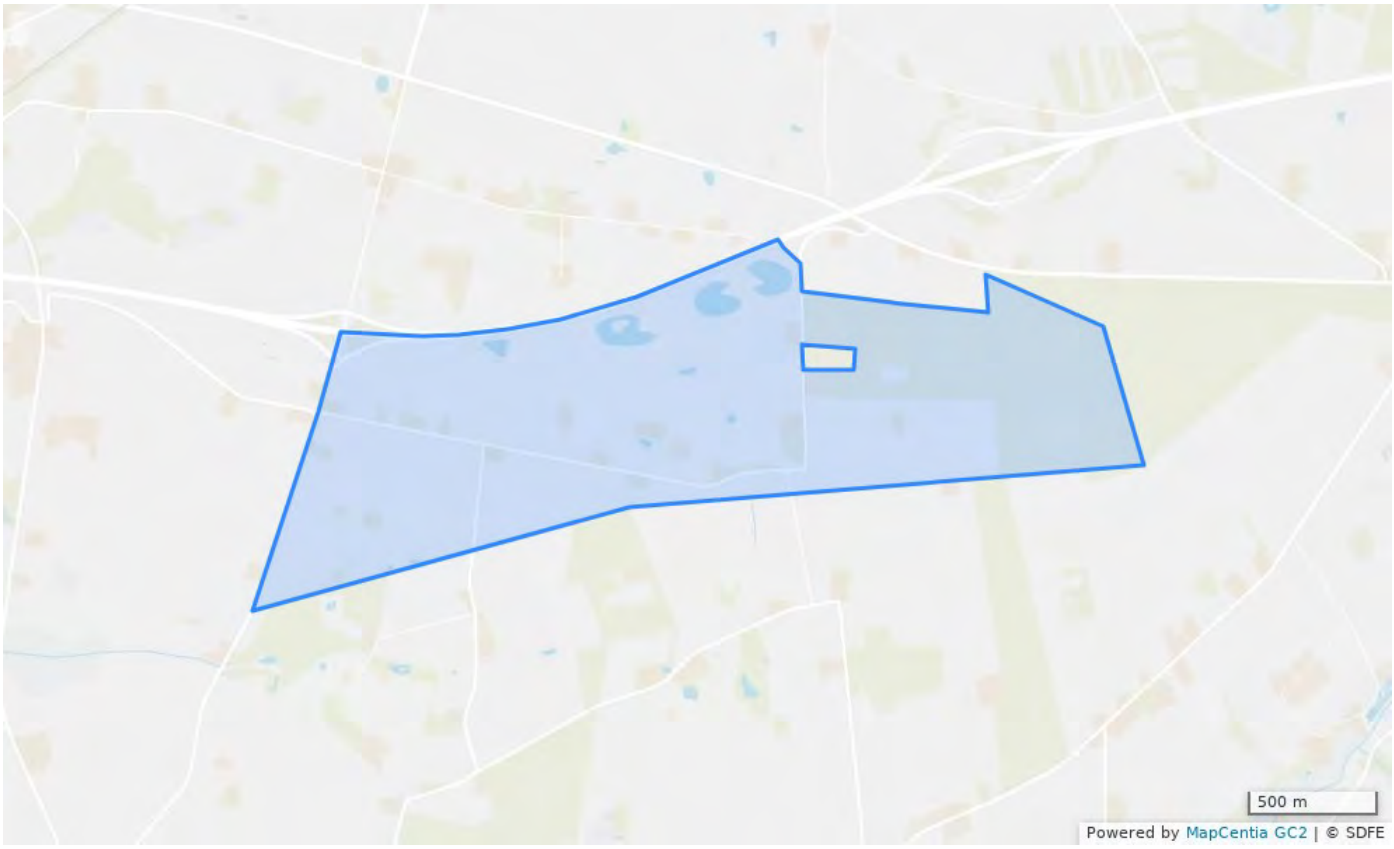
Rammenummer	22-030-280
Rammenavn	Område syd for Kirkediget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

22-030-290 - Landområde ved Bjøvlund Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-290
Rammenavn	Landområde ved Bjøvlund Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

22-030-300 - Landområde nord for Bjøvlund Plantage

Bestemmelser

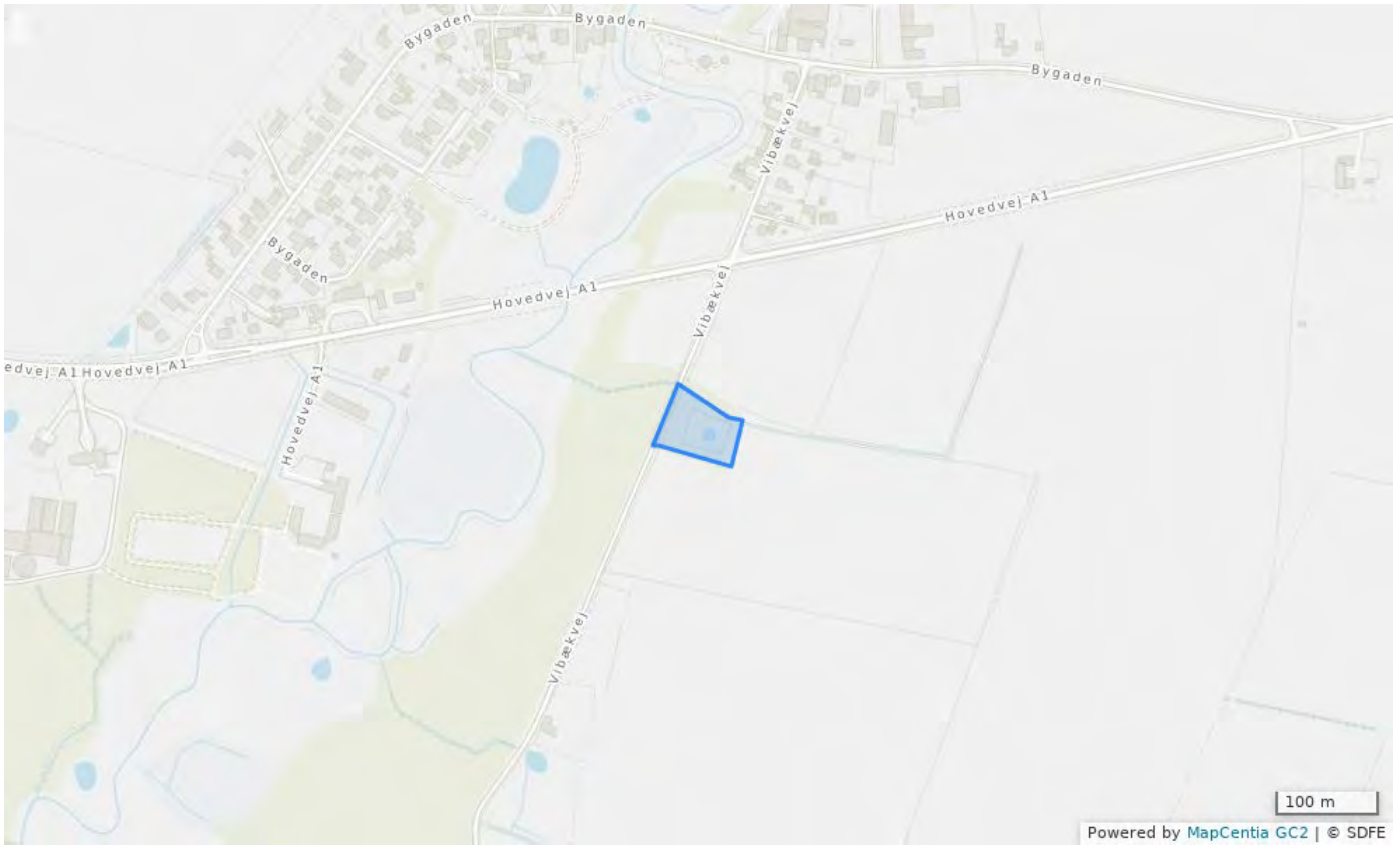
Rammenummer	22-030-300
Rammenavn	Landområde nord for Bjøvlund Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

22-030-310 - Område ved Vibækvej



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-310
Rammenavn	Område ved Vibækvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

22-030-320 - Område ved Øster Vejrupvej

Bestemmelser

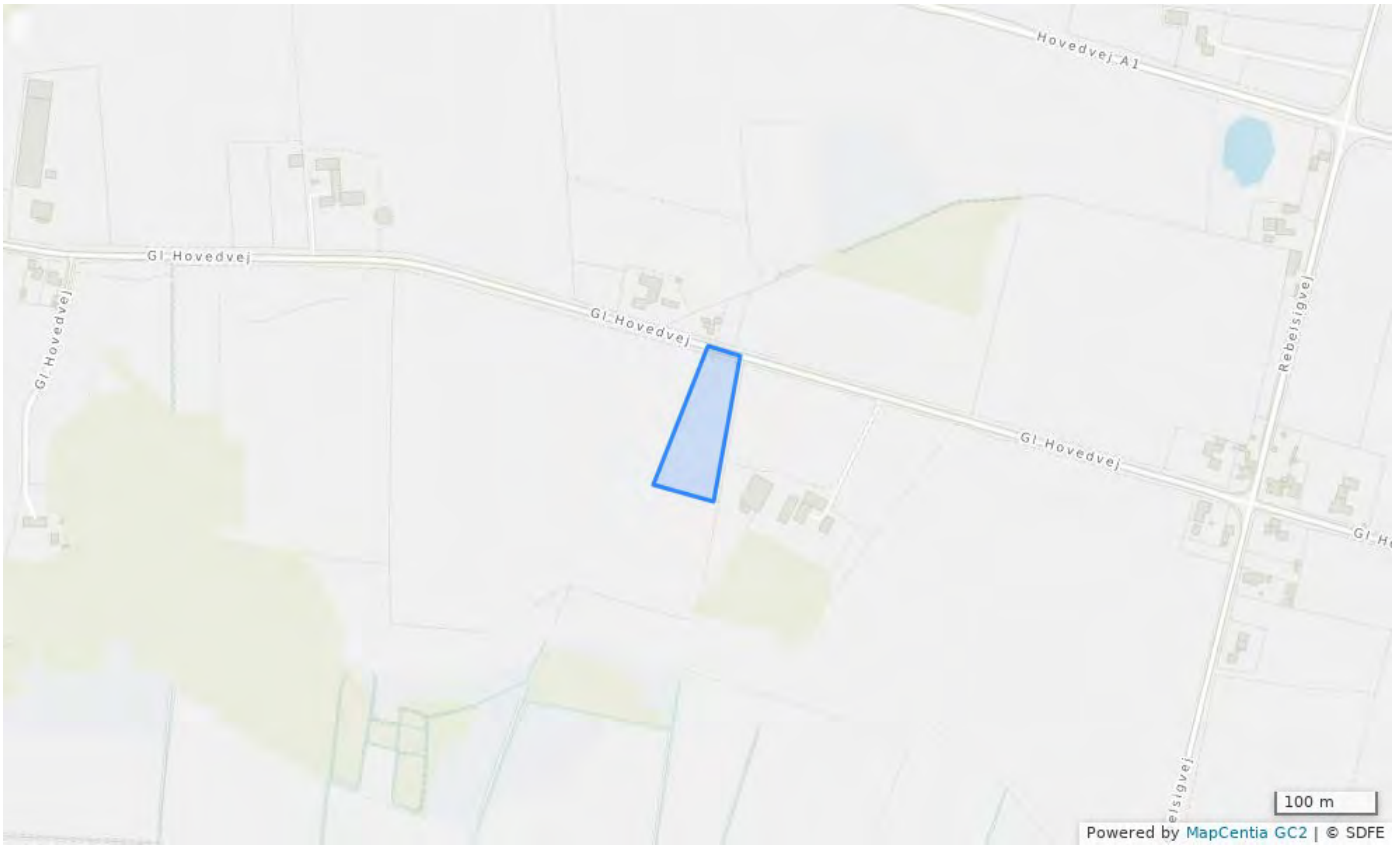
Rammenummer	22-030-320
Rammenavn	Område ved Øster Vejrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

22-030-330 - Landområde ved Knoldkærgård



Bestemmelser

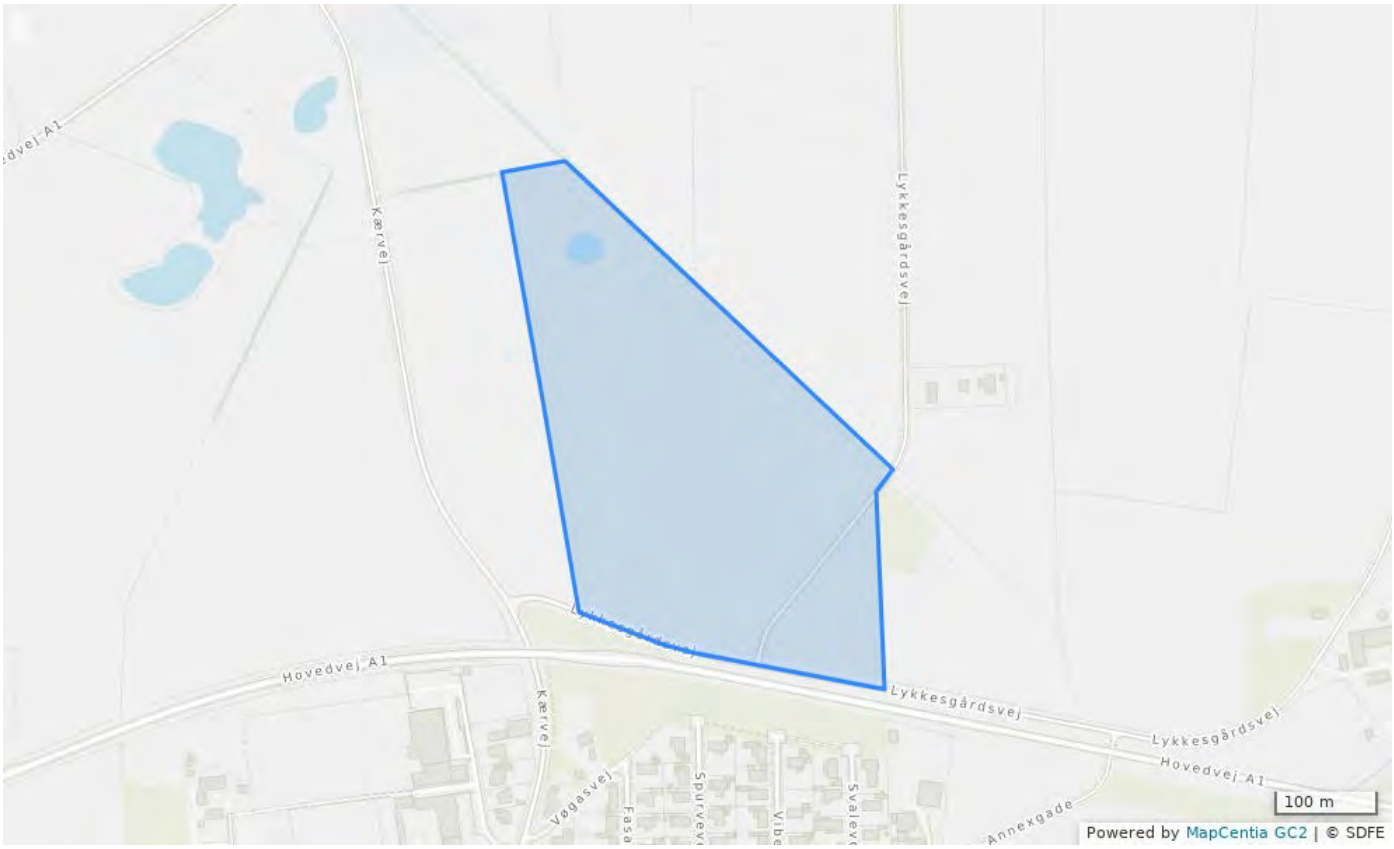
Rammenummer	22-030-330
Rammenavn	Landområde ved Knoldkærgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

22-030-340 - Vejrup Skov Nord



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-340
Rammenavn	Vejrup Skov Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-030-350 - Område mellem Lykkesgård og Hovedvej A1

Bestemmelser

Rammenummer	22-030-350
Rammenavn	Område mellem Lykkesgård og Hovedvej A1
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særligt værdifuldt	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under

landbrugsområde	hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

22-030-360 - Vejrup Rensningsanlæg ved Elmevej

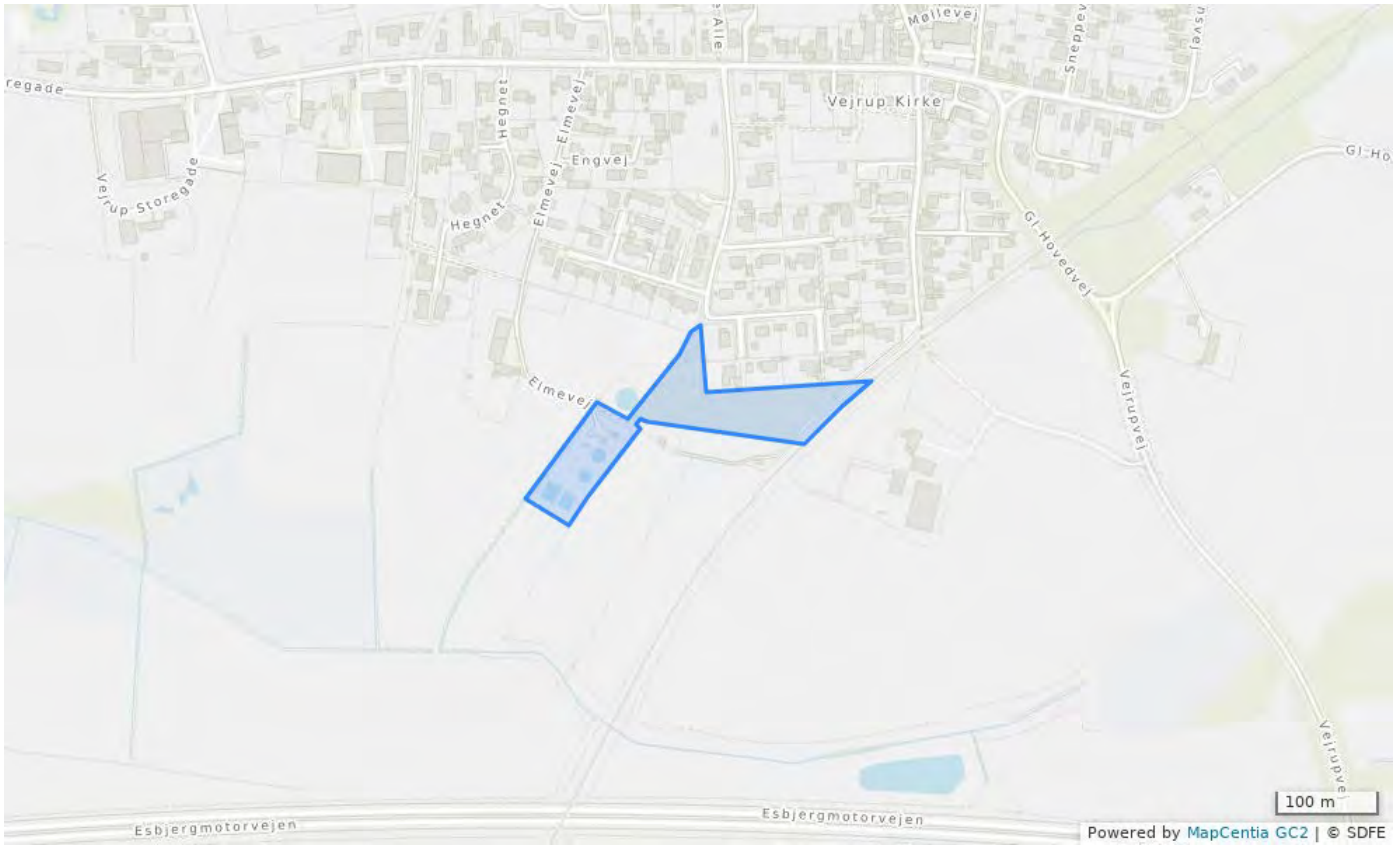
Bestemmelser

Rammenummer	22-030-360
Rammenavn	Vejrup Rensningsanlæg ved Elmevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

22-030-370 - Natur mellem Banen og Elmevej



Bestemmelser

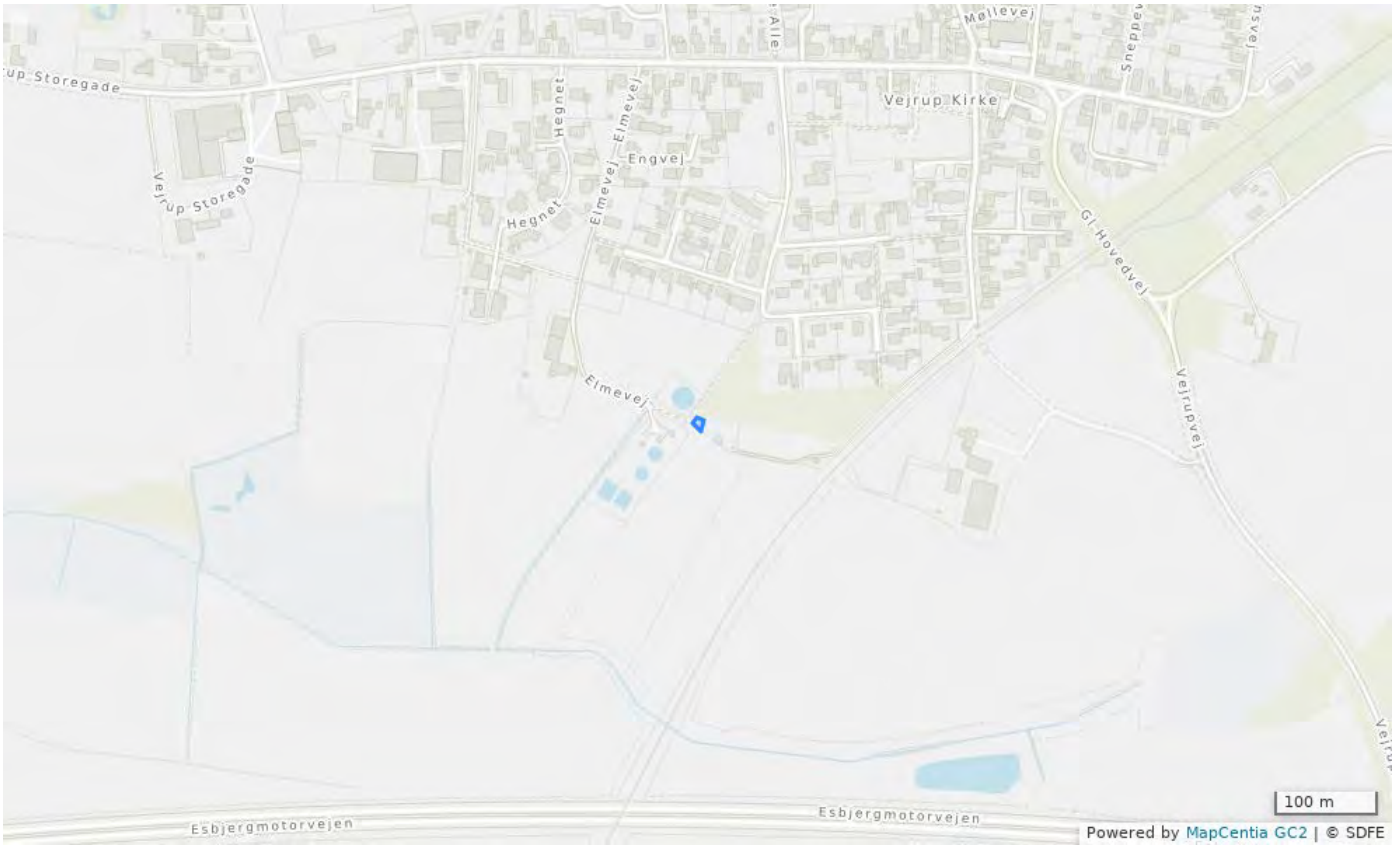
Rammenummer	22-030-370
Rammenavn	Natur mellem Banen og Elmevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

22-030-380 - Område ved Vejrup Spildevandsanlæg



Bestemmelser

Rammenummer	22-030-380
Rammenavn	Område ved Vejrup Spildevandsanlæg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Gørding

static-map

Gørding By

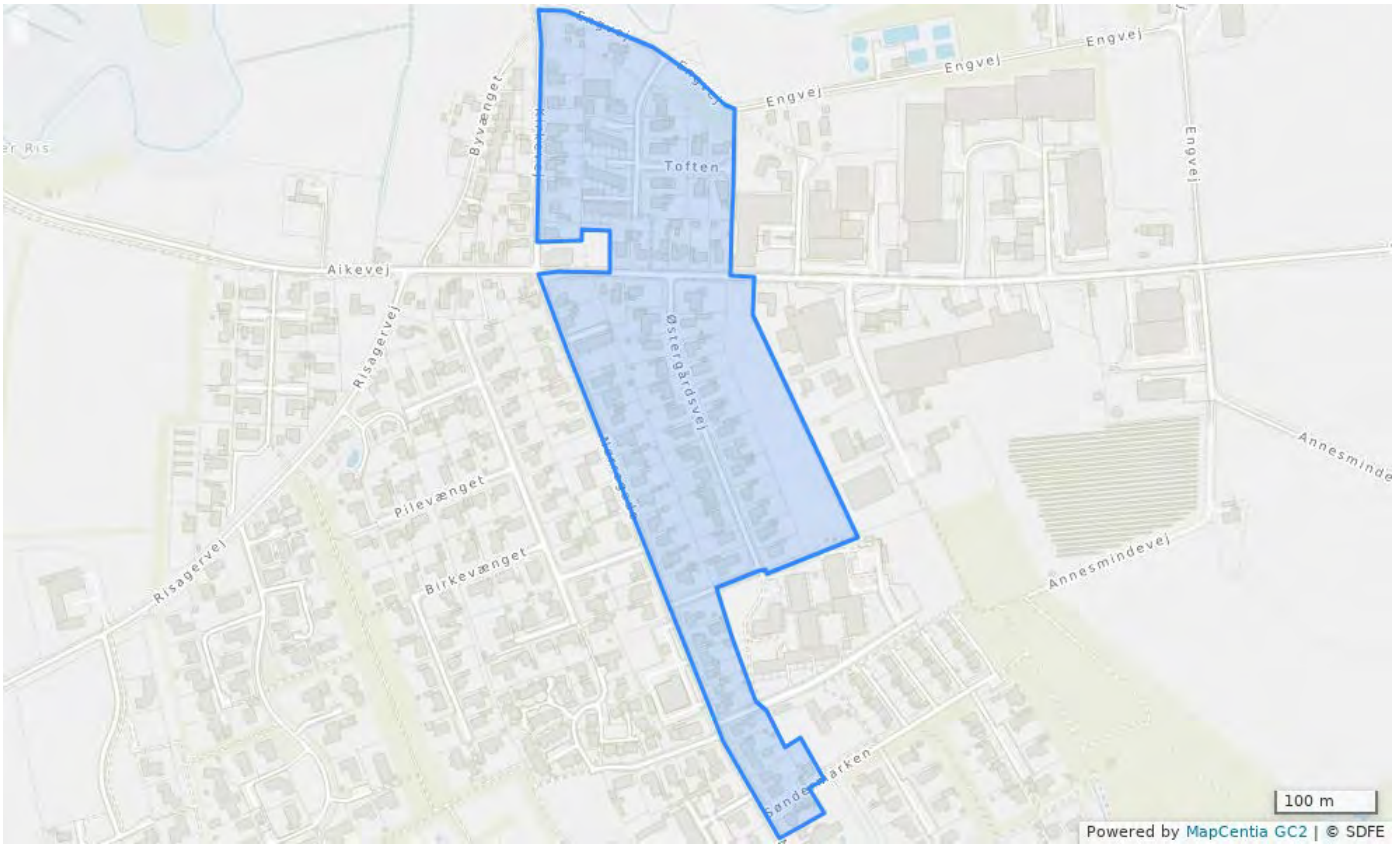
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

23-010-010 - Område mellem Nørregade, Nørremarken og Østparken



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-010
Rammenavn	Område mellem Nørregade, Nørremarken og Østparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

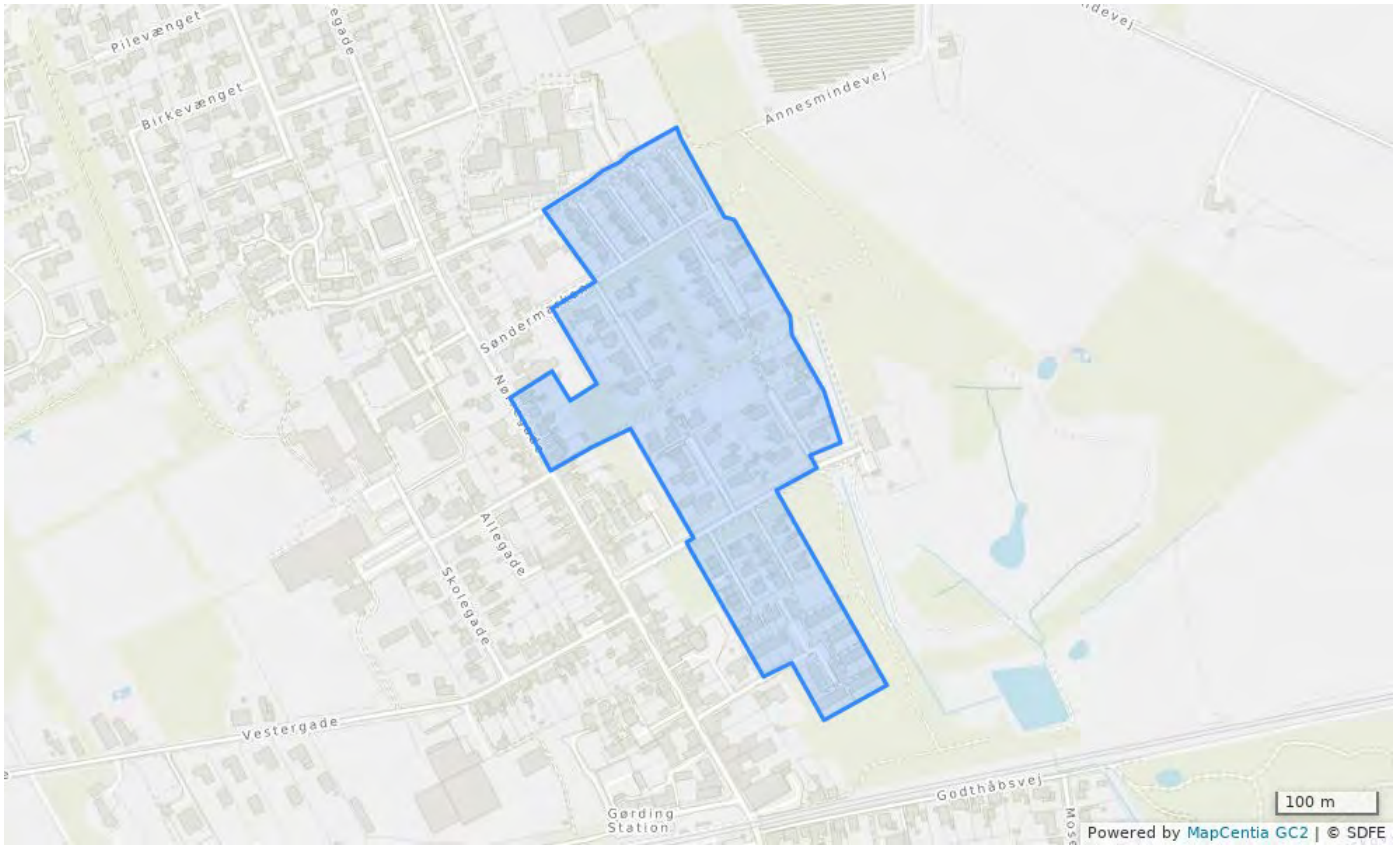
	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-010-011 - Område omkring Østparken



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-011
Rammenavn	Område omkring Østparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

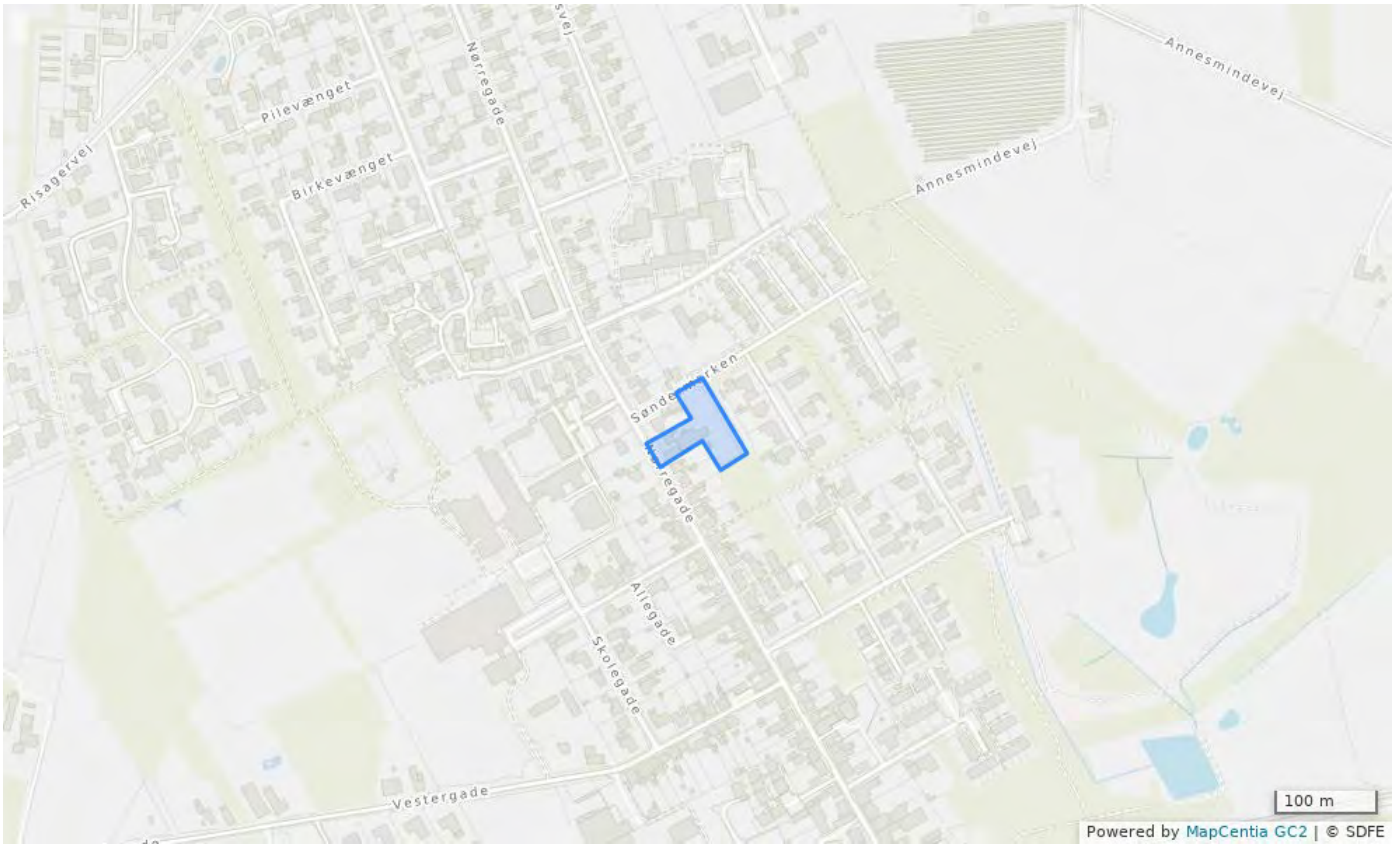
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

23-010-012 - Område ved Nørregade og Søndermarken



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-012
Rammenavn	Område ved Nørregade og Søndermarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens

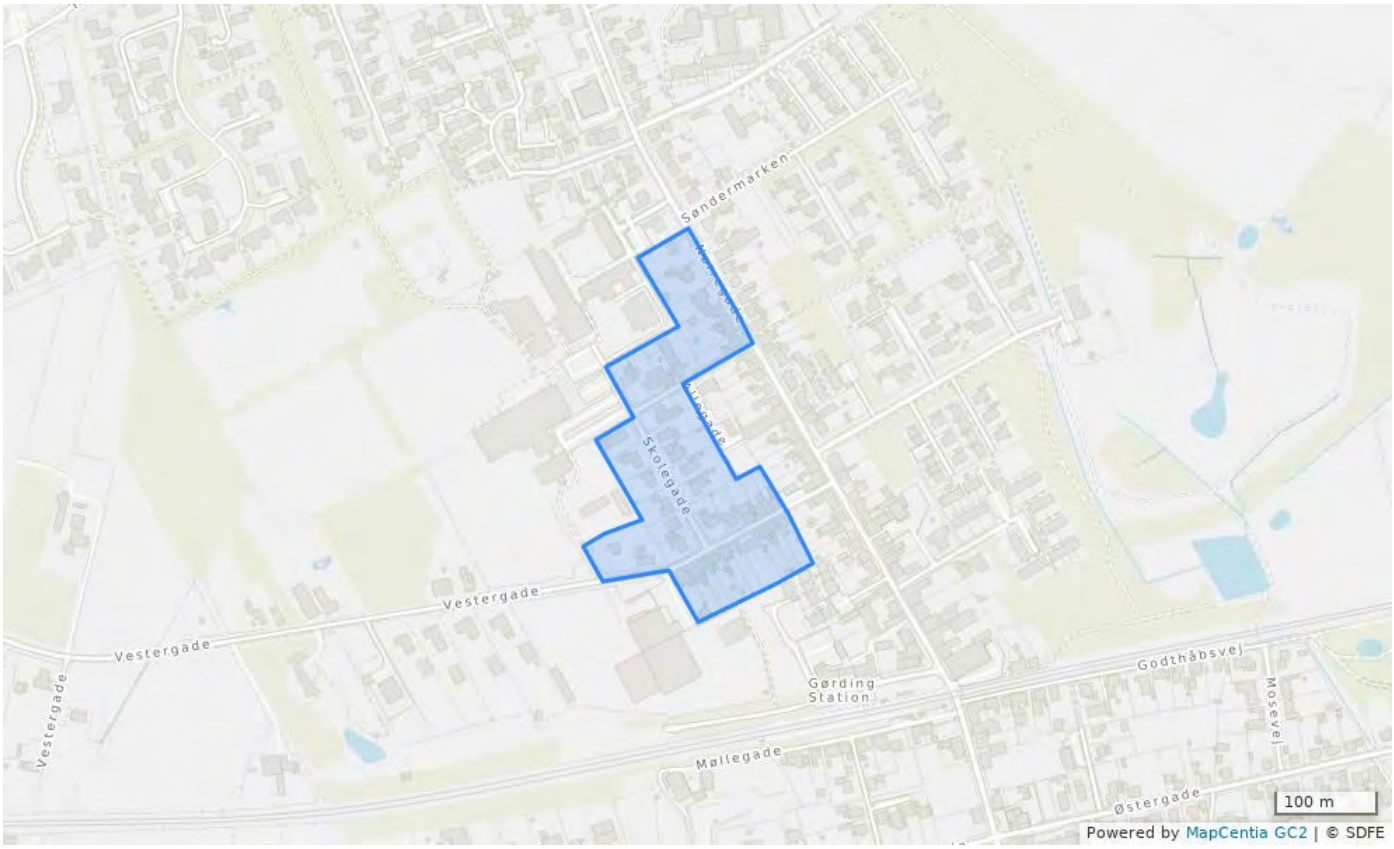
	parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-020 - Allegade og Skolegade



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-020
Rammenavn	Allegade og Skolegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

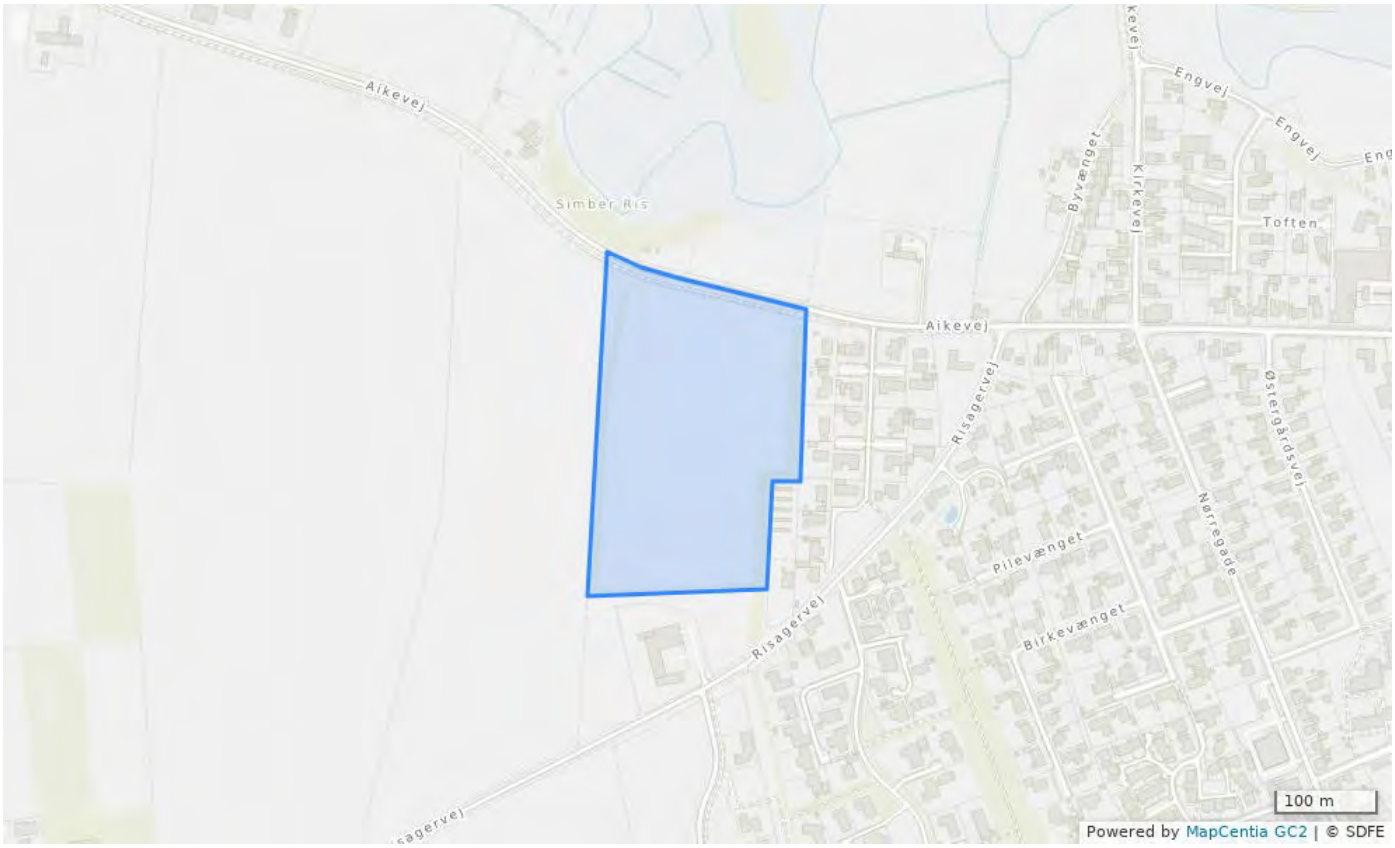
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

23-010-030 - Boligområde mellem Aikevej og Risagervej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-030
Rammenavn	Boligområde mellem Aikevej og Risagervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/45 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 45 for området under et.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

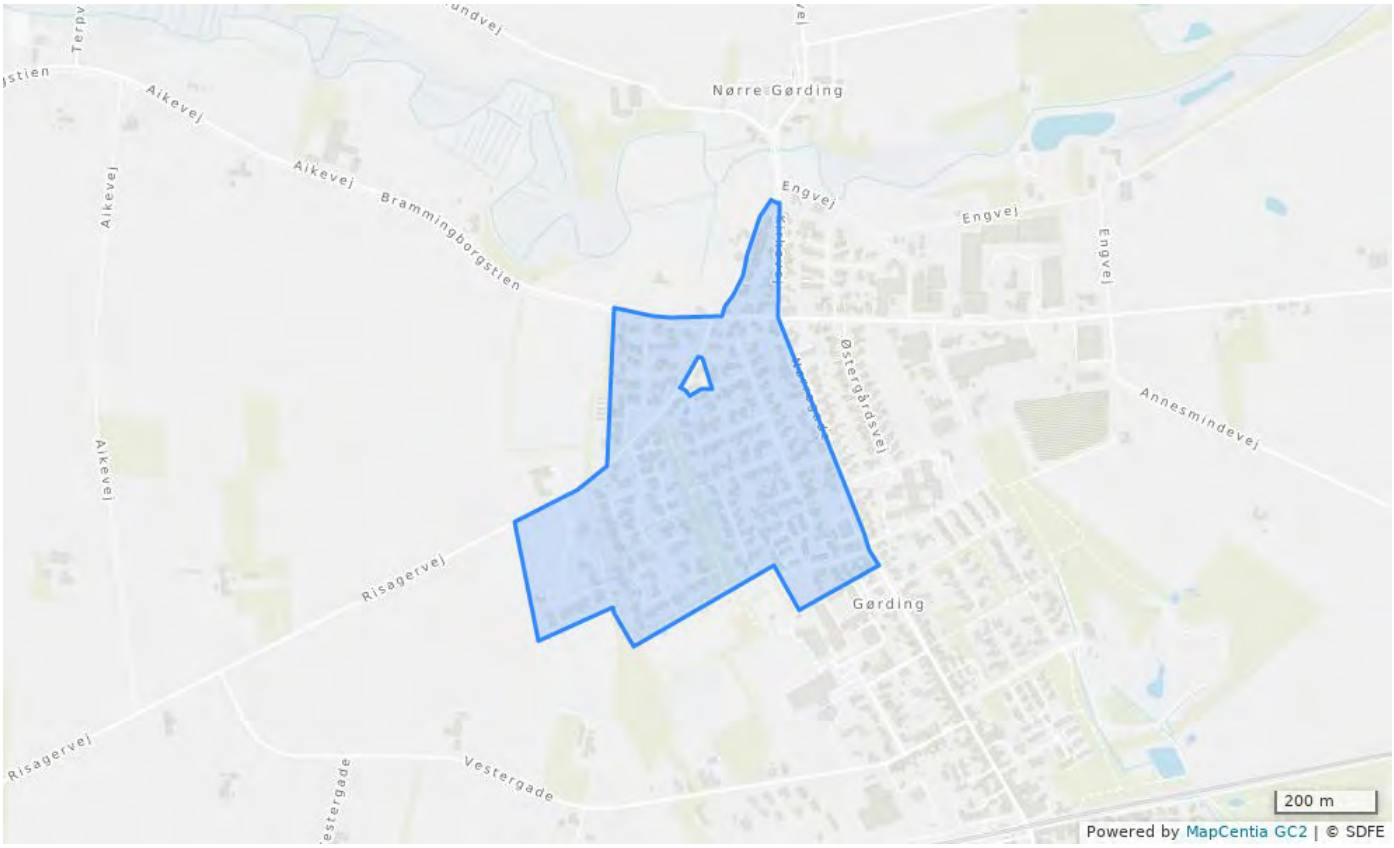
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-010-040 - Område mellem Nørremarken og Rugmarken



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-040
Rammenavn	Område mellem Nørremarken og Rugmarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-010-050 - Område syd for Rugmarken

Bestemmelser

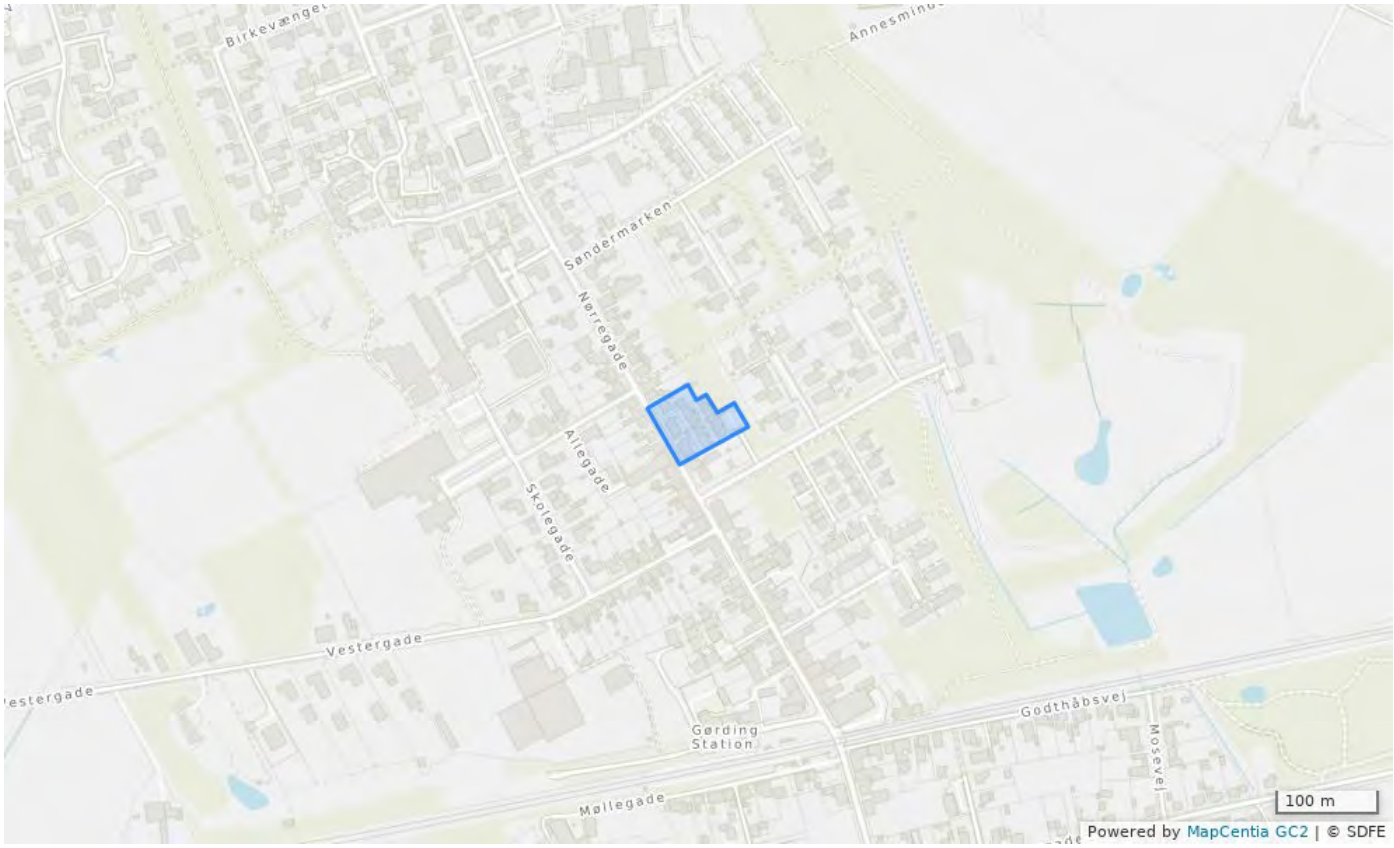
Rammenummer	23-010-050
Rammenavn	Område syd for Rugmarken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

23-010-060 - Boligområde mellem Nørregade og Kærnevænget



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-060
Rammenavn	Boligområde mellem Nørregade og Kærnevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

23-010-070 - Møllegade, Tværgade og Nygade

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-070
Rammenavn	Møllegade, Tværgade og Nygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

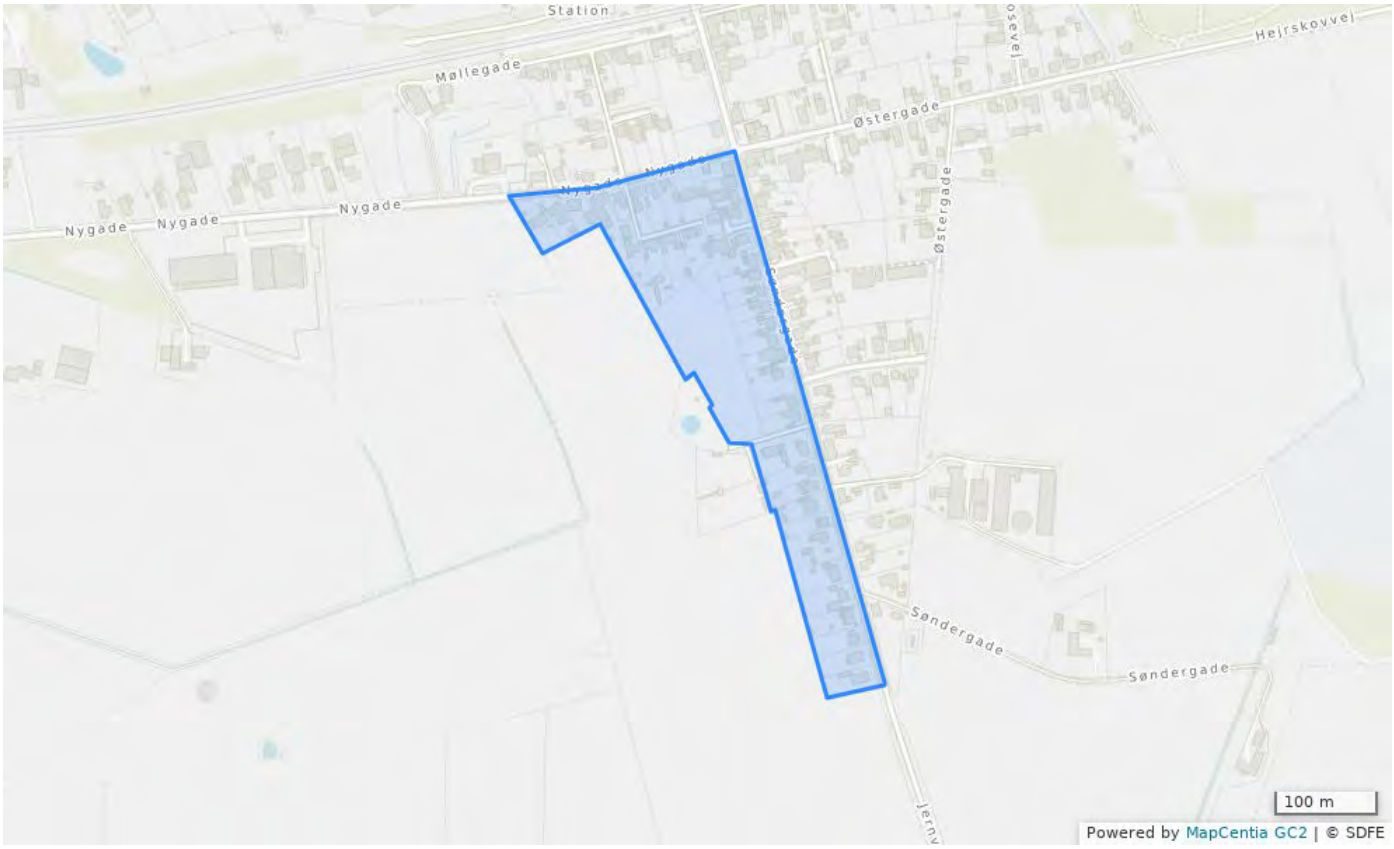
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

23-010-080 - Boligområde ved Nygade og Nørregade



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-080
Rammenavn	Boligområde ved Nygade og Nørregade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

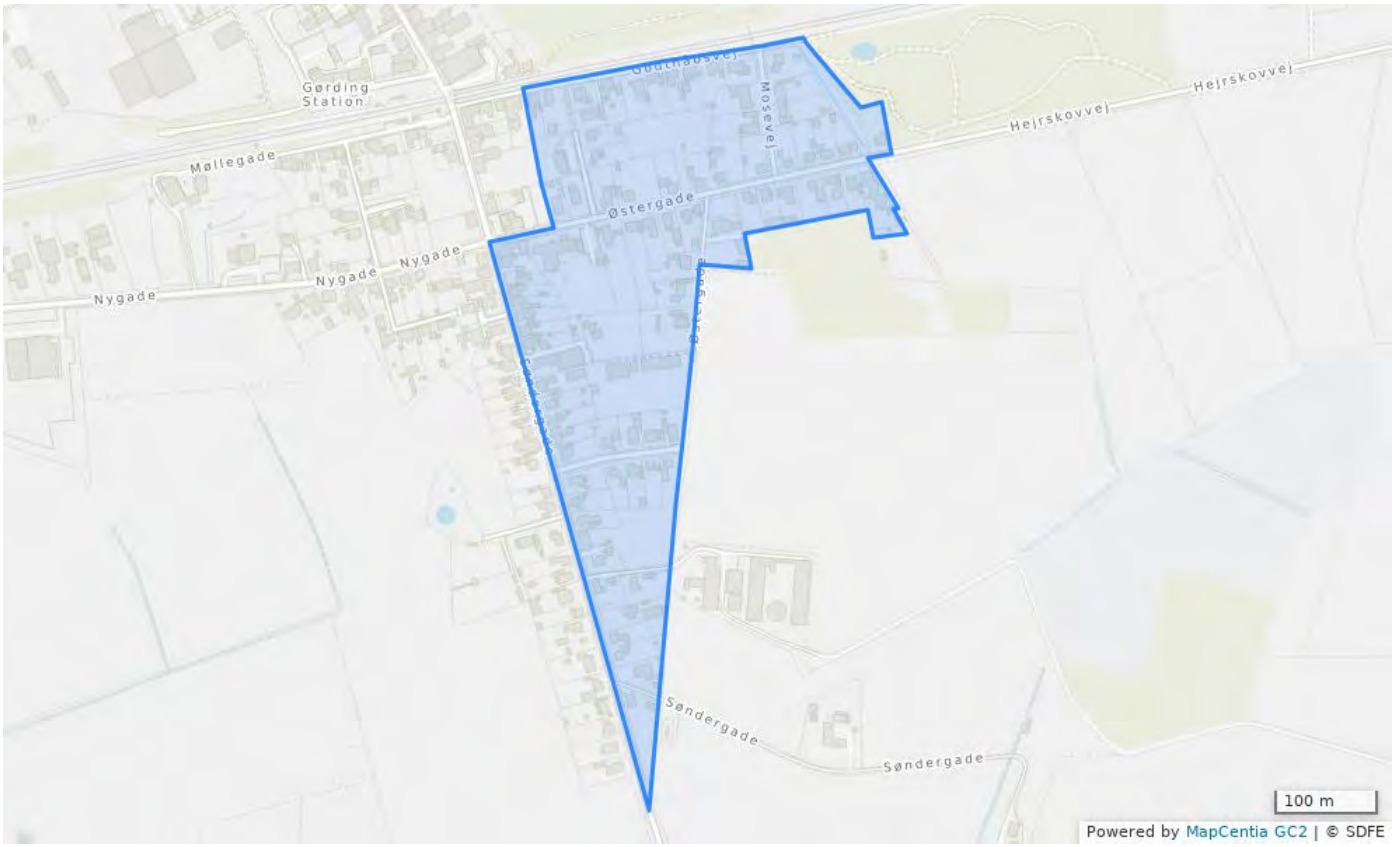
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

Hovedkloakledning	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet. Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

23-010-090 - Boligområde mellem Nørregade og Østergade



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-090
Rammenavn	Boligområde mellem Nørregade og Østergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

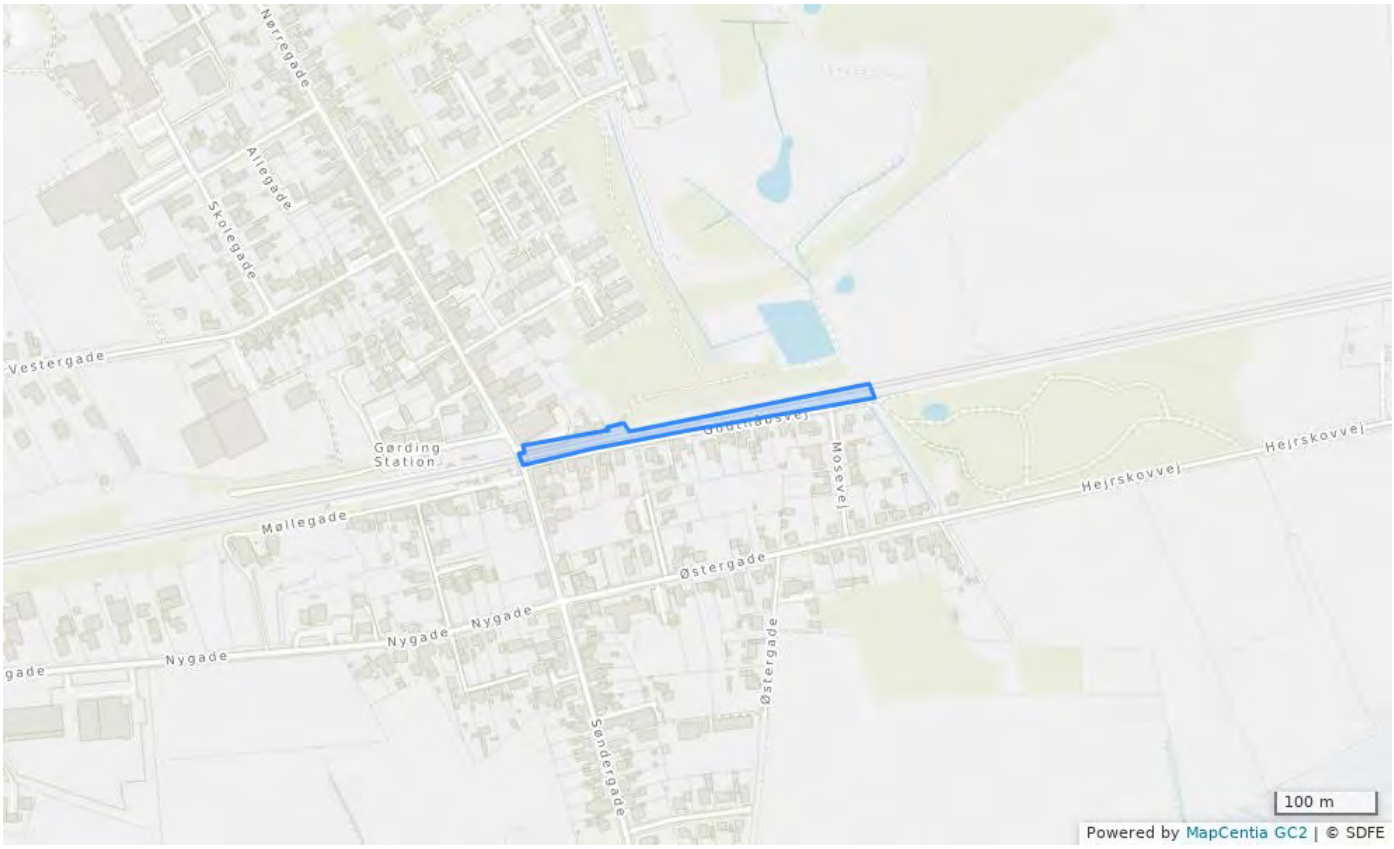
	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-010-091 - Baneterræn langs Godthåbsvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-091
Rammenavn	Baneterræn langs Godthåbsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-100 - Område syd for Hejrskovvej

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-100
Rammenavn	Område syd for Hejrskovvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

23-010-110 - Område mellem banen og Nygade

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-110
Rammenavn	Område mellem banen og Nygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

23-010-120 - Område nord for Vestergade

Bestemmelser

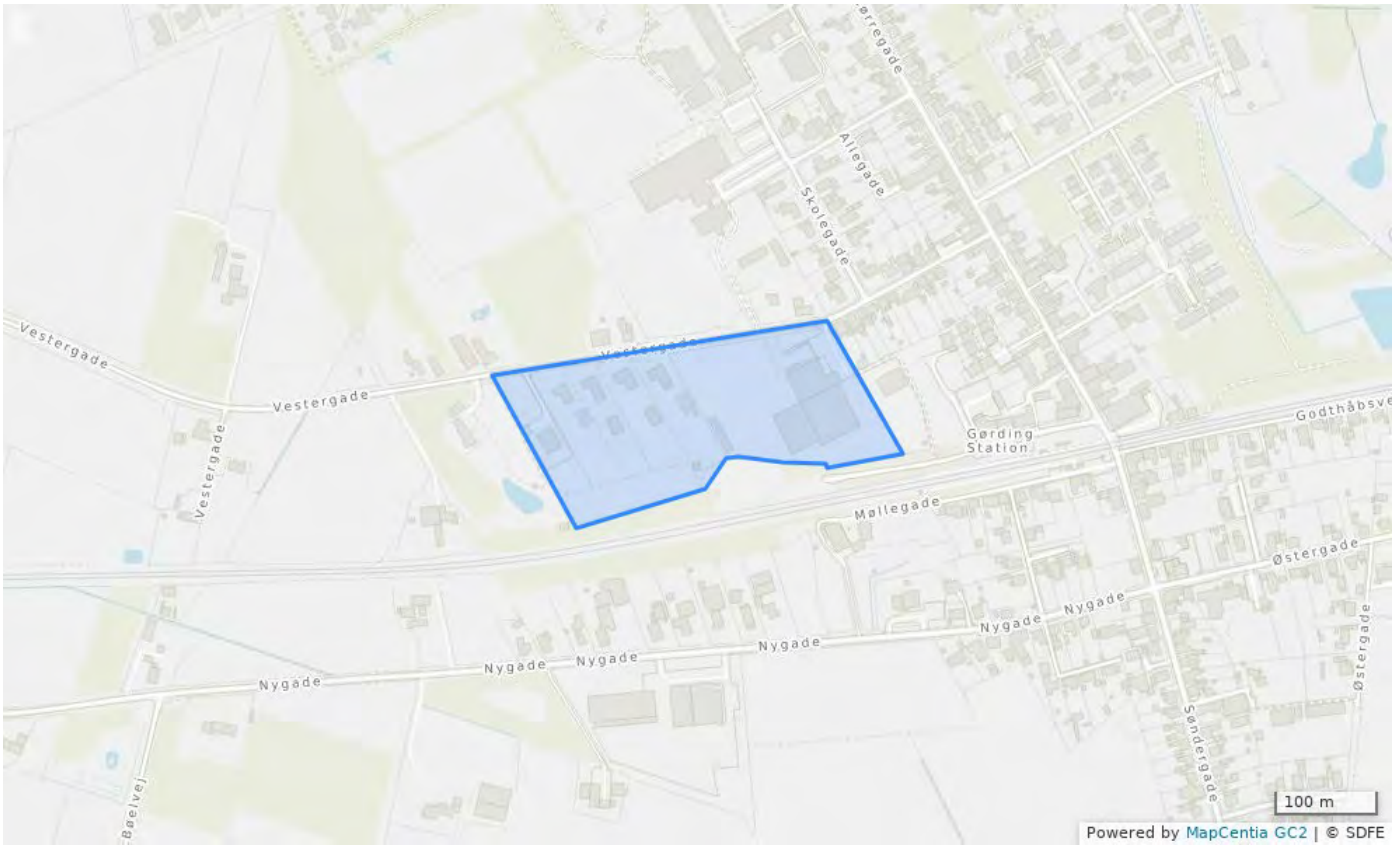
Rammenummer	23-010-120
Rammenavn	Område nord for Vestergade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

23-010-130 - Erhverv mellem Vestergade og banen



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-130
Rammenavn	Erhverv mellem Vestergade og banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

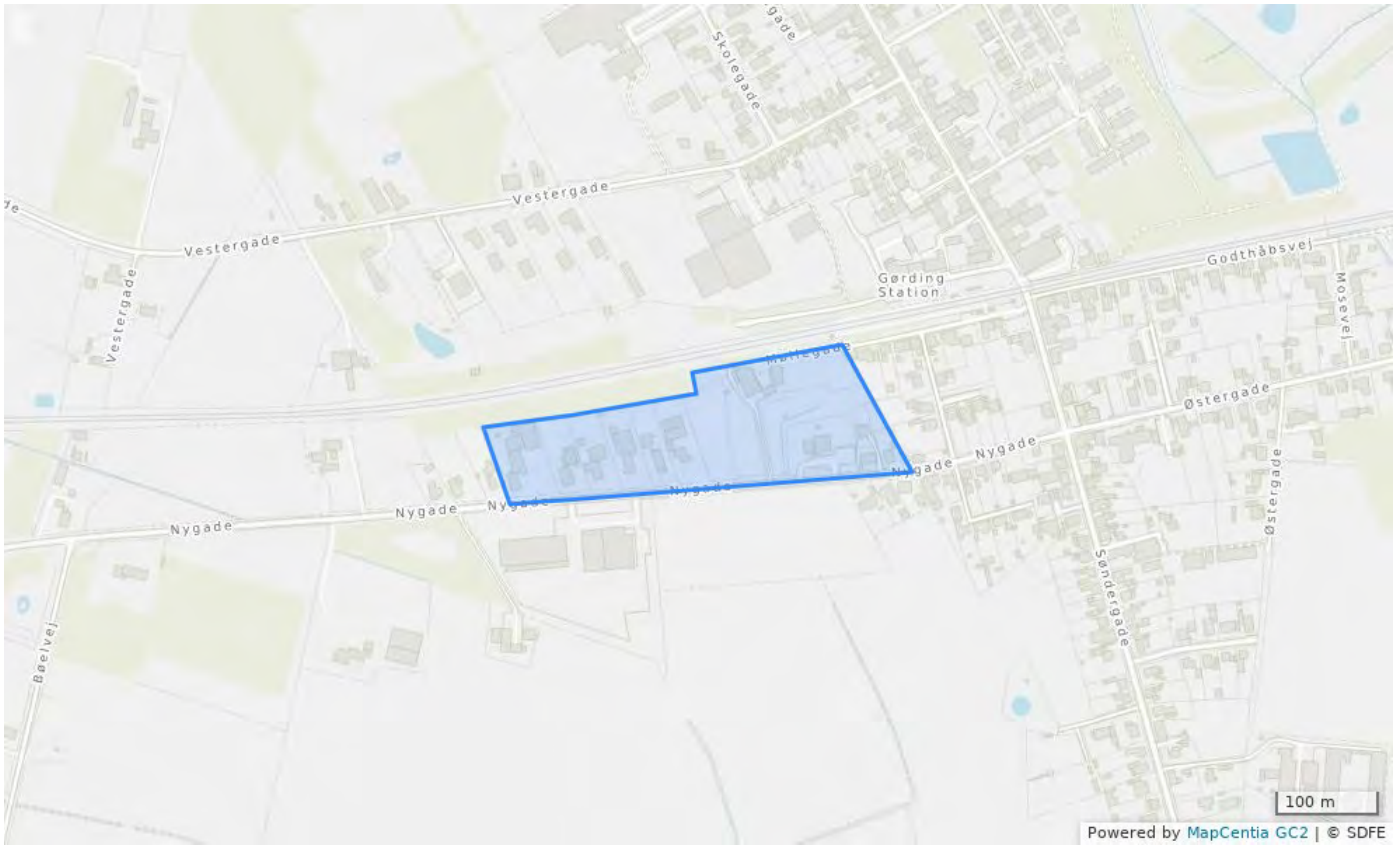
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-140 - Erhverv mellem jernbanen og Nygade



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-140
Rammenavn	Erhverv mellem jernbanen og Nygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-150 - Erhverv syd for Nygade

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-150
Rammenavn	Erhverv syd for Nygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-160 - Landområde syd for Engvej

Bestemmelser

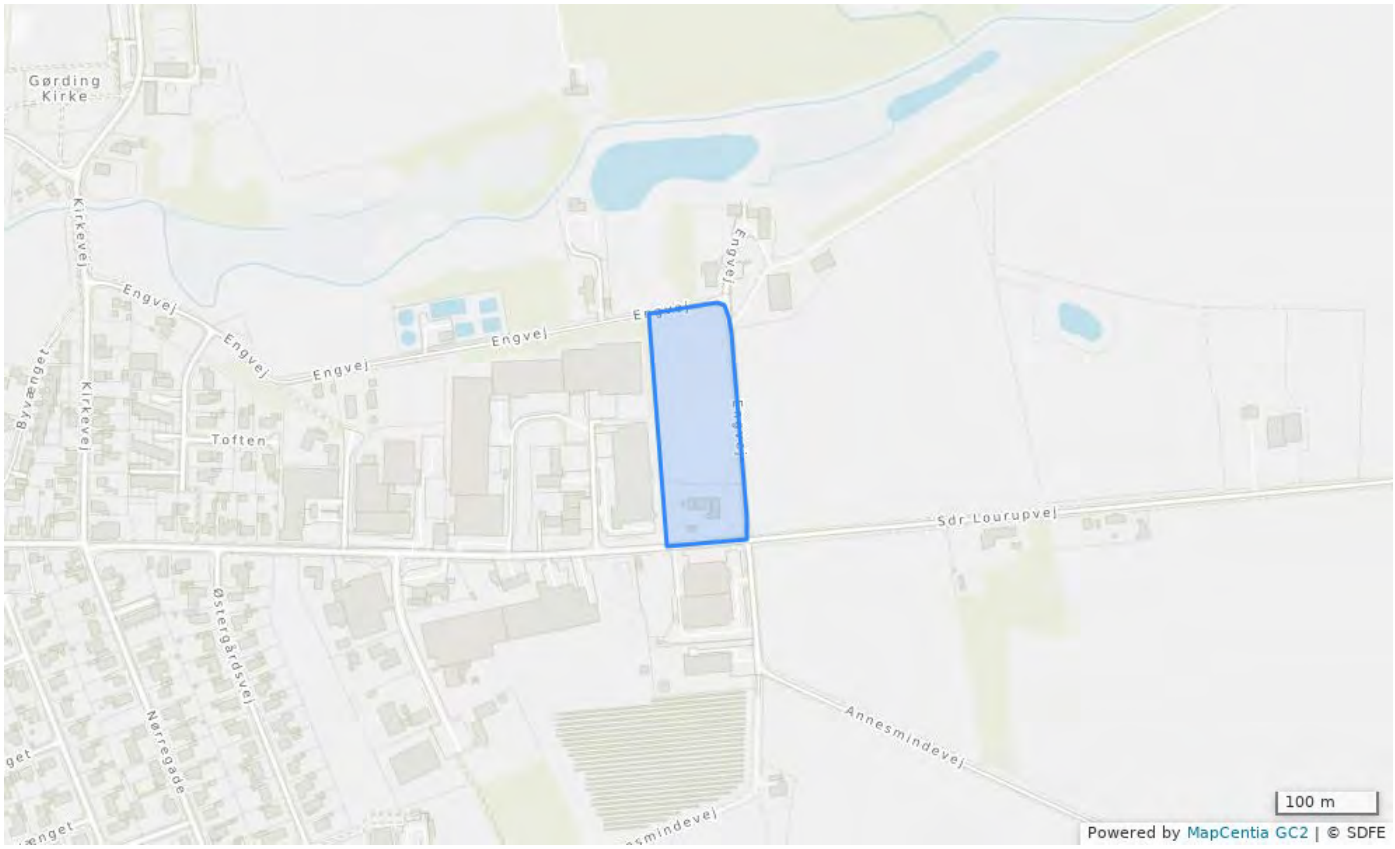
Rammenummer	23-010-160
Rammenavn	Landområde syd for Engvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-170 - Erhverv ved Ålunden og Sdr. Lourupvej



Bestemmelser

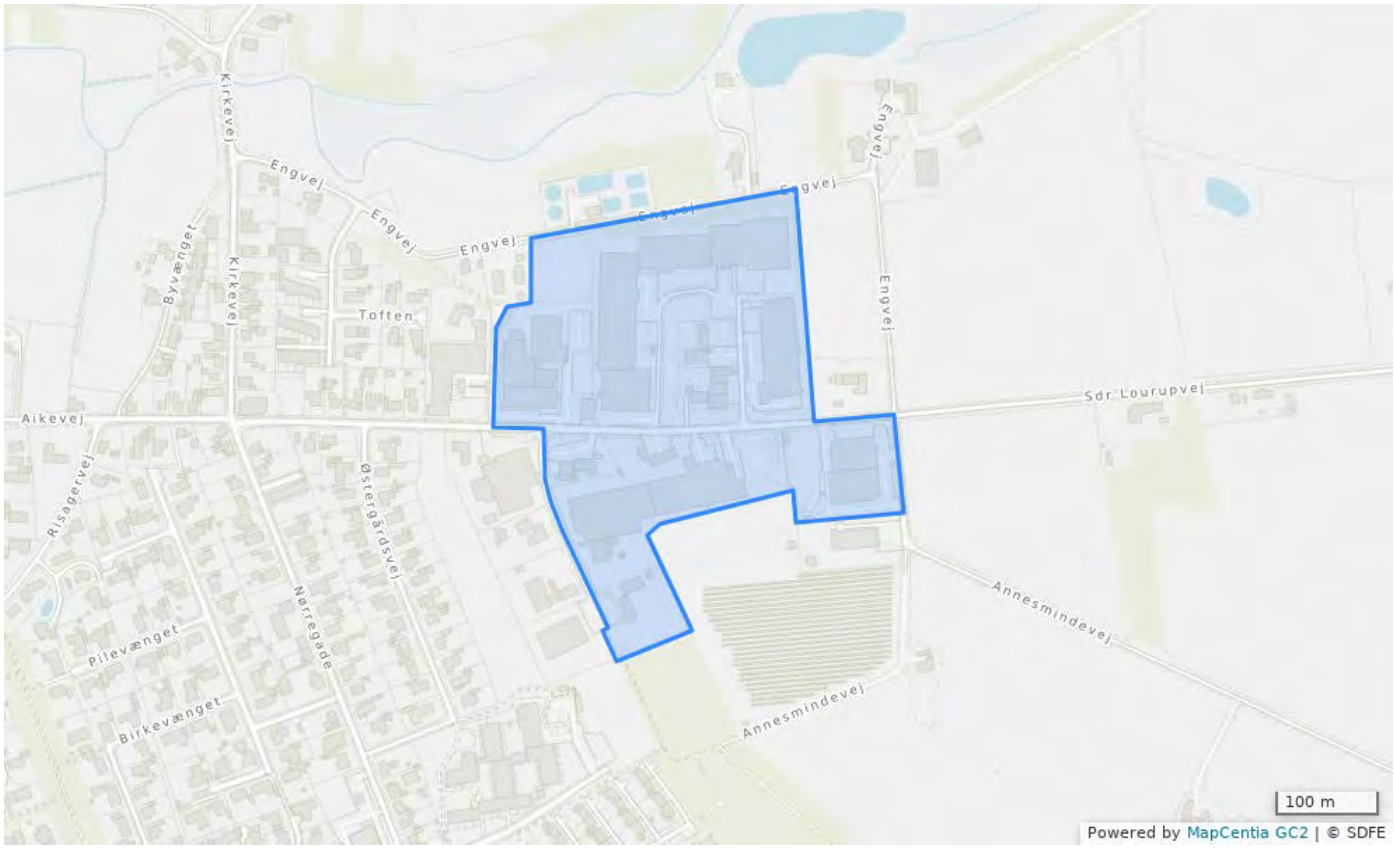
Rammenummer	23-010-170
Rammenavn	Erhverv ved Ålunden og Sdr. Lourupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-180 - Erhverv omkring Sdr. Lourupvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-180
Rammenavn	Erhverv omkring Sdr. Lourupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-190 - Gørding Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-190
Rammenavn	Gørding Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

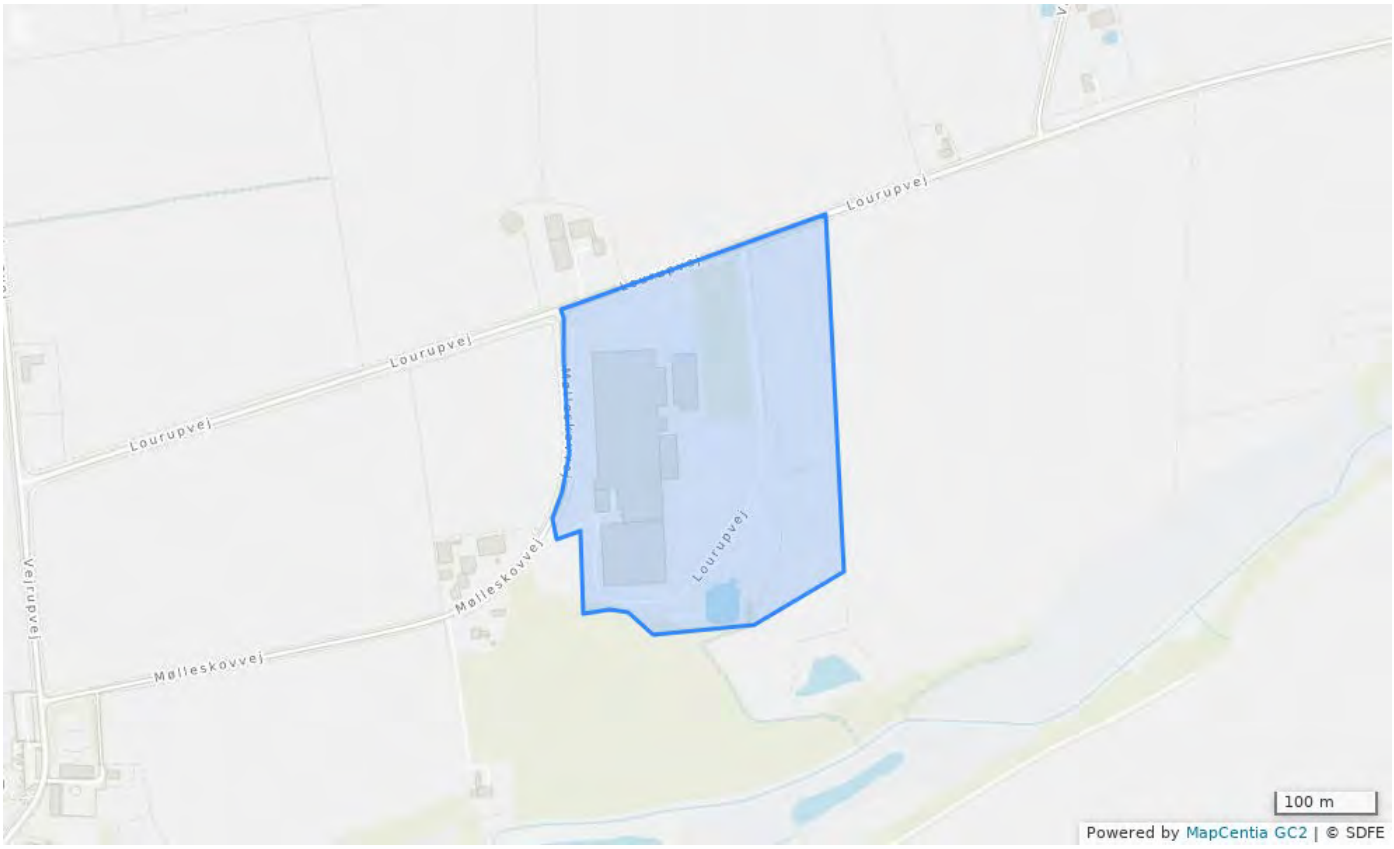
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-010-200 - Erhverv ved Mølleskovvej og Lourupvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-200
Rammenavn	Erhverv ved Mølleskovvej og Lourupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

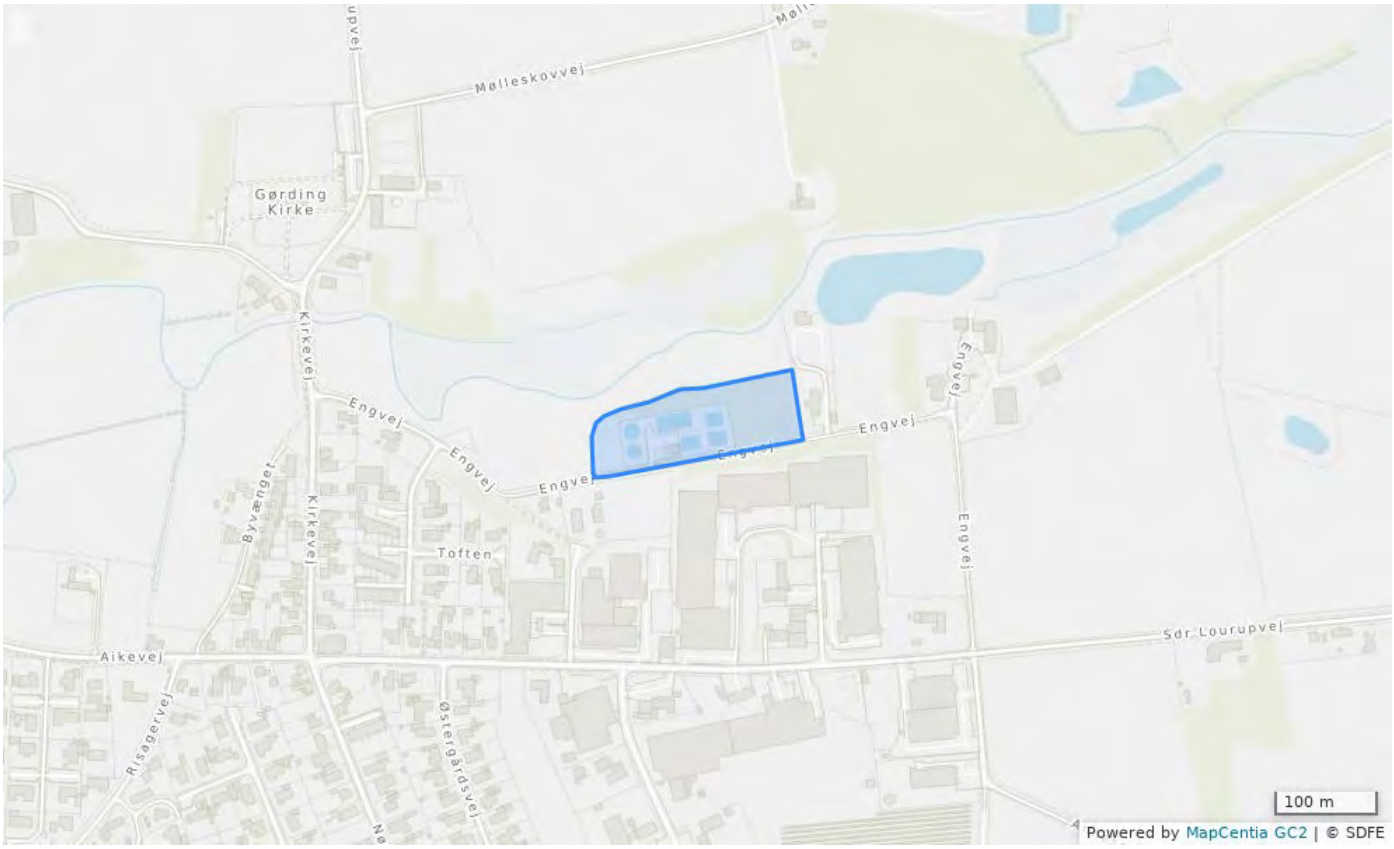
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

23-010-210 - Gørding Rensningsanlæg ved Engvej


Møl
Møl
Møl

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-010-220 - Østergården - Kernehuset

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-220
Rammenavn	Østergården - Kernehuset
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-221 - Område mellem Nørremarken og Søndermarken

Bestemmelser

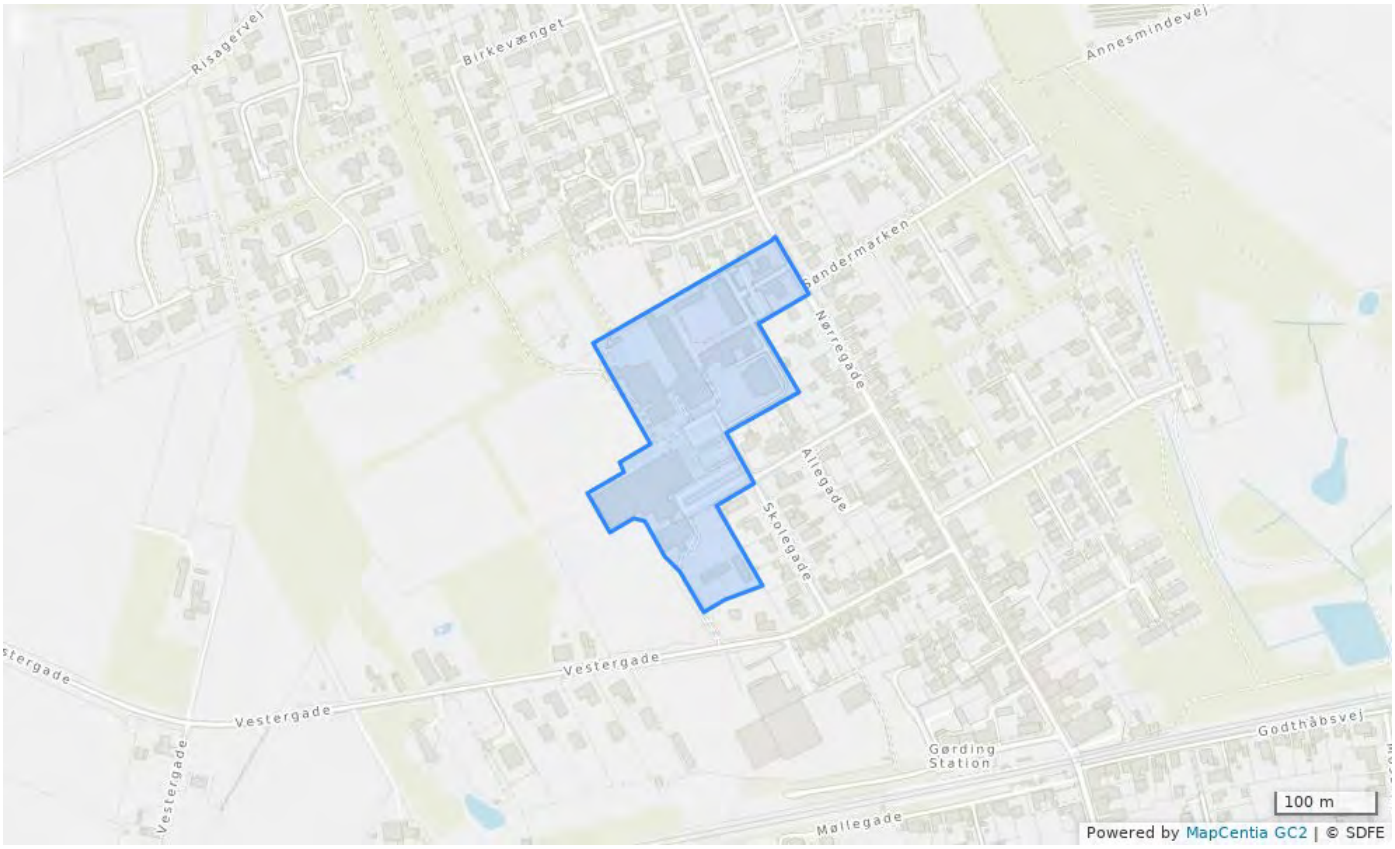
Rammenummer	23-010-221
Rammenavn	Område mellem Nørremarken og Søndermarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-230 - Gørding Skole og Idrætsanlæg



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-230
Rammenavn	Gørding Skole og Idrætsanlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

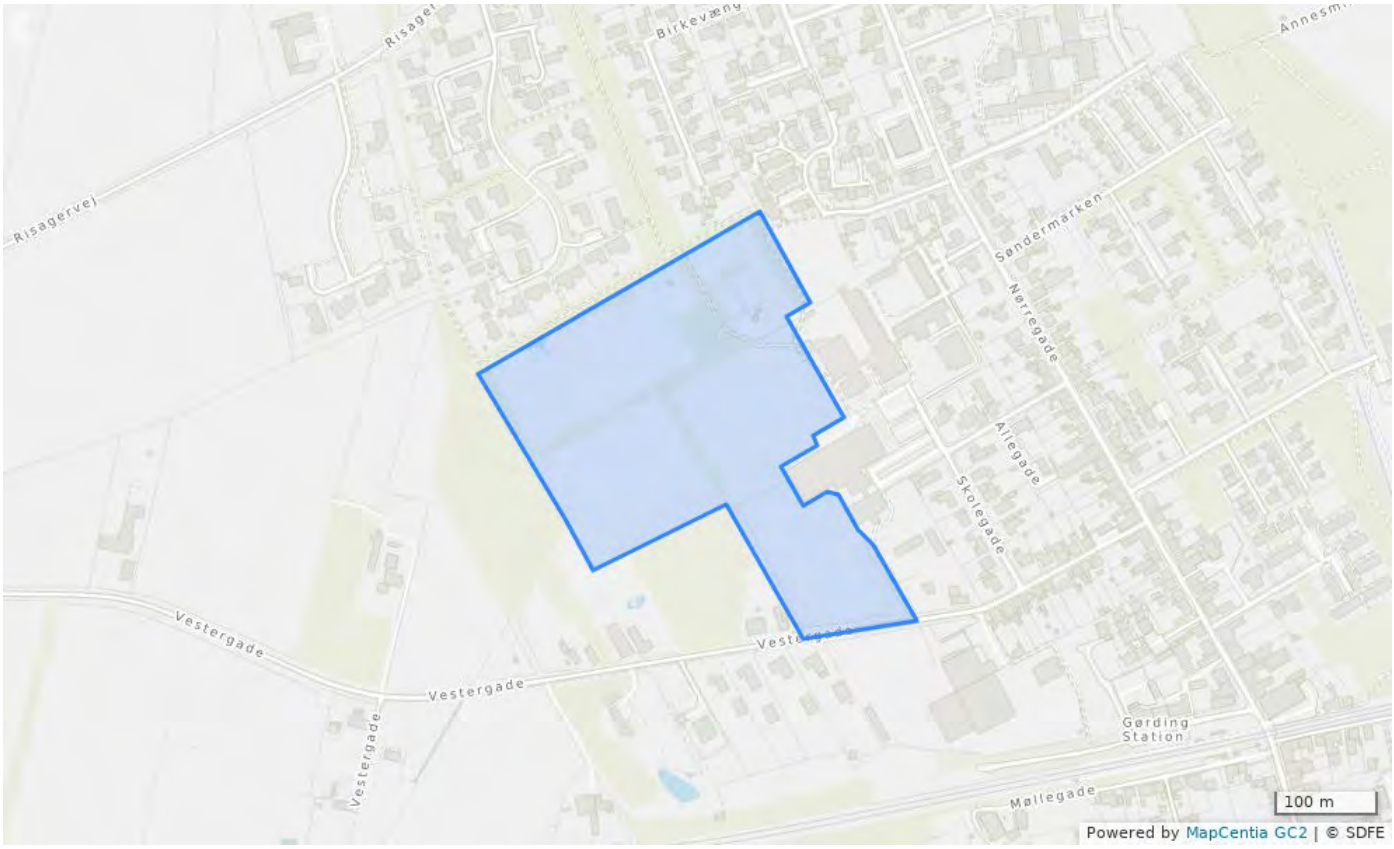
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-240 - Boldbaner Gørding



Bestemmelser

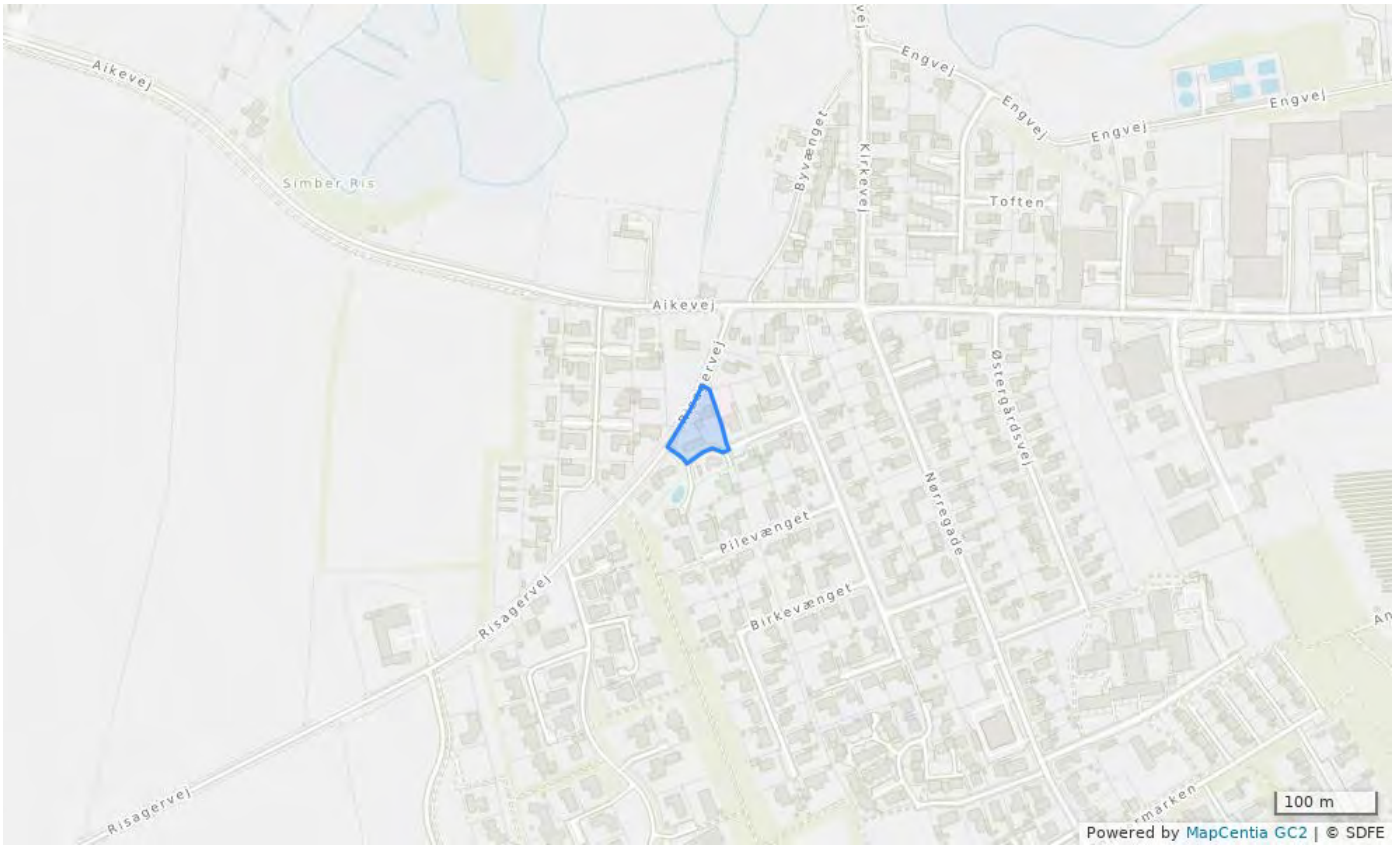
Rammenummer	23-010-240
Rammenavn	Boldbaner Gørding
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-250 - Område ved Risagervej og Risagerlund



Bestemmelser

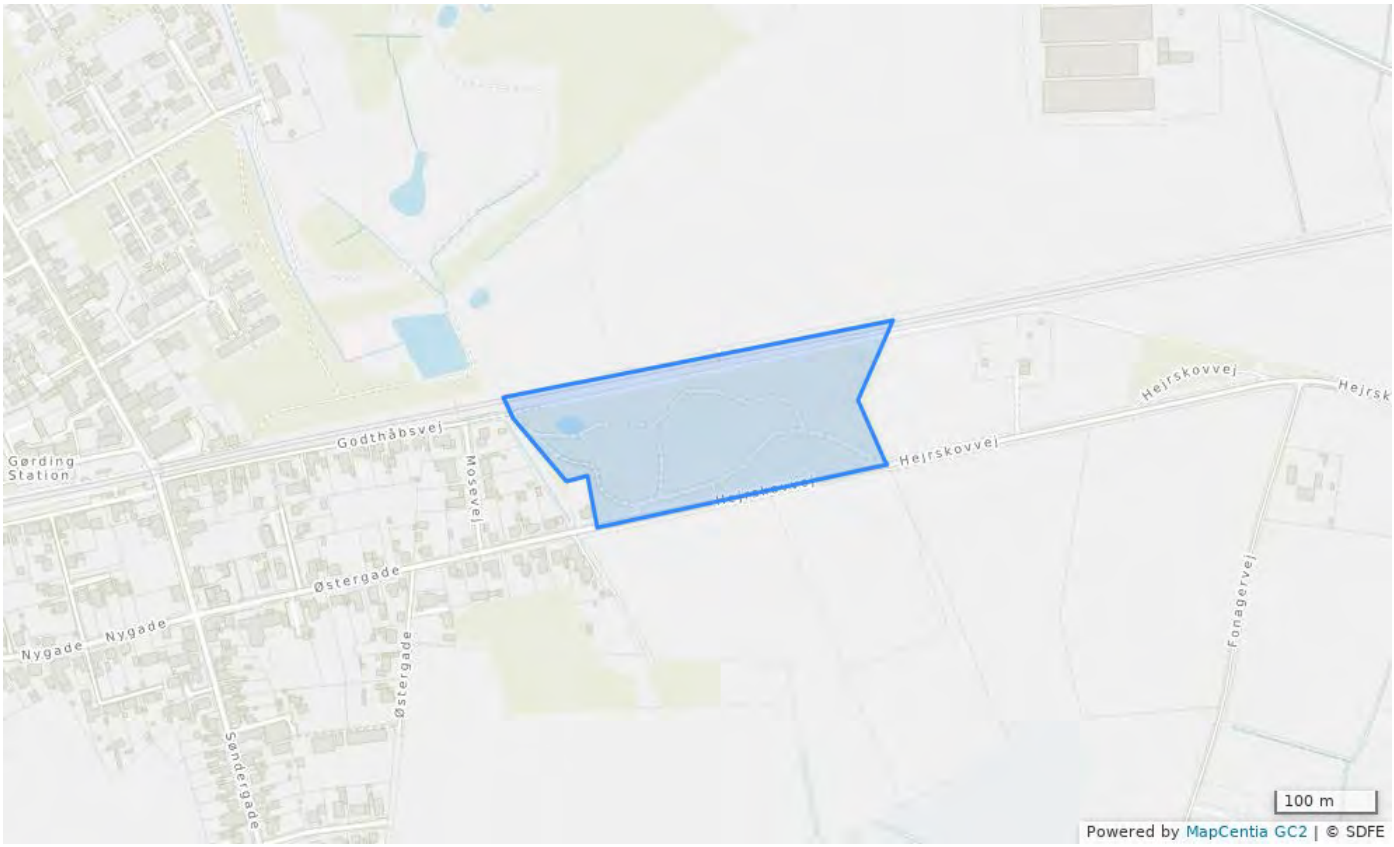
Rammenummer	23-010-250
Rammenavn	Område ved Risagervej og Risagerlund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

23-010-260 - Skovområde mellem Godthåbsvej og Hejrskovvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-260
Rammenavn	Skovområde mellem Godthåbsvej og Hejrskovvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-270 - Varmeværk ved Annesmindevej

Bestemmelser

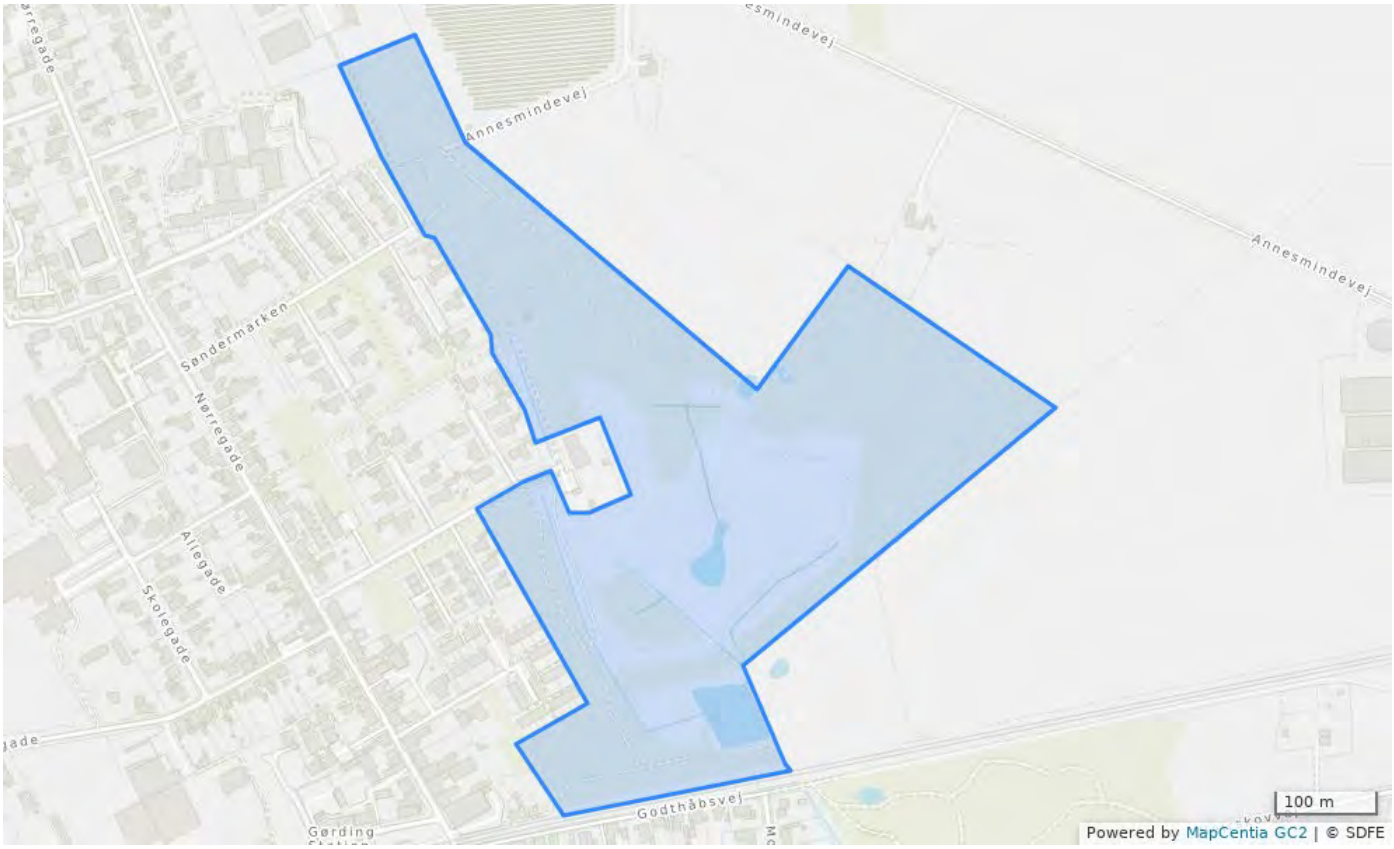
Rammenummer	23-010-270
Rammenavn	Varmeværk ved Annesmindevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-271 - Natur ved Verdensskoven



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-271
Rammenavn	Natur ved Verdensskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-280 - Område mellem Østparken og Verdensskoven

Bestemmelser

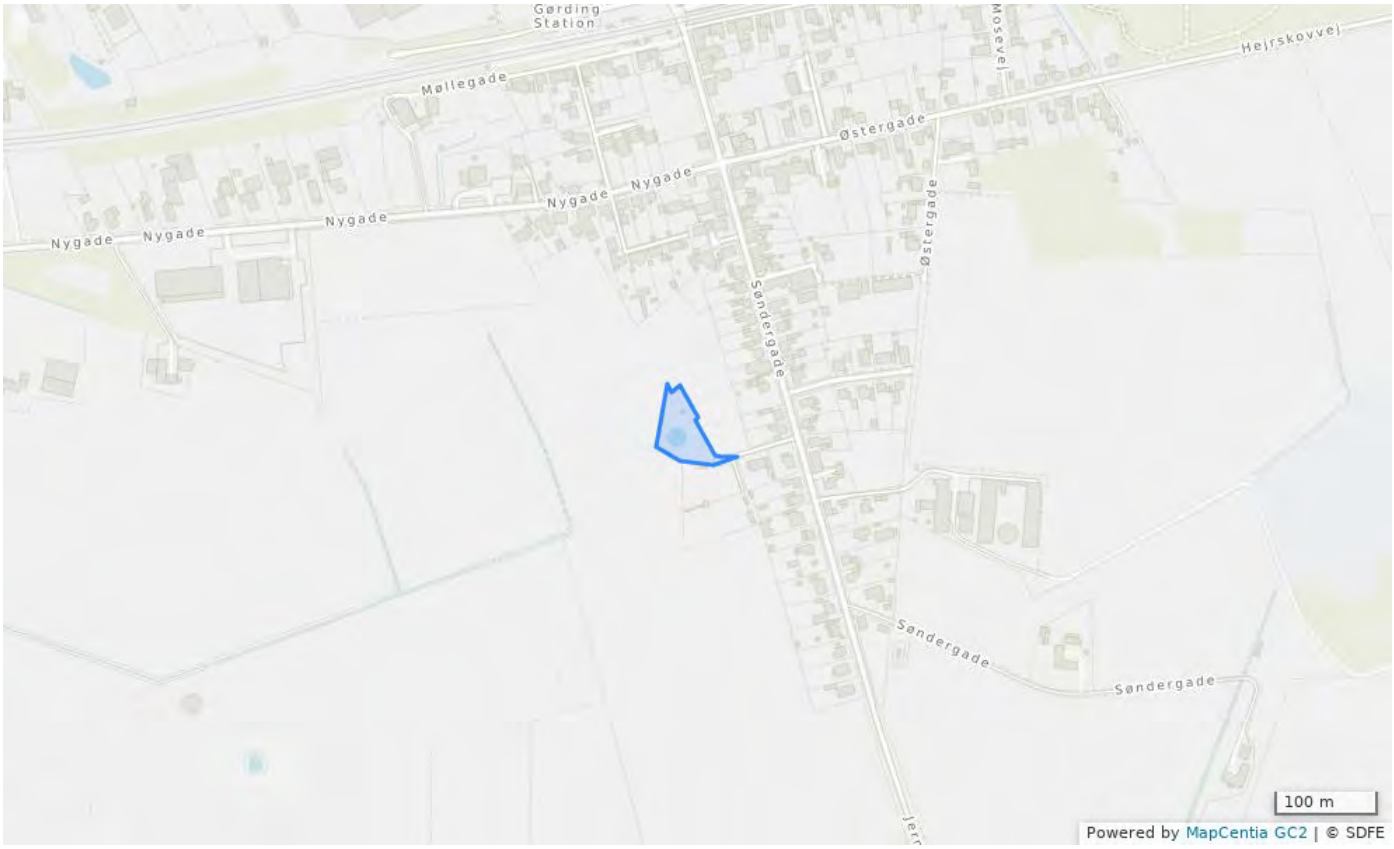
Rammenummer	23-010-280
Rammenavn	Område mellem Østparken og Verdensskoven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-290 - Område vest for Dr. Jensens Alle



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-290
Rammenavn	Område vest for Dr. Jensens Alle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-320 - Område ved Sdr. Lourupvej og Annesmindevej

Bestemmelser

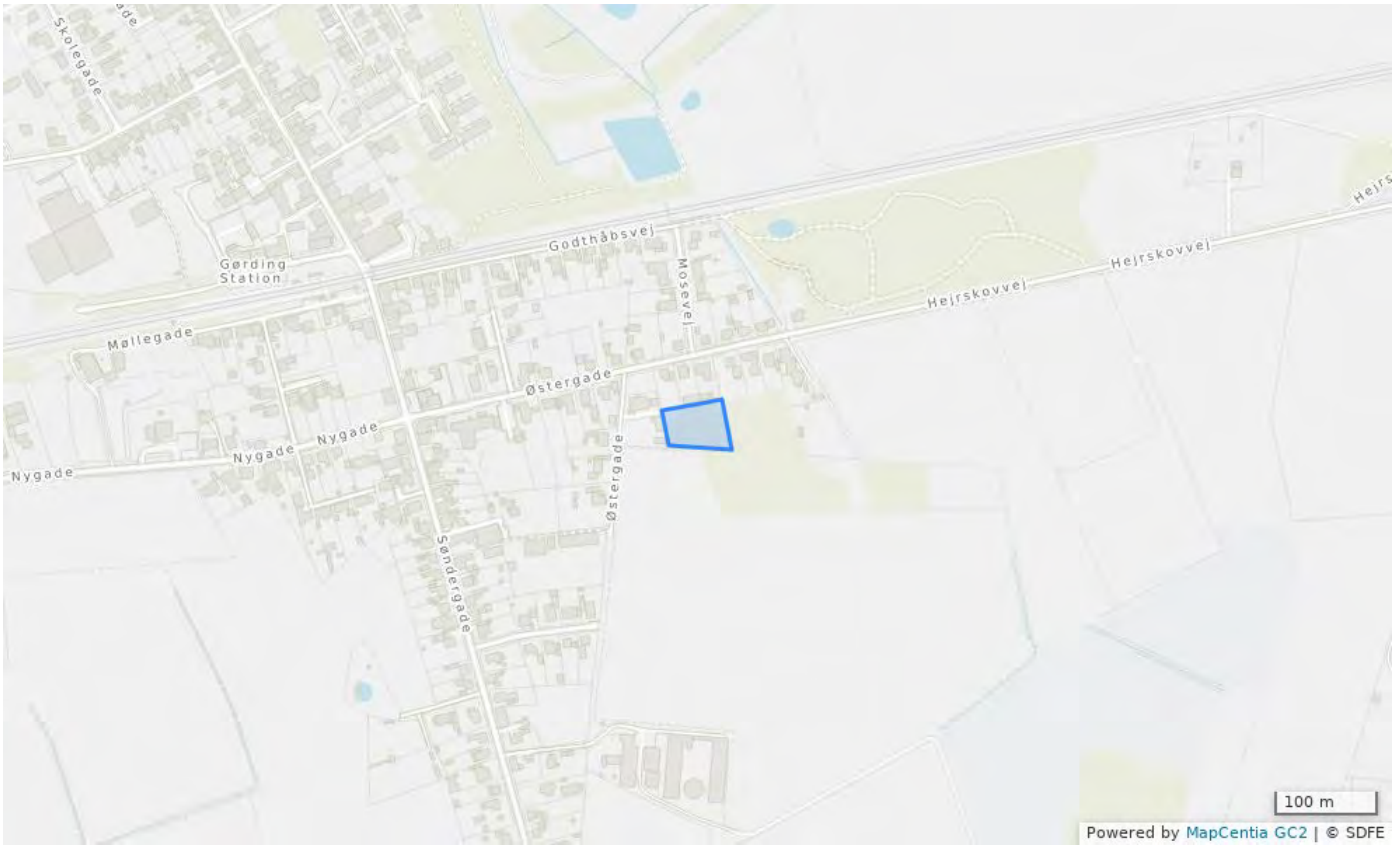
Rammenummer	23-010-320
Rammenavn	Område ved Sdr. Lourupvej og Annesmindevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, industrierhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel. Der må ikke, uanset miljøklasse, tillades virksomheder med udendørs støv- eller lugtfrembringende produktion eller oplag.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3-5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 5. Klasse 3-5 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en ret belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-330 - Område øst for Østergade



Bestemmelser

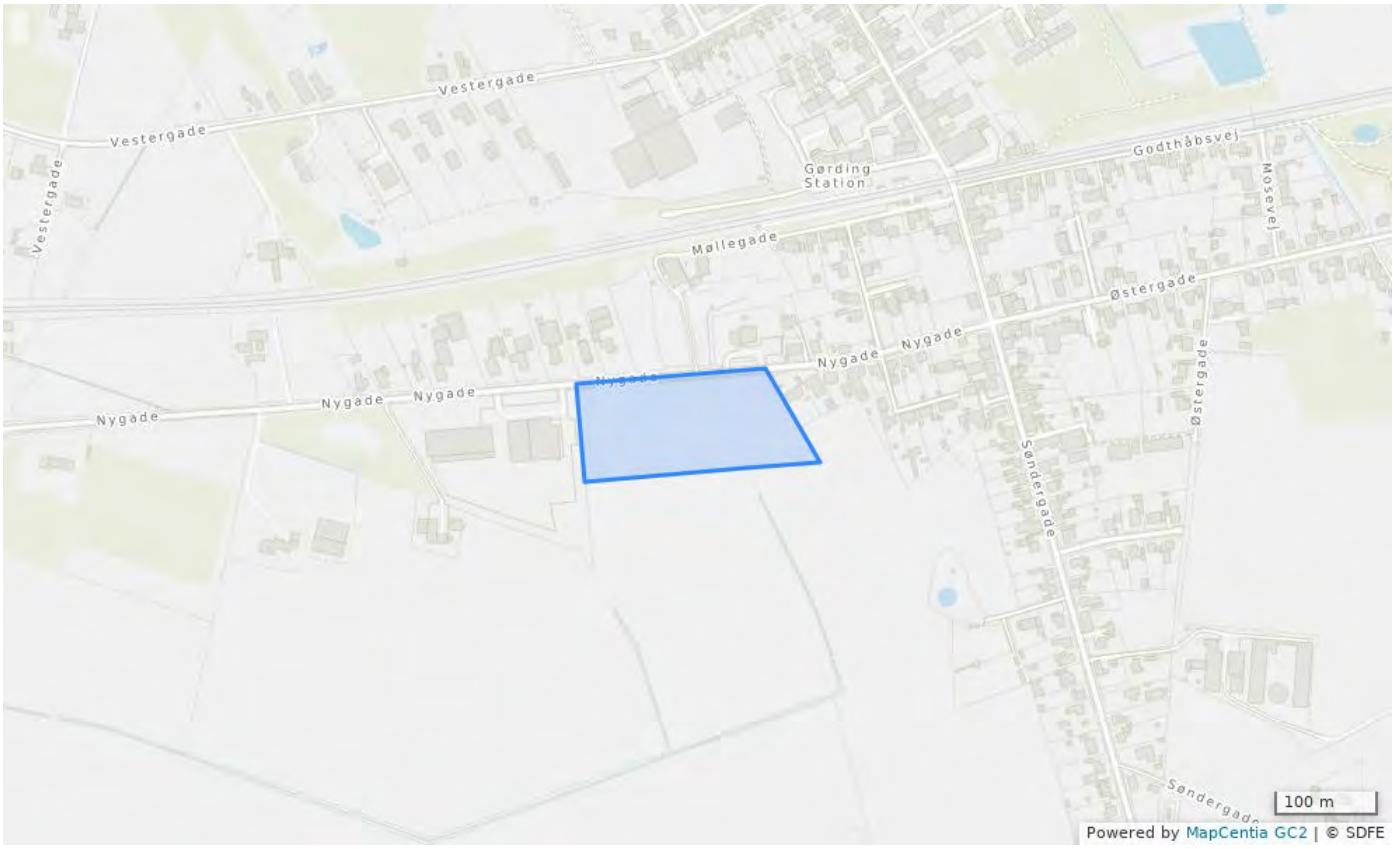
Rammenummer	23-010-330
Rammenavn	Område øst for Østergade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

23-010-340 - Område syd for Nygade



Bestemmelser

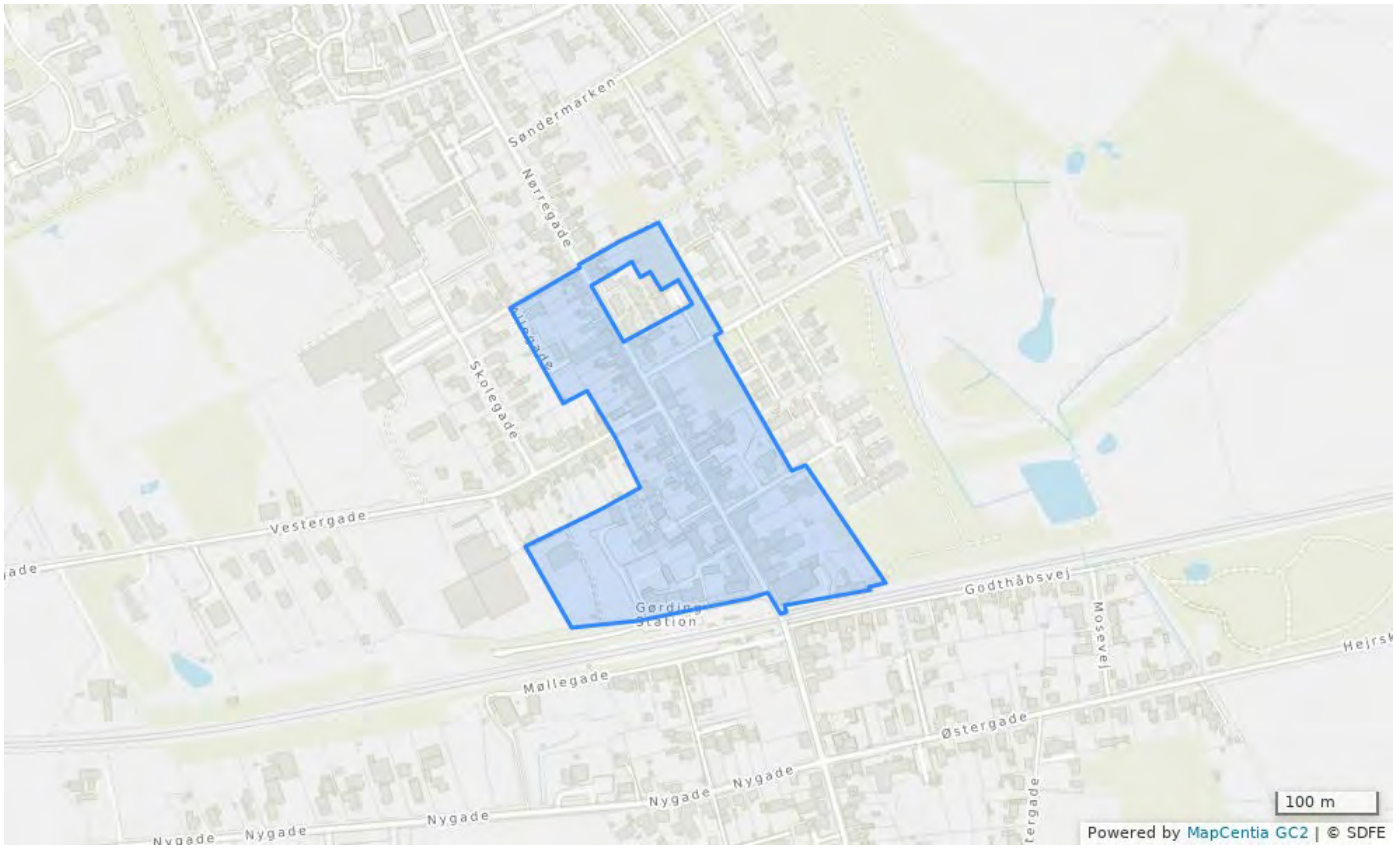
Rammenummer	23-010-340
Rammenavn	Område syd for Nygade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

23-010-350 - Centerområde Gørding nord



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-350
Rammenavn	Centerområde Gørding nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

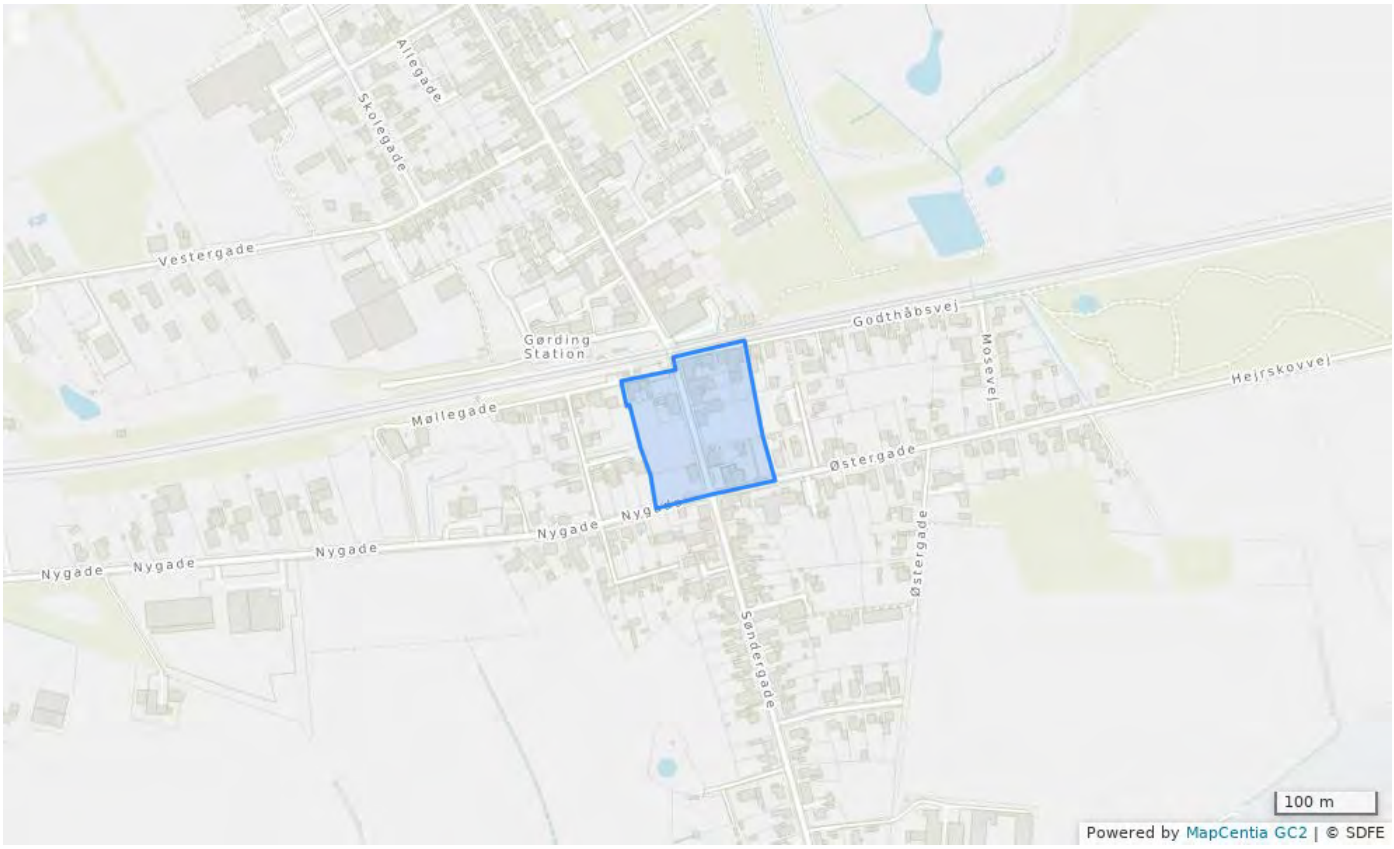
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-360 - Centerområde Gørding syd



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-360
Rammenavn	Centerområde Gørding syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

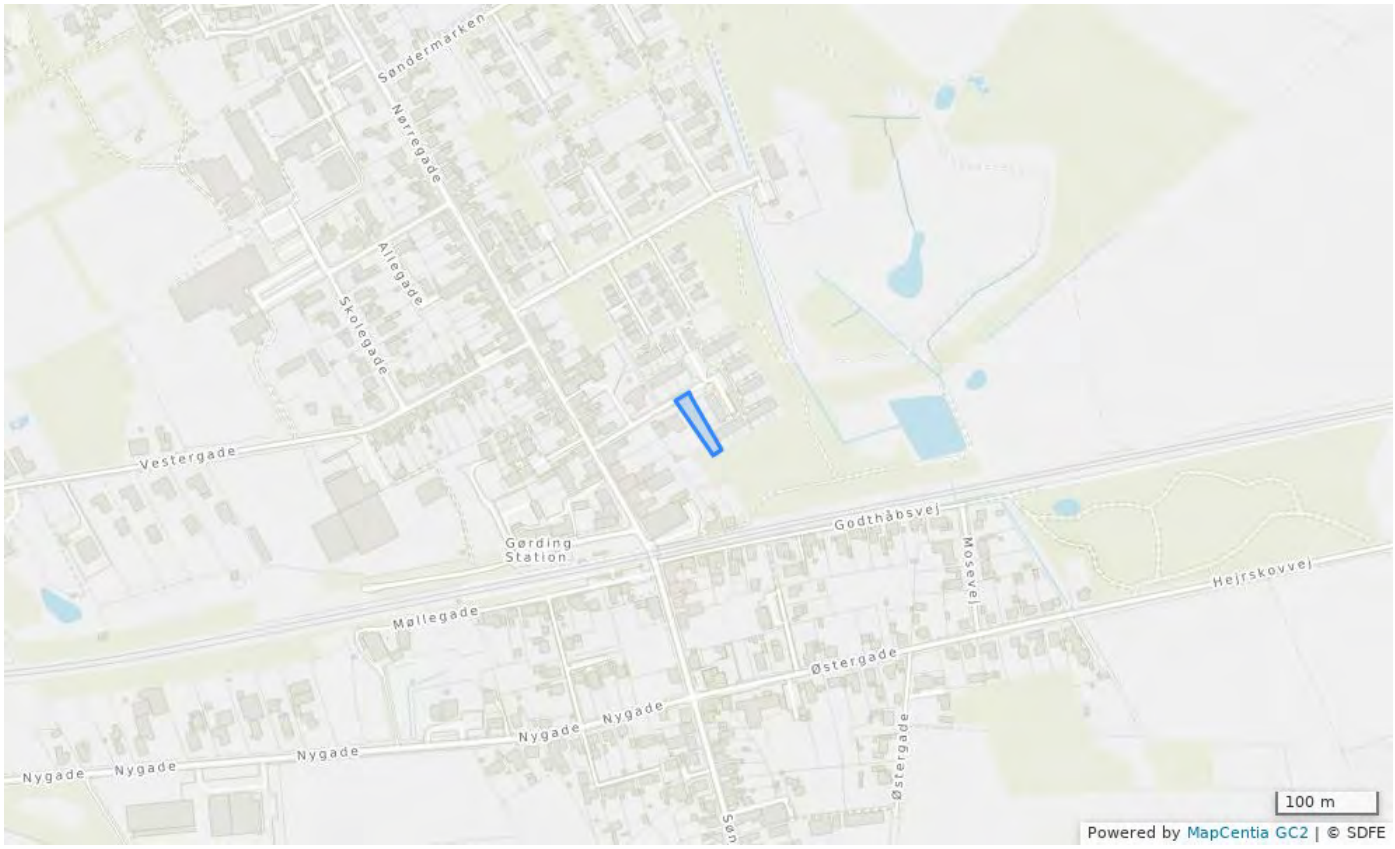
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-370 - Grønt område ved Verdensskoven



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-370
Rammenavn	Grønt område ved Verdensskoven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-380 - Område vest for Åbrinken

Bestemmelser

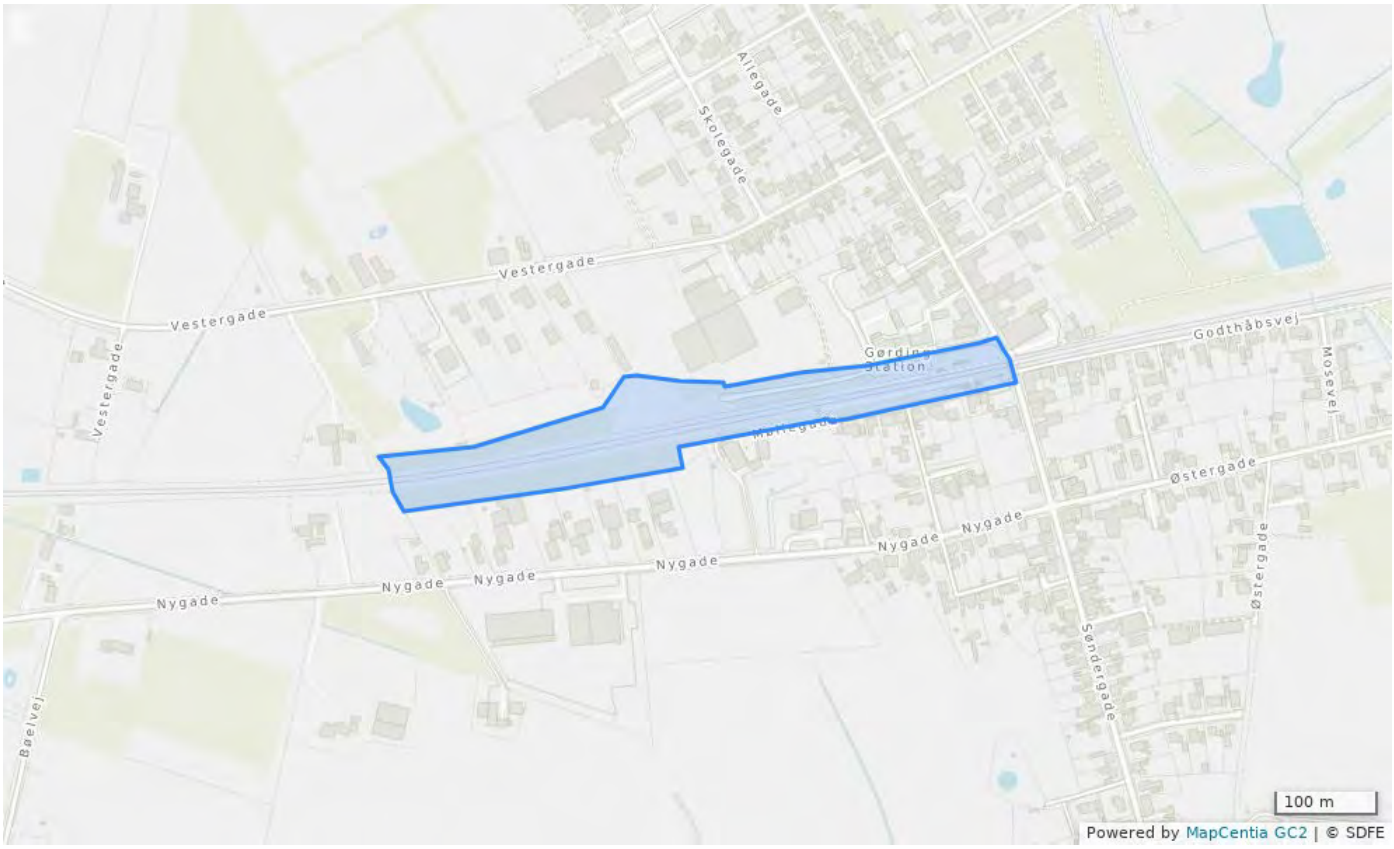
Rammenummer	23-010-380
Rammenavn	Område vest for Åbrinken
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-390 - Baneterræn med Gørding Station



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-390
Rammenavn	Baneterræn med Gørding Station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

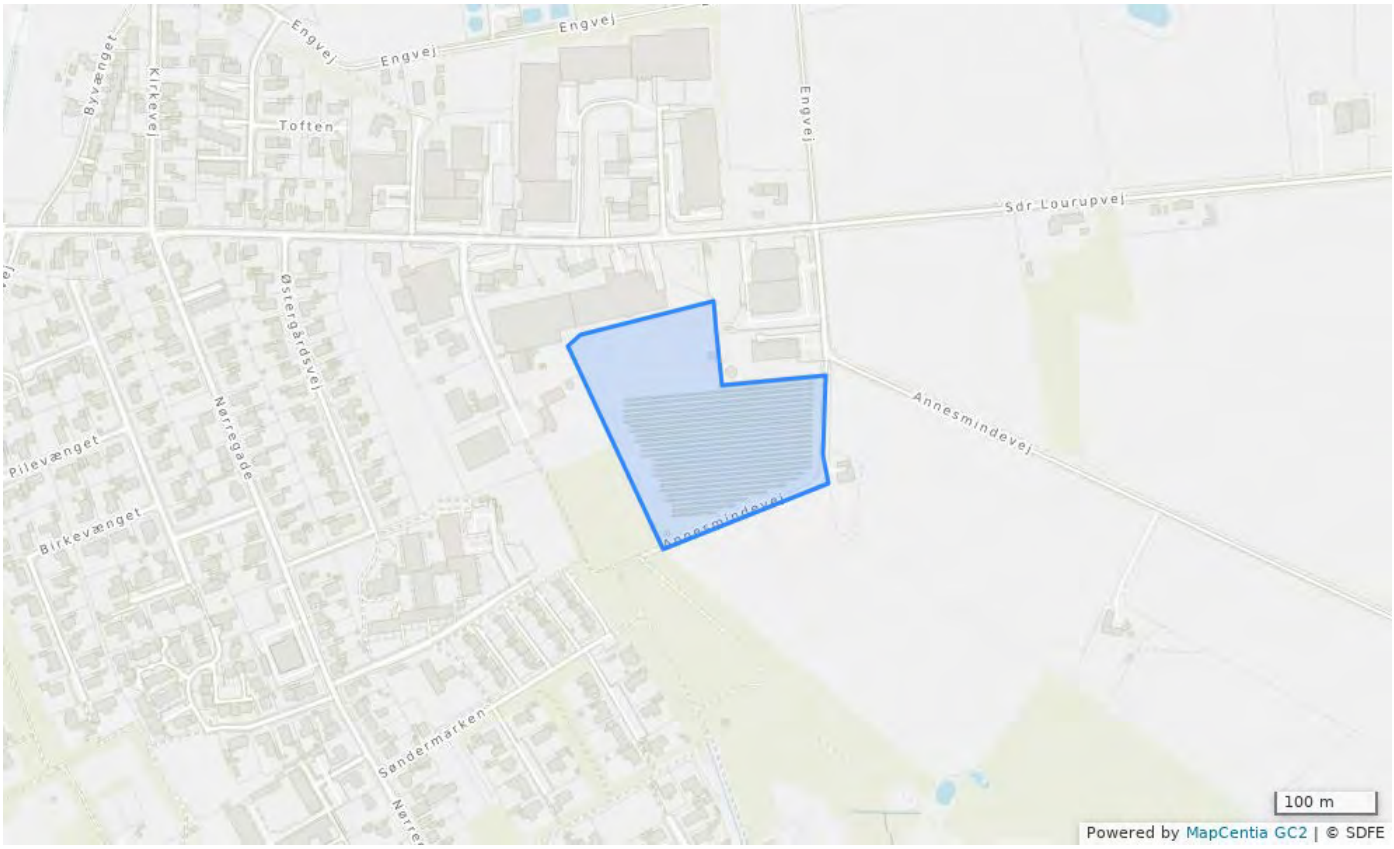
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-400 - Solanlæg ved Annesmindevej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-400
Rammenavn	Solanlæg ved Annesmindevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Større solenergianlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Større solenergianlæg og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-420 - Område syd for Søndergade

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-420
Rammenavn	Område syd for Søndergade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-430 - Område mellem Bavnehøj og Åbrinken

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-430
Rammenavn	Område mellem Bavnehøj og Åbrinken
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Større solenergianlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Større solenergianlæg og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-010-440 - Område ved Kirkevej og Sdr. Lourupvej

Bestemmelser

Rammenummer	23-010-440
Rammenavn	Område ved Kirkevej og Sdr. Lourupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

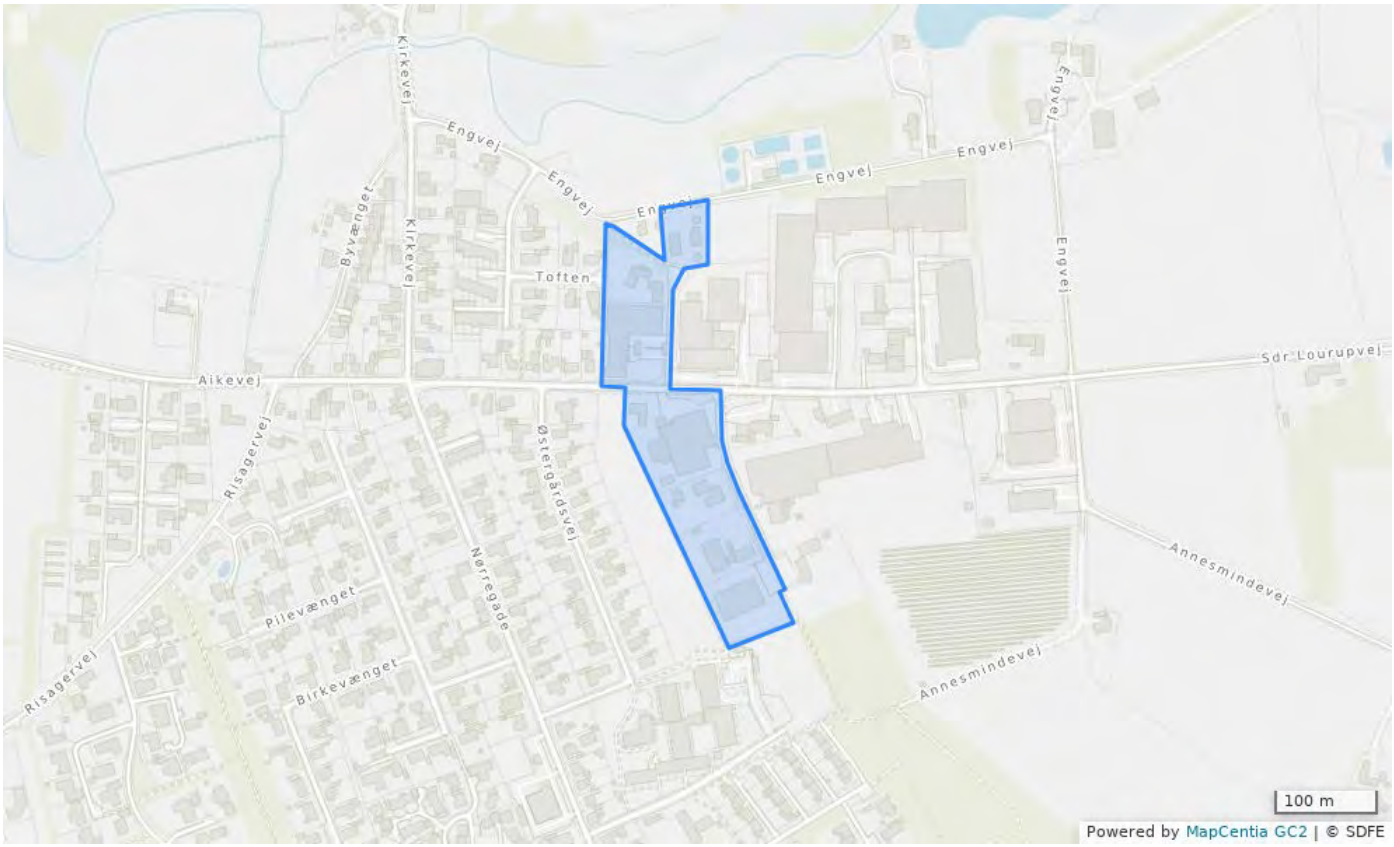
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

23-010-300 - Område ved Sdr. Lourupvej langs Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	23-010-300
Rammenavn	Område ved Sdr. Lourupvej langs Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Gørding Landområde

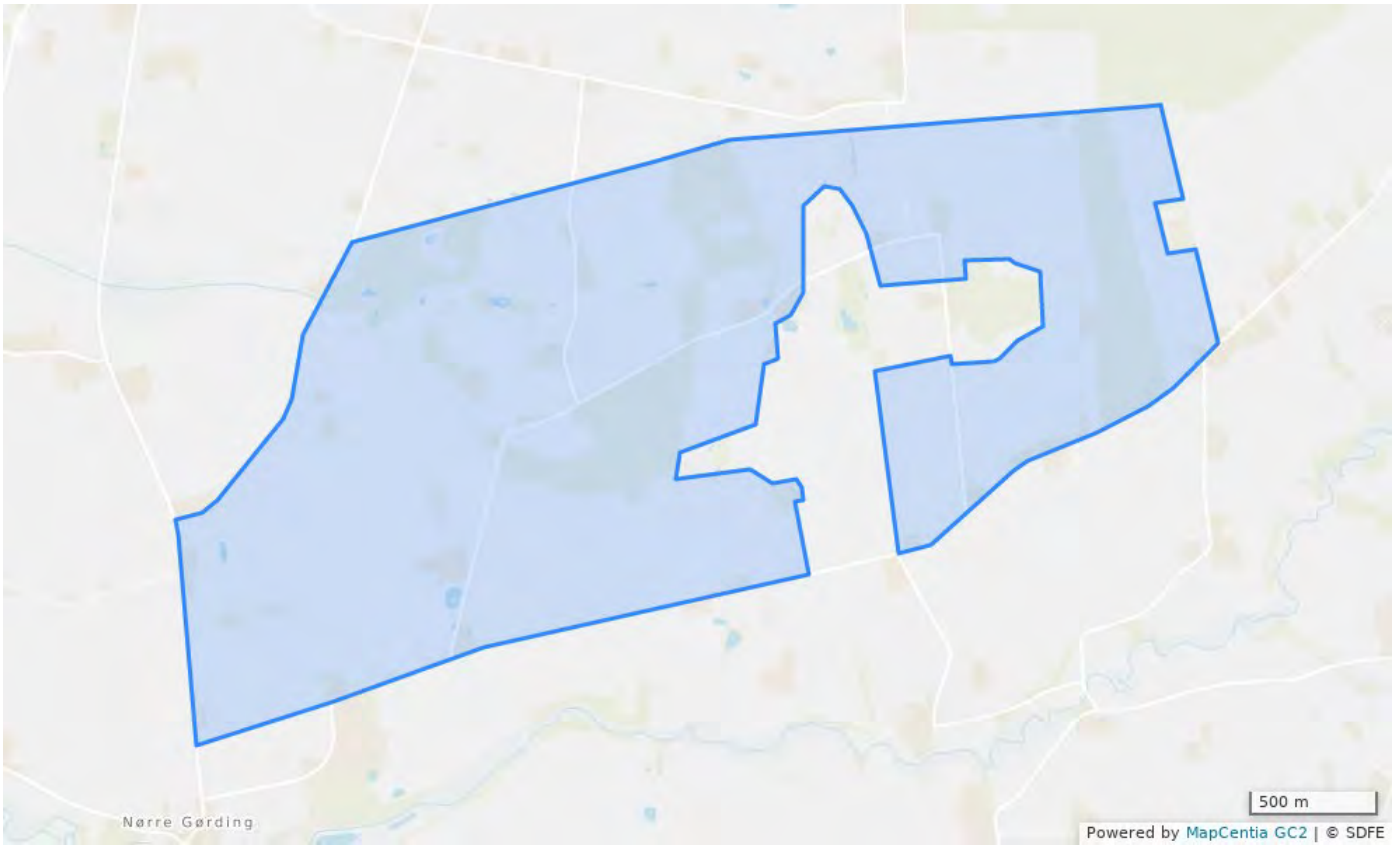
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

23-020-010 - Landområde Øster Bjerndrup



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-010
Rammenavn	Landområde Øster Bjerndrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

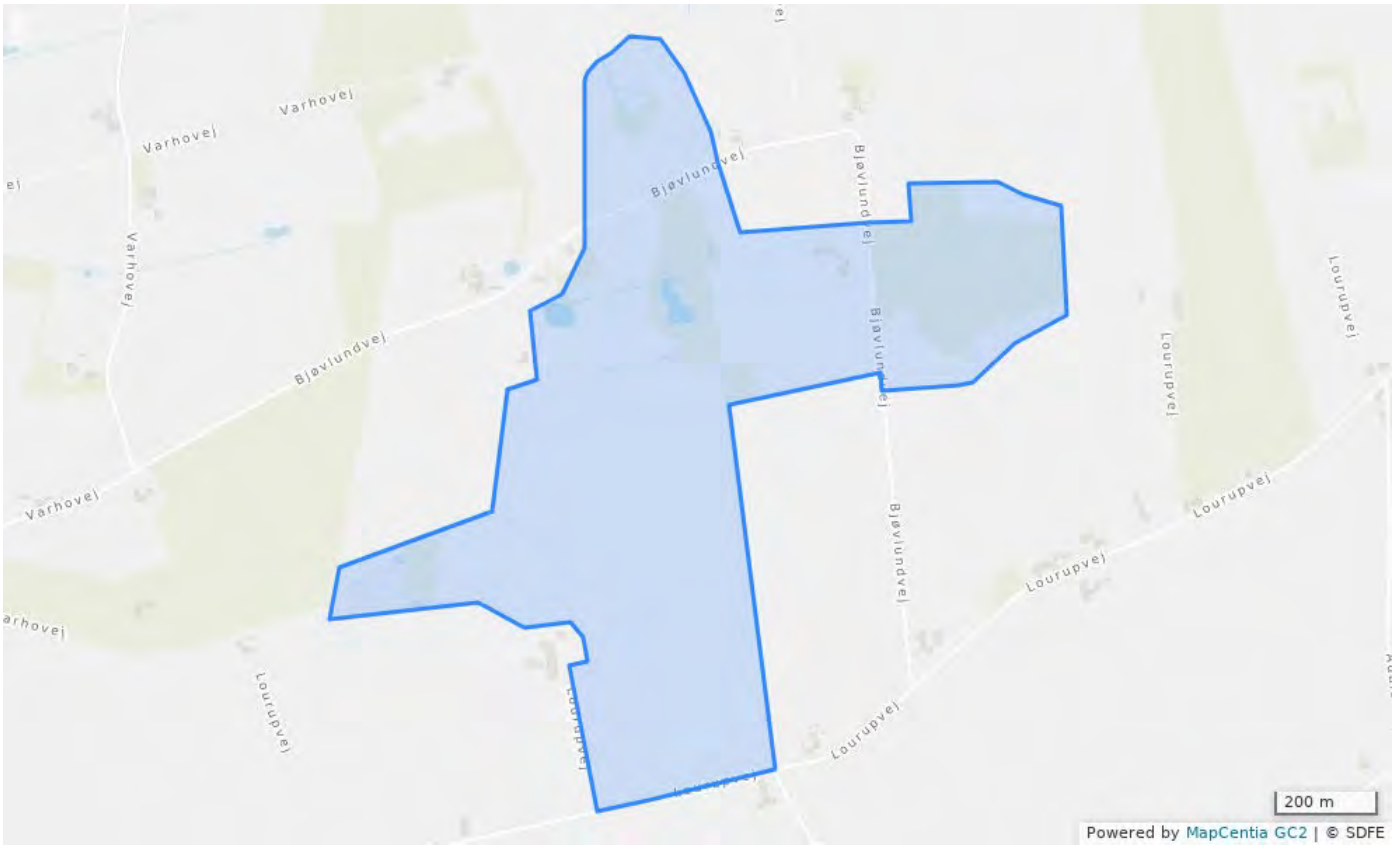
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

23-020-011 - Natur øst for Vaho



Bestemmelser

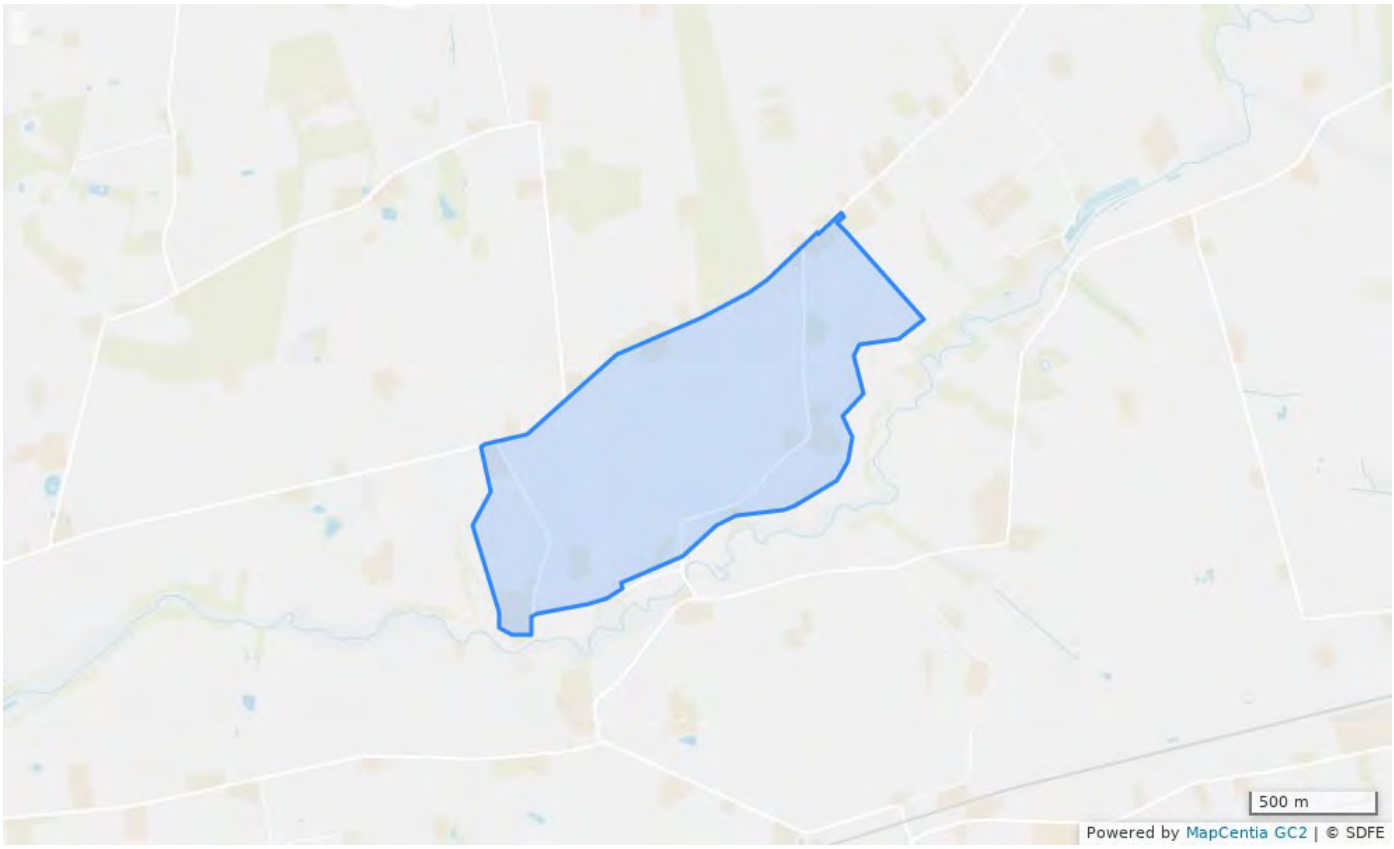
Rammenummer	23-020-011
Rammenavn	Natur øst for Vaho
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-020 - Landområde omkring Husene



Bestemmelser

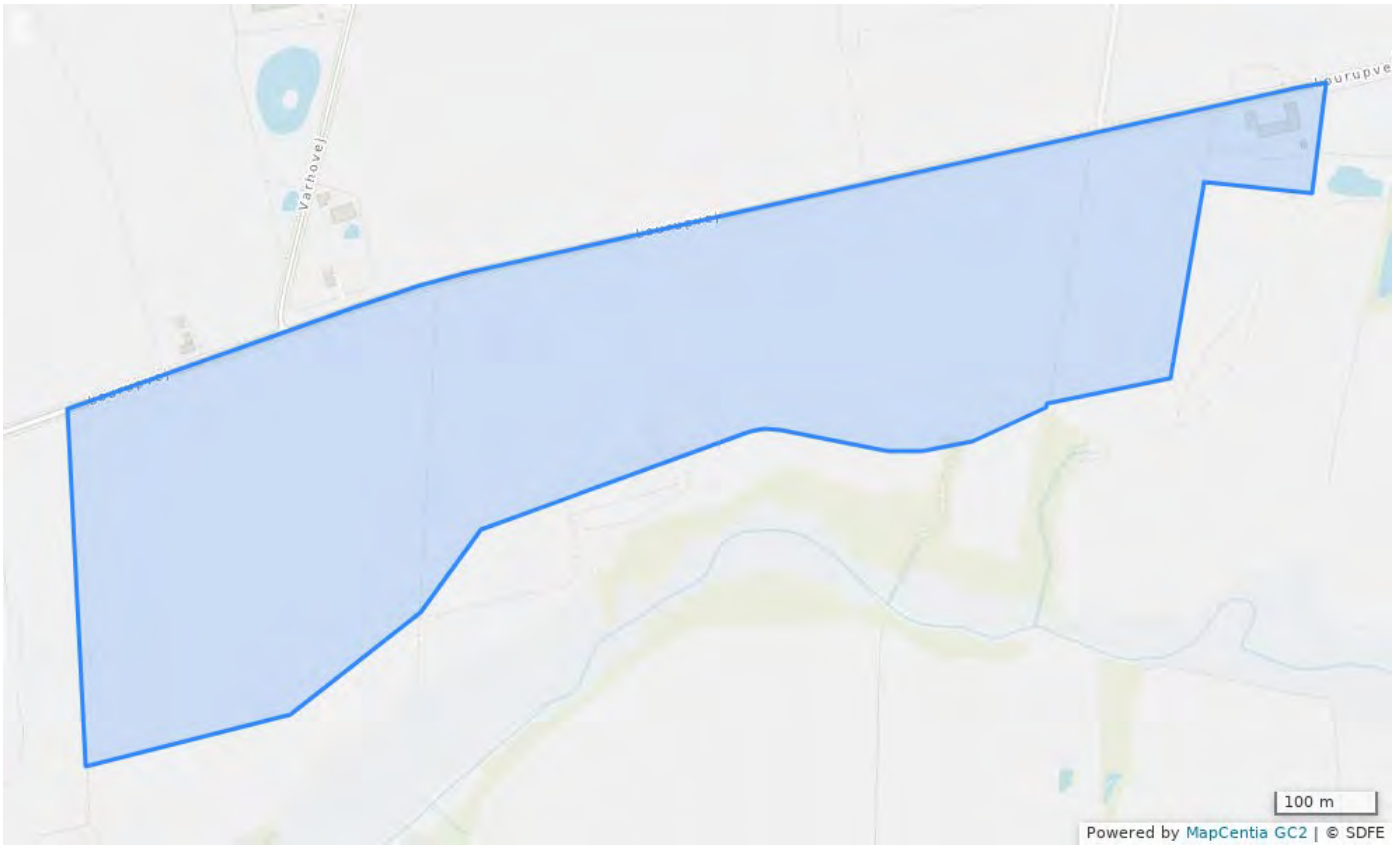
Rammenummer	23-020-020
Rammenavn	Landområde omkring Husene
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-021 - Landområde syd for Varho



Bestemmelser

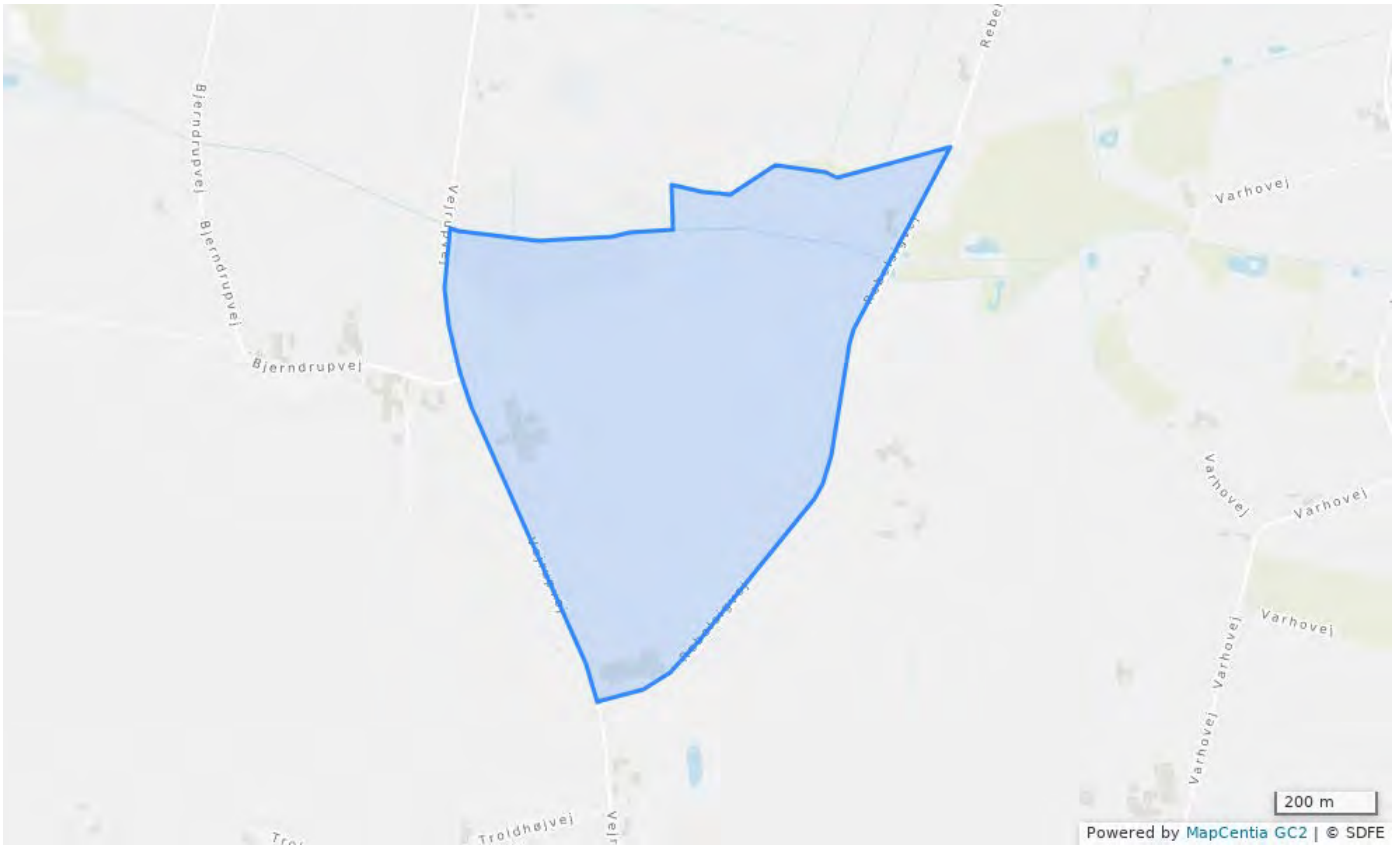
Rammenummer	23-020-021
Rammenavn	Landområde syd for Varho
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-030 - Landområde ved Bjerndrup Bæk



Bestemmelser

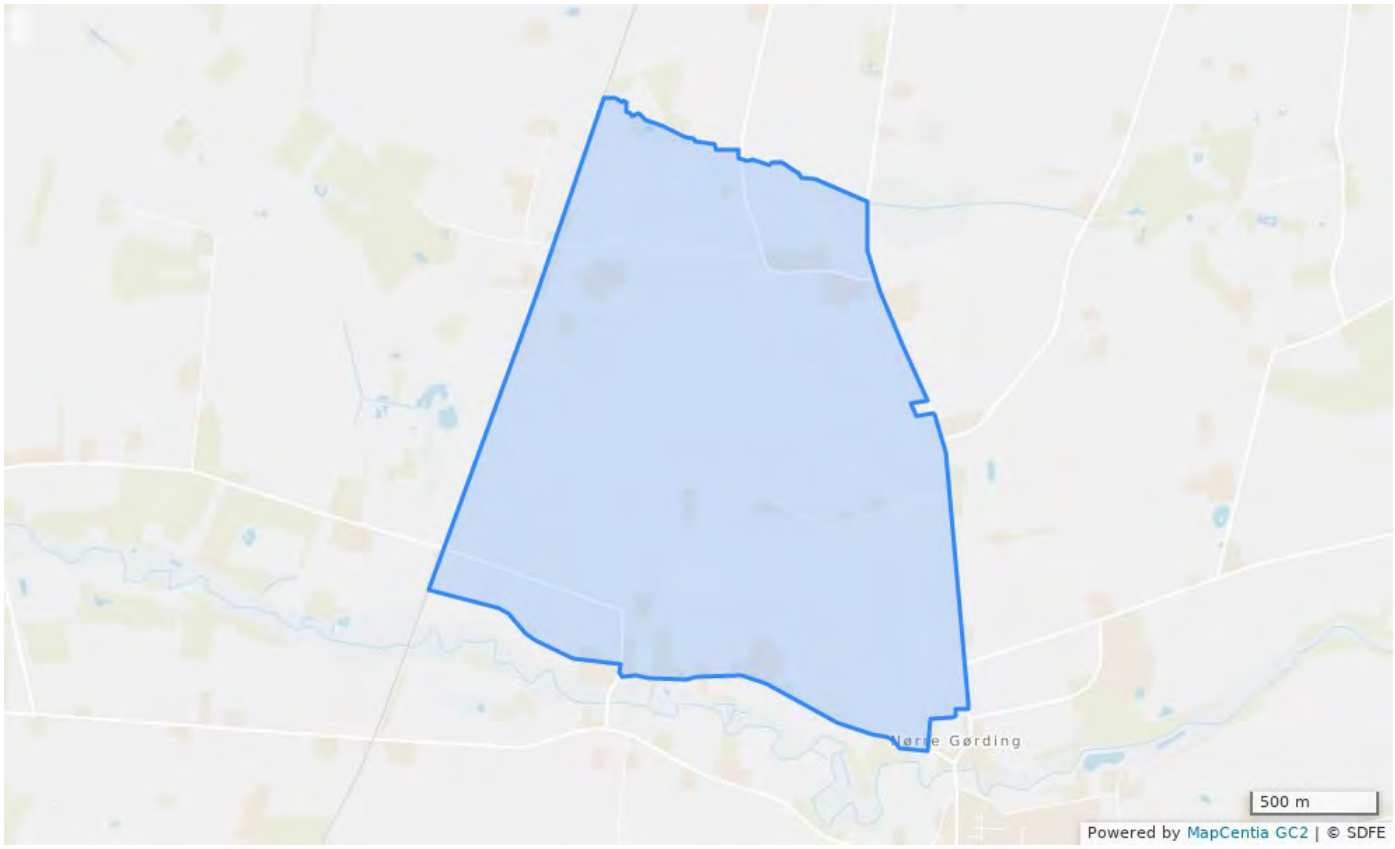
Rammenummer	23-020-030
Rammenavn	Landområde ved Bjerndrup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

23-020-040 - Landområde ved Hessellund



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-040
Rammenavn	Landområde ved Hessellund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

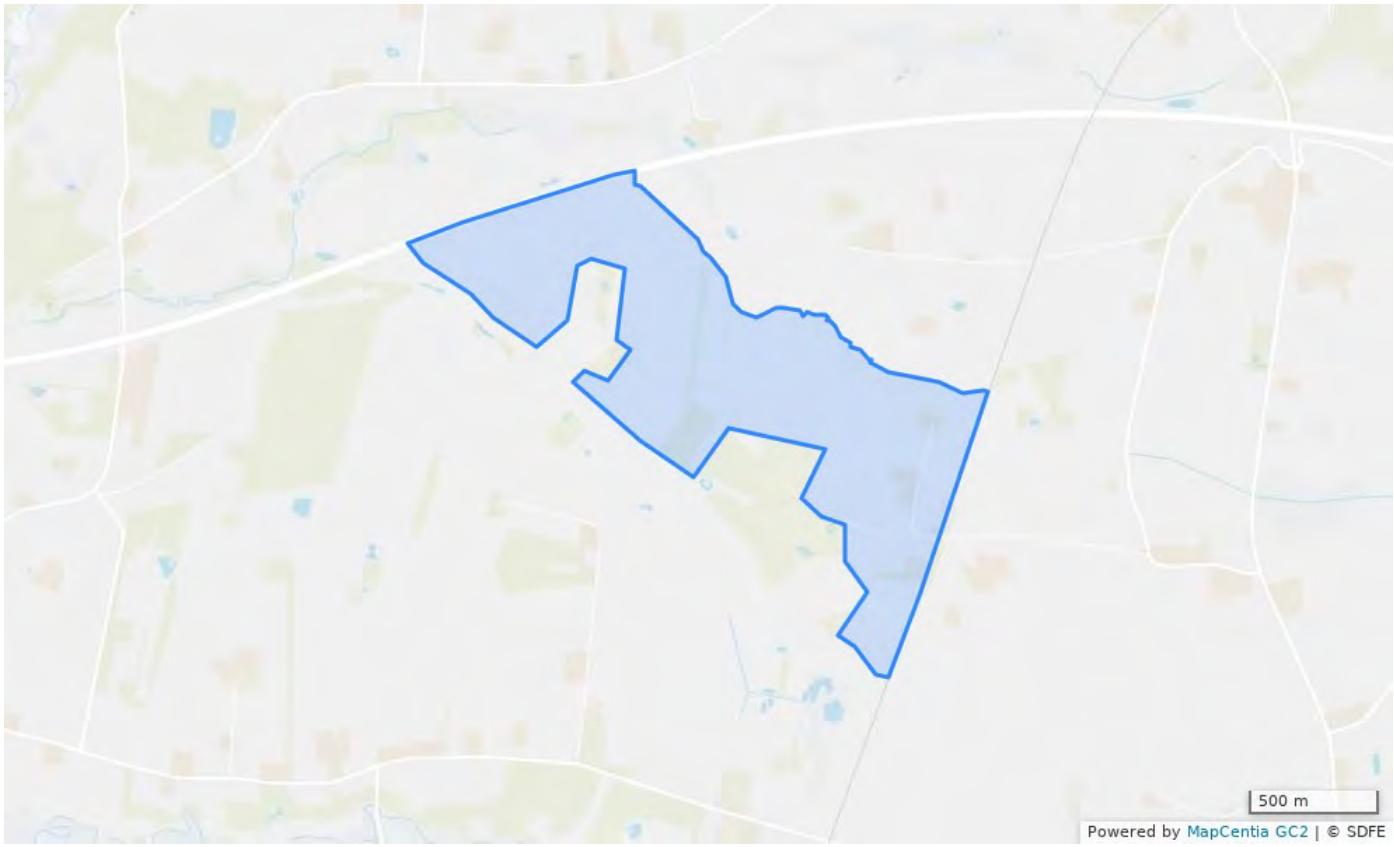
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-050 - Landområde nord for Vester Bjerndrupvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-050
Rammenavn	Landområde nord for Vester Bjerndrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-060 - Natur mellem Mortorvejen og Bækmark

Bestemmelser

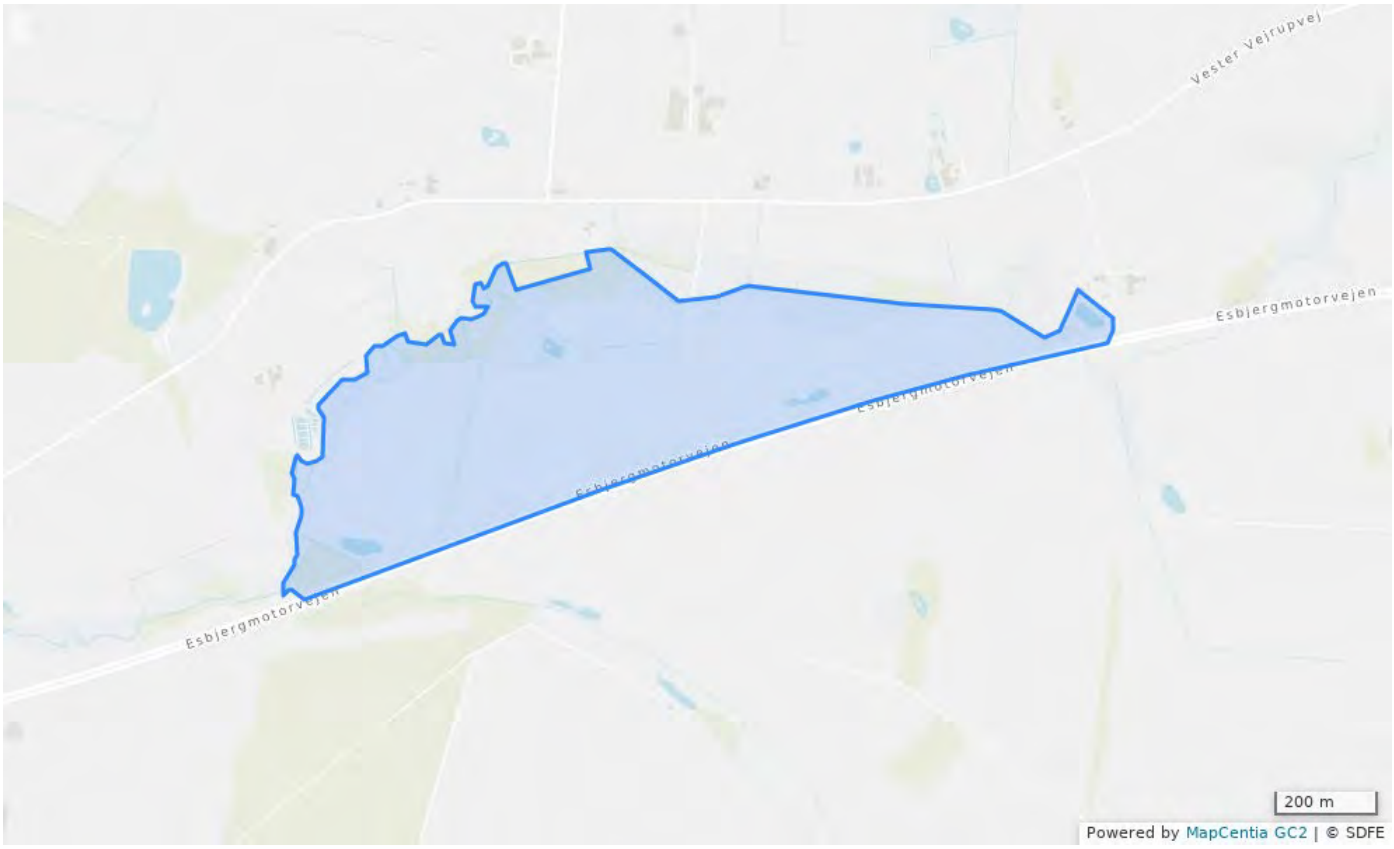
Rammenummer	23-020-060
Rammenavn	Natur mellem Mortorvejen og Bækmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-070 - Natur mellem Vibæk og Motorvejen



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-070
Rammenavn	Natur mellem Vibæk og Motorvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-080 - Område nord for Risagervej

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-080
Rammenavn	Område nord for Risagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

23-020-090 - Natur ved Birkesig og Hesselmose

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-090
Rammenavn	Natur ved Birkesig og Hesselmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-100 - Område ved Brammingborgstien udfor Åbrinken

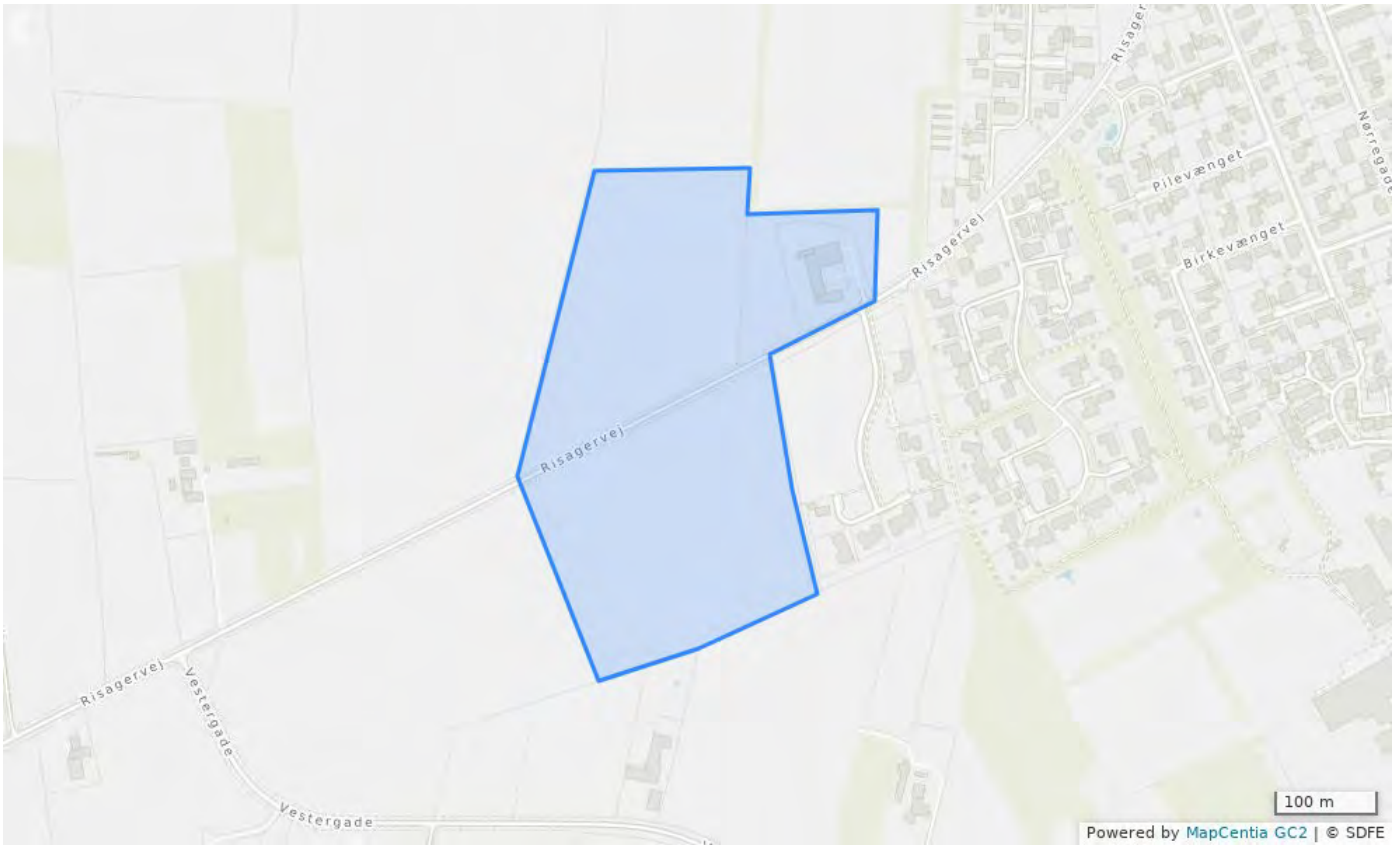
Bestemmelser

Rammenummer	23-020-100
Rammenavn	Område ved Brammingborgstien udfor Åbrinken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-101 - Område ved Risagervej og Rugmarken



Bestemmelser

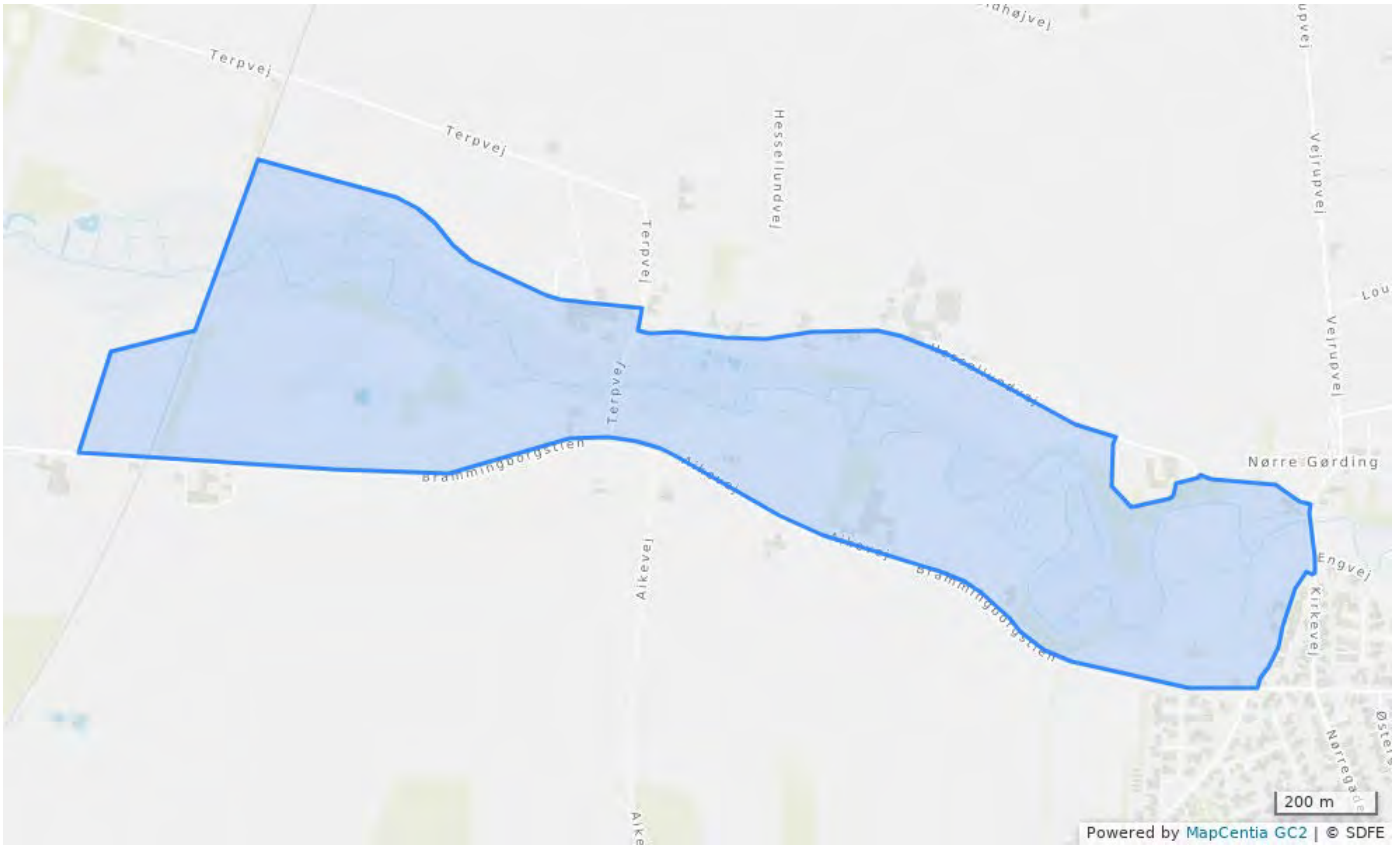
Rammenummer	23-020-101
Rammenavn	Område ved Risagervej og Rugmarken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-110 - Natur mellem Hessellundvej og Aikevej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-110
Rammenavn	Natur mellem Hessellundvej og Aikevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-111 - Landområde mellem Høevej og banen

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-111
Rammenavn	Landområde mellem Høevej og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

23-020-120 - Landområde mellem Birkesig Bæk og Terpvej

Bestemmelser

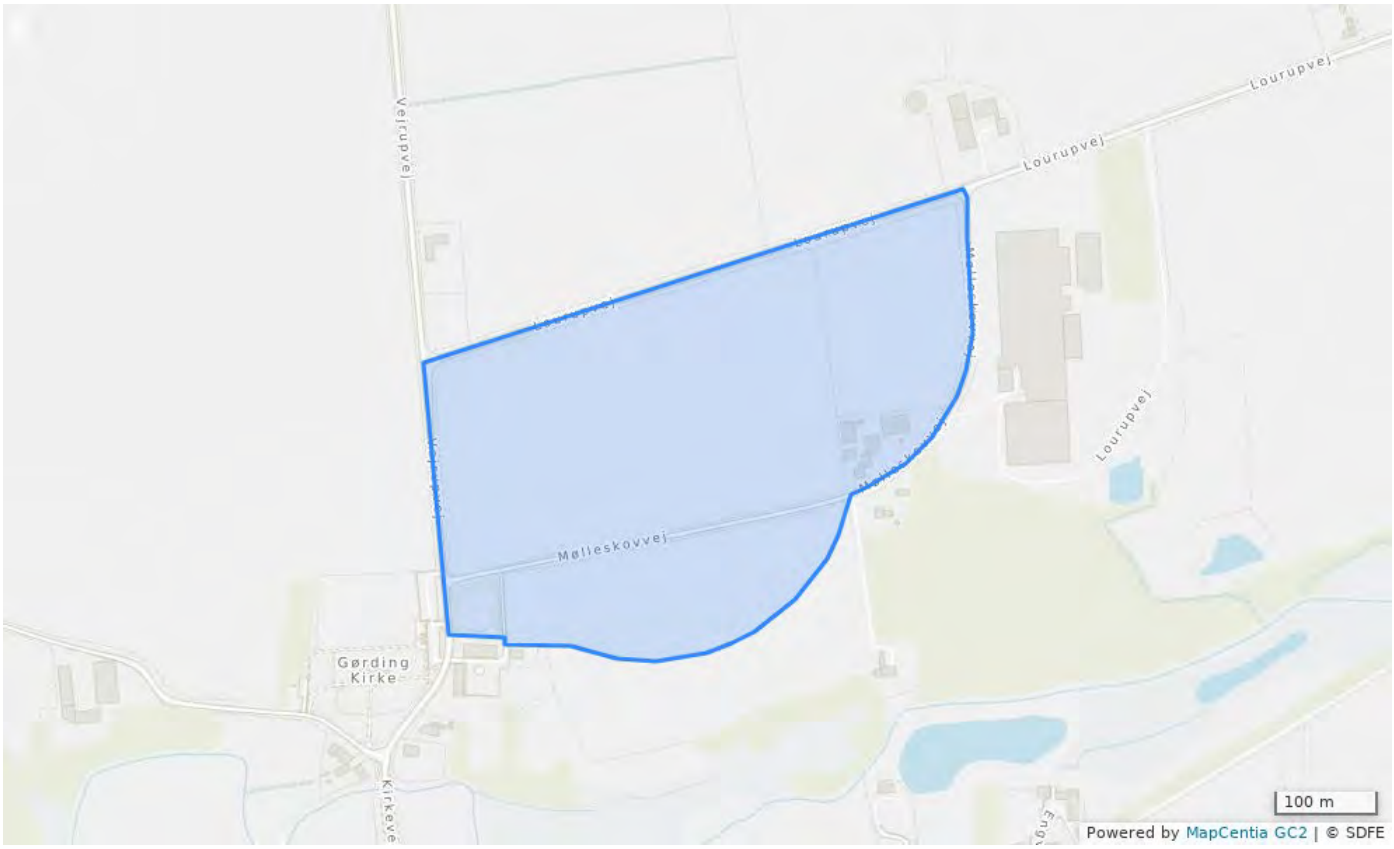
Rammenummer	23-020-120
Rammenavn	Landområde mellem Birkesig Bæk og Terpvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-130 - Landområde ved Nørre Gørding



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-130
Rammenavn	Landområde ved Nørre Gørding
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

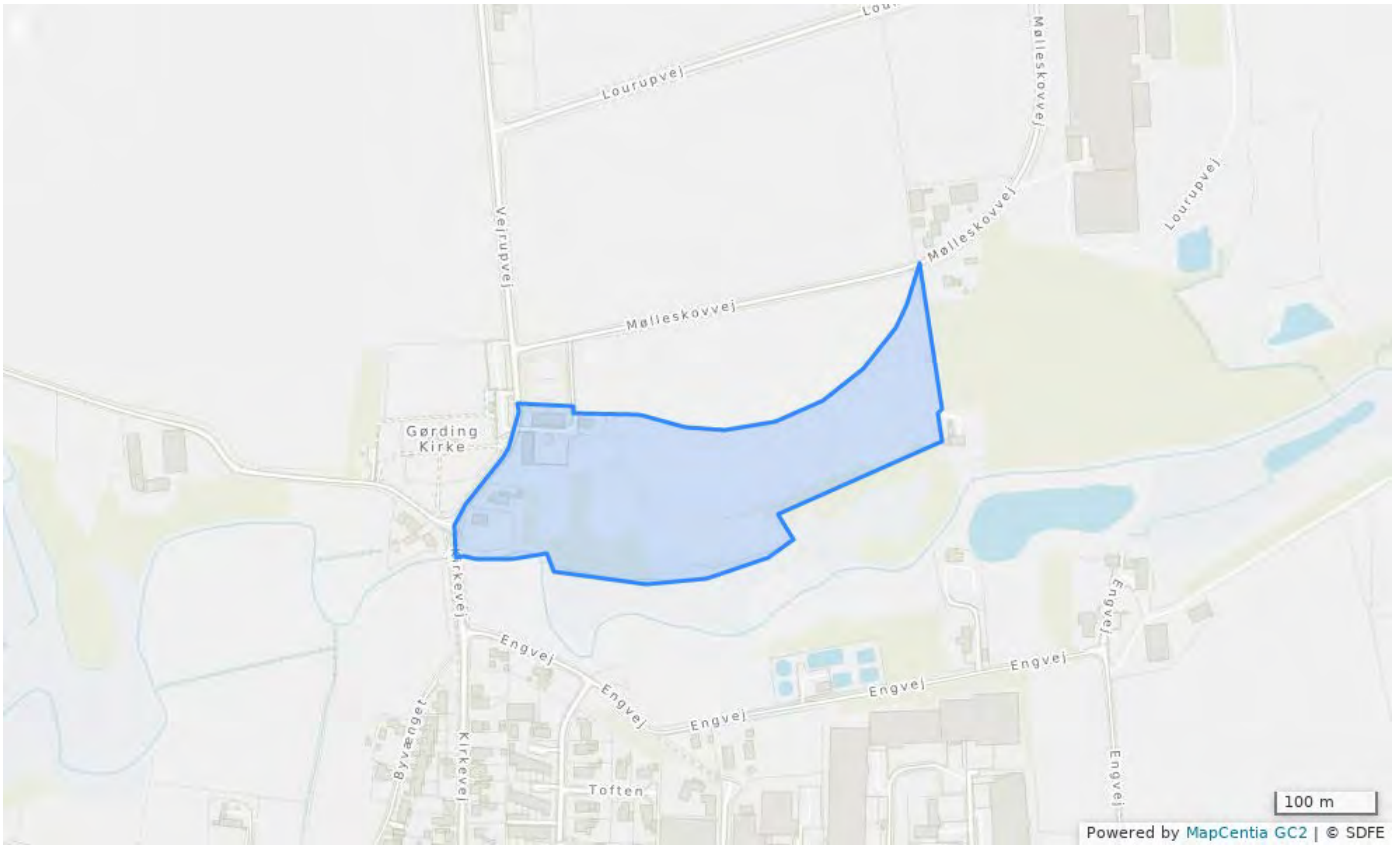
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

23-020-140 - Natur ved Ålykke



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-140
Rammenavn	Natur ved Ålykke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-150 - Natur mellem Nørre Gørding og Springbæk

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-150
Rammenavn	Natur mellem Nørre Gørding og Springbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

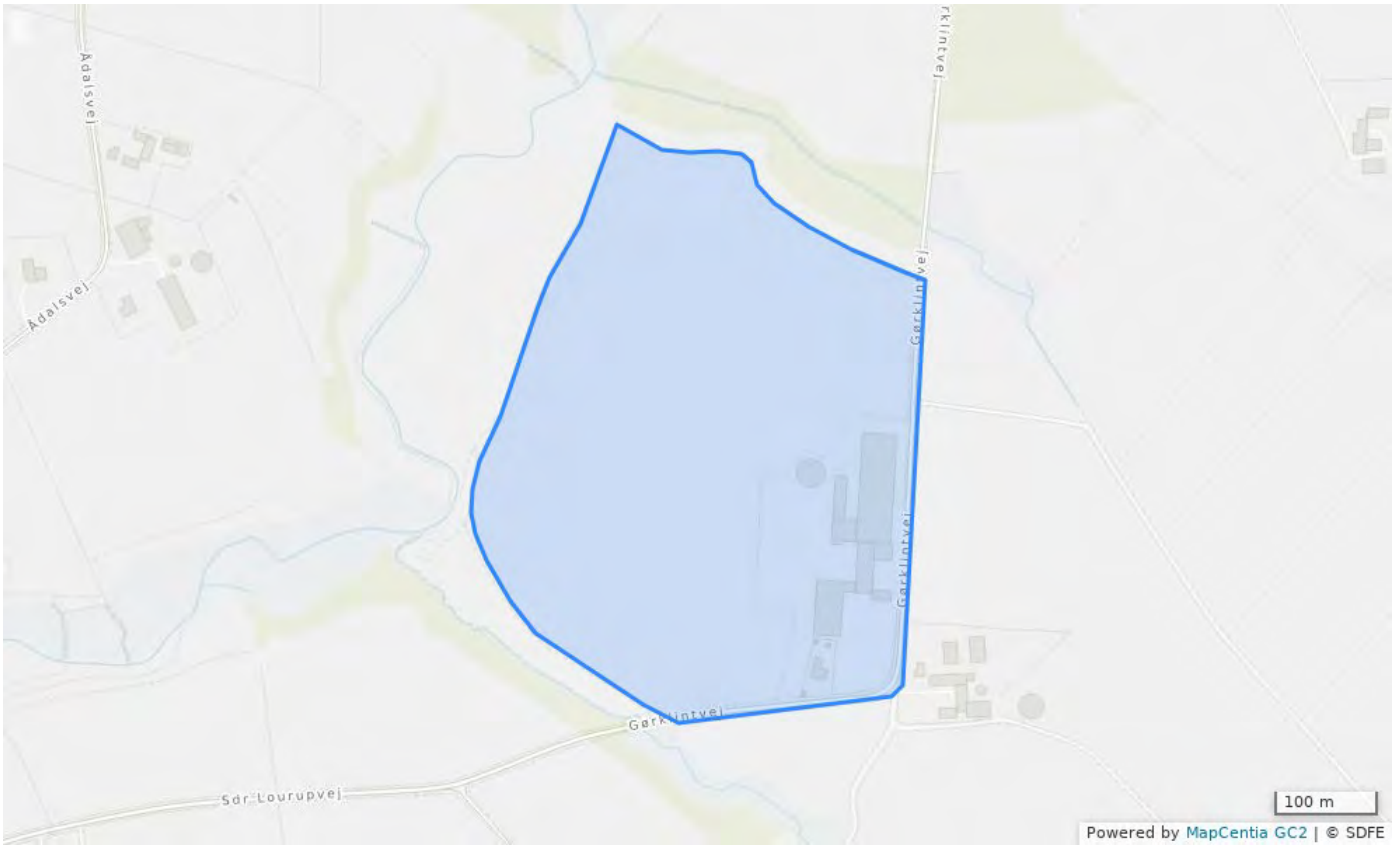
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-151 - Landområde ved Højvanggård



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-151
Rammenavn	Landområde ved Højvanggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-160 - Natur omkring Aike Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-160
Rammenavn	Landområde omkring Aike Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

23-020-170 - Natur syd for Nørhøe

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-170
Rammenavn	Natur syd for Nørhøe
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

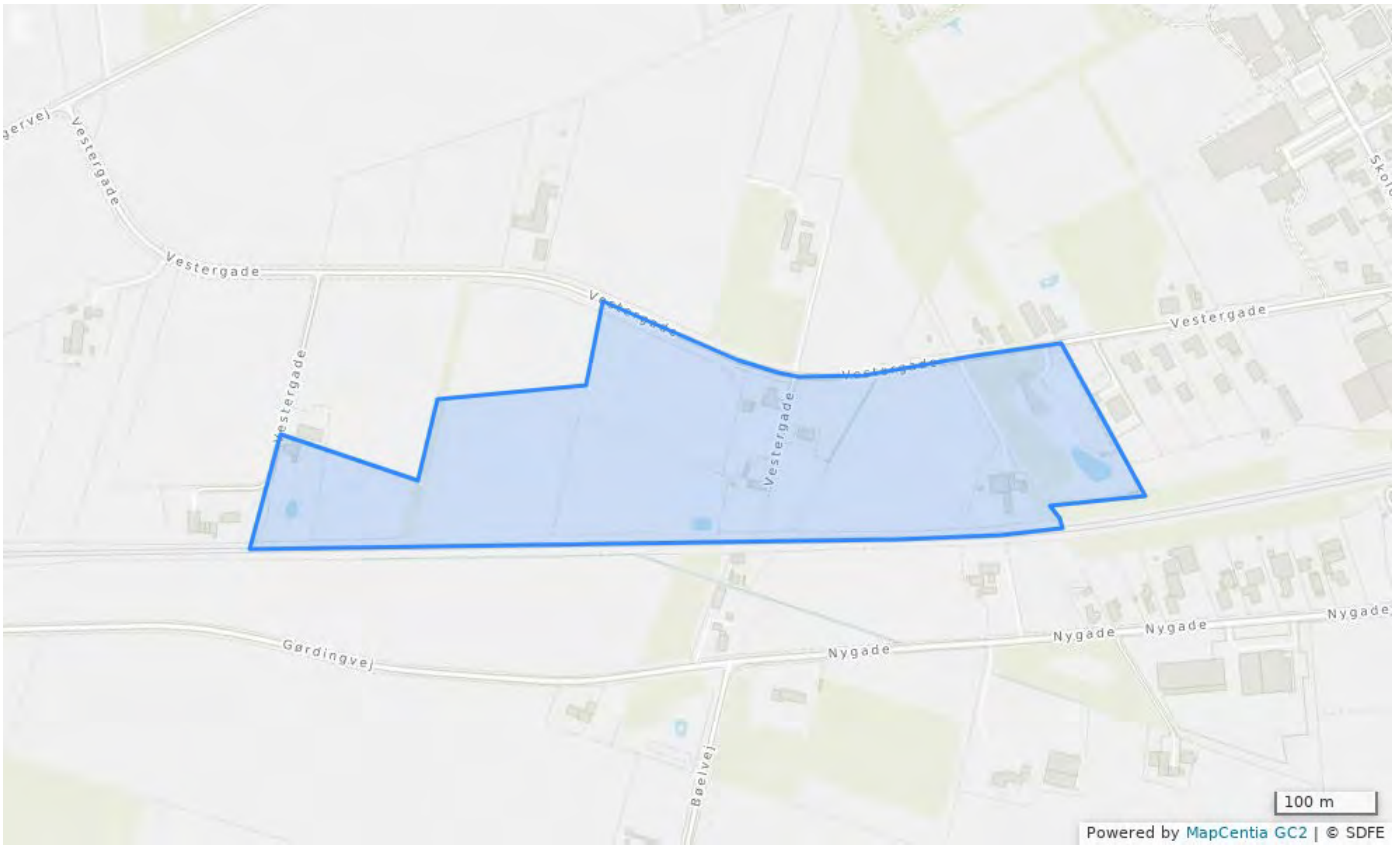
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-180 - Natur Gørding sydvest



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-180
Rammenavn	Natur Gørding sydvest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

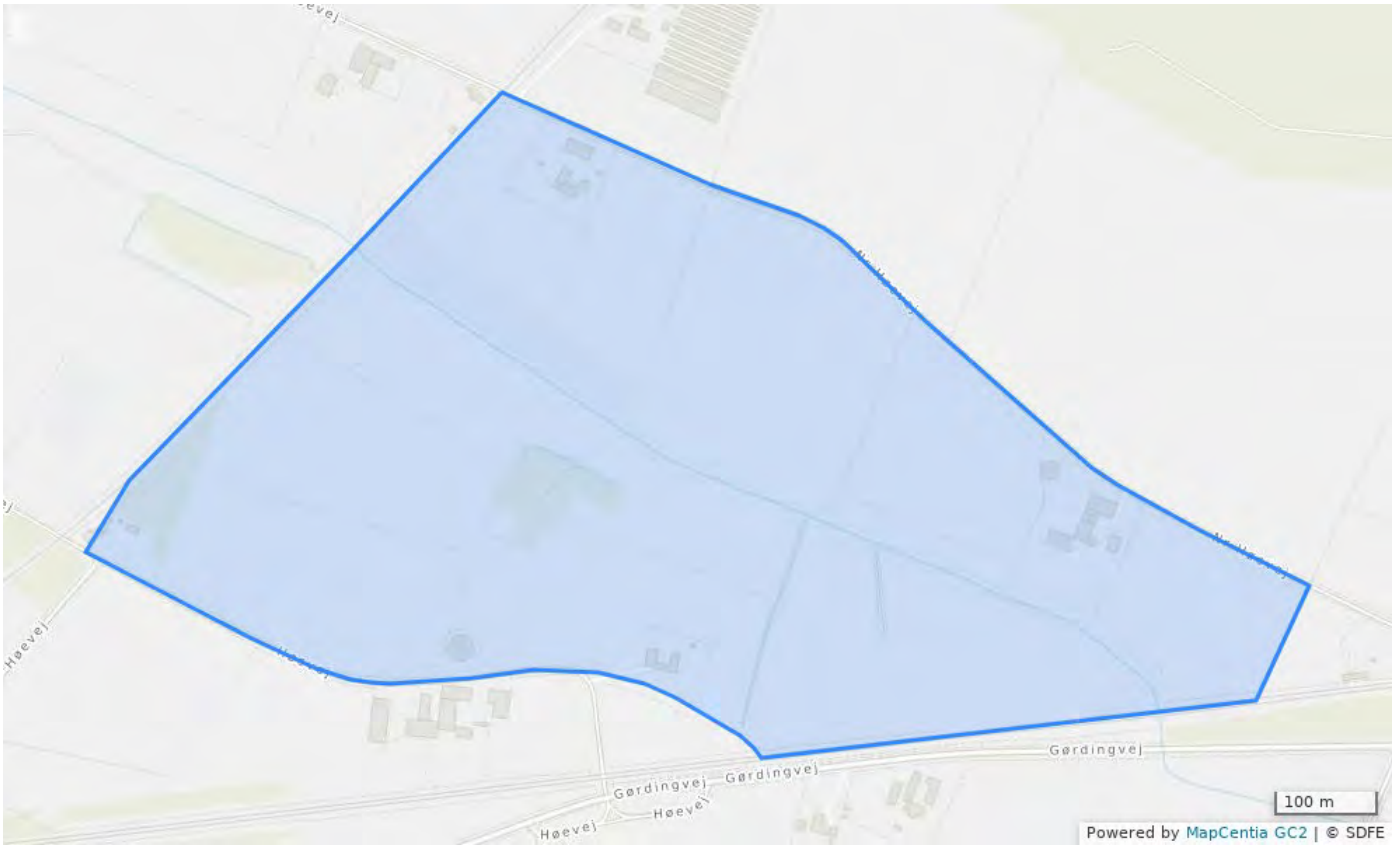
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

23-020-190 - Natur ved Ilsted Å



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-190
Rammenavn	Natur ved Ilsted Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

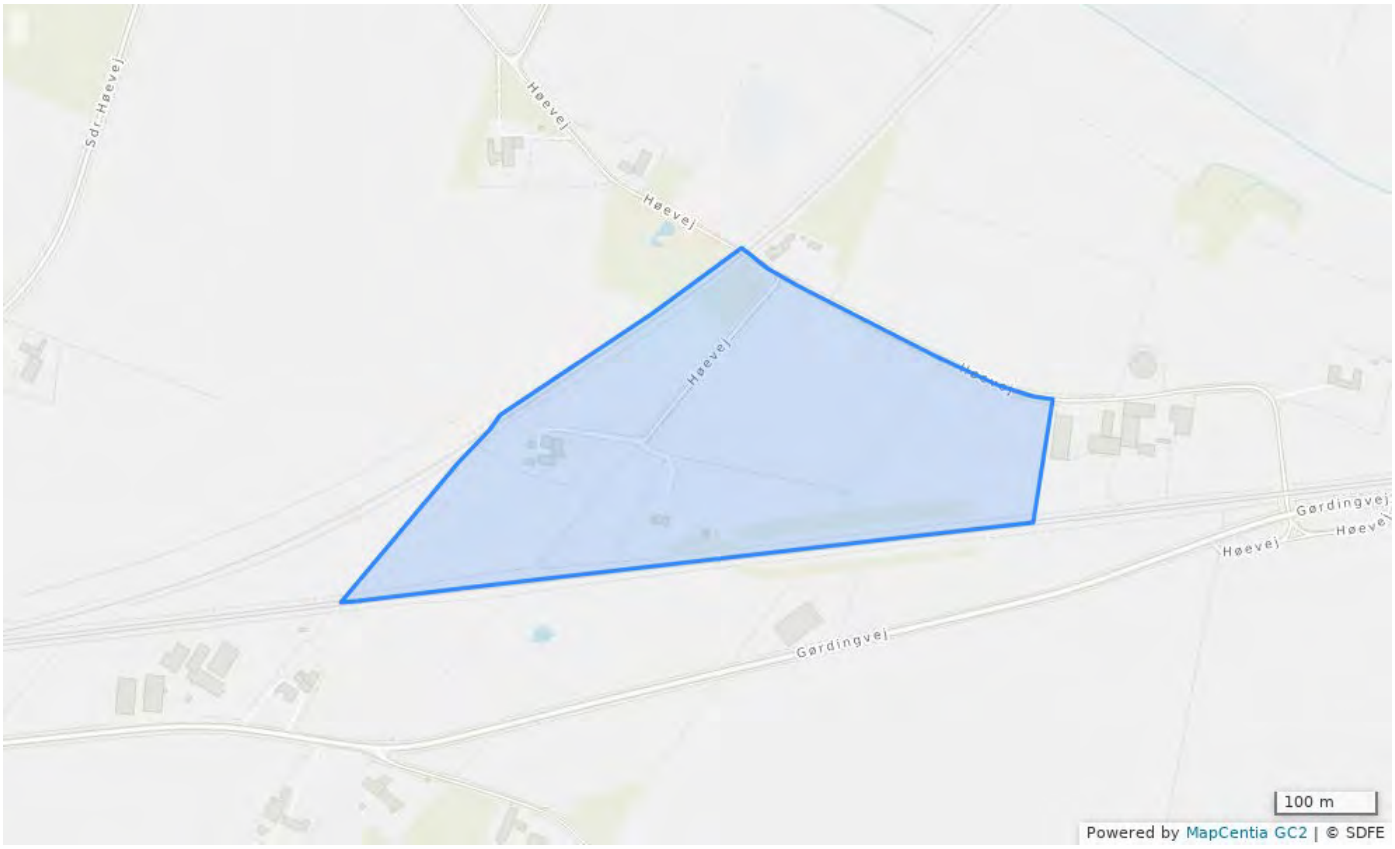
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-200 - Landområde Høevej sydvest



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-200
Rammenavn	Landområde Høevej sydvest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

23-020-210 - Landområde ved Mølleskovvej

Bestemmelser

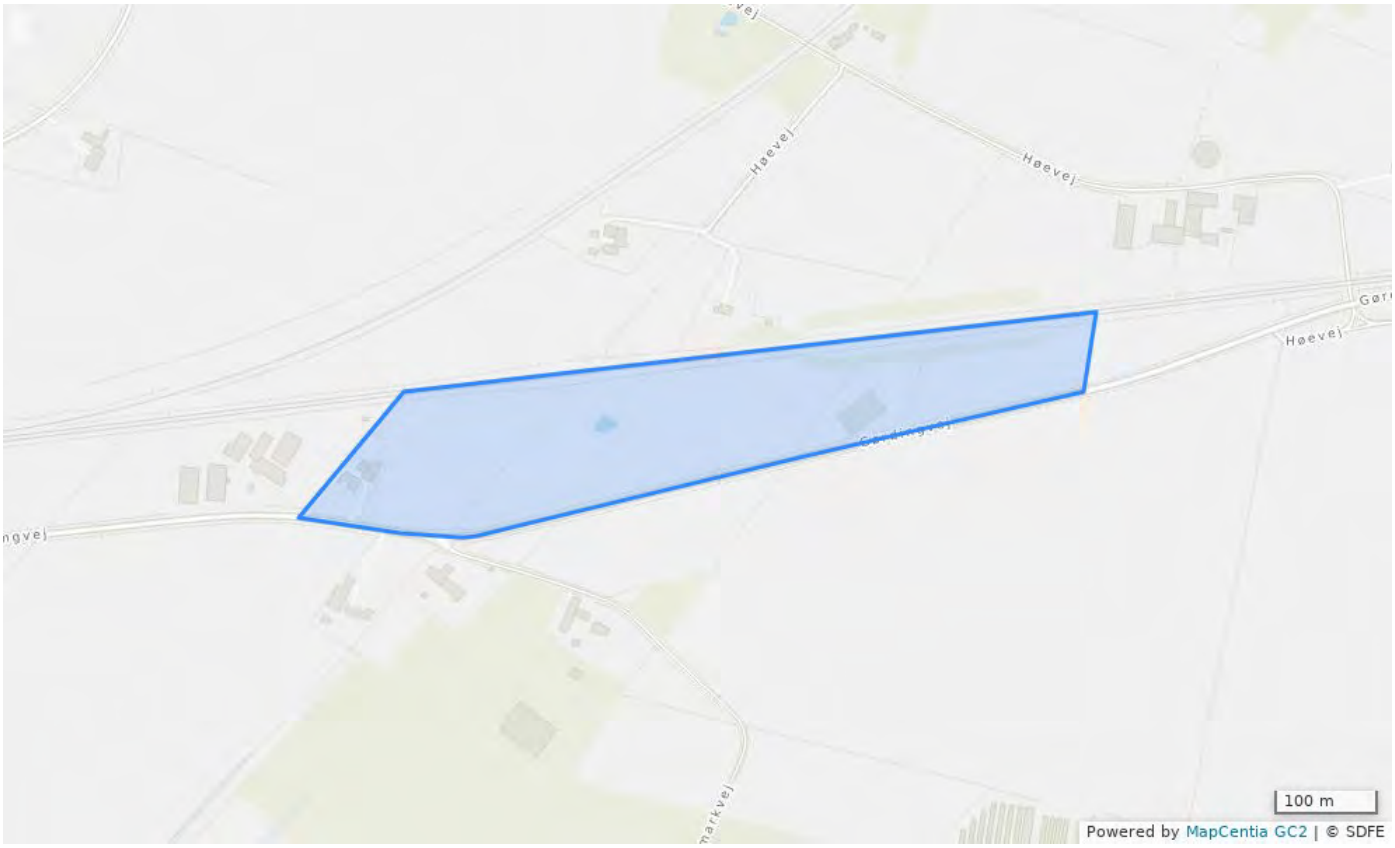
Rammenummer	23-020-210
Rammenavn	Landområde ved Mølleskovvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-211 - Landområde mellem banen og Nr. Ilstedmarkvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-211
Rammenavn	Landområde mellem banen og Nr. Ilstedmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

23-020-220 - Natur mellem banen og Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-220
Rammenavn	Natur mellem banen og Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-230 - Område ved Østergade og Søndergade

Bestemmelser

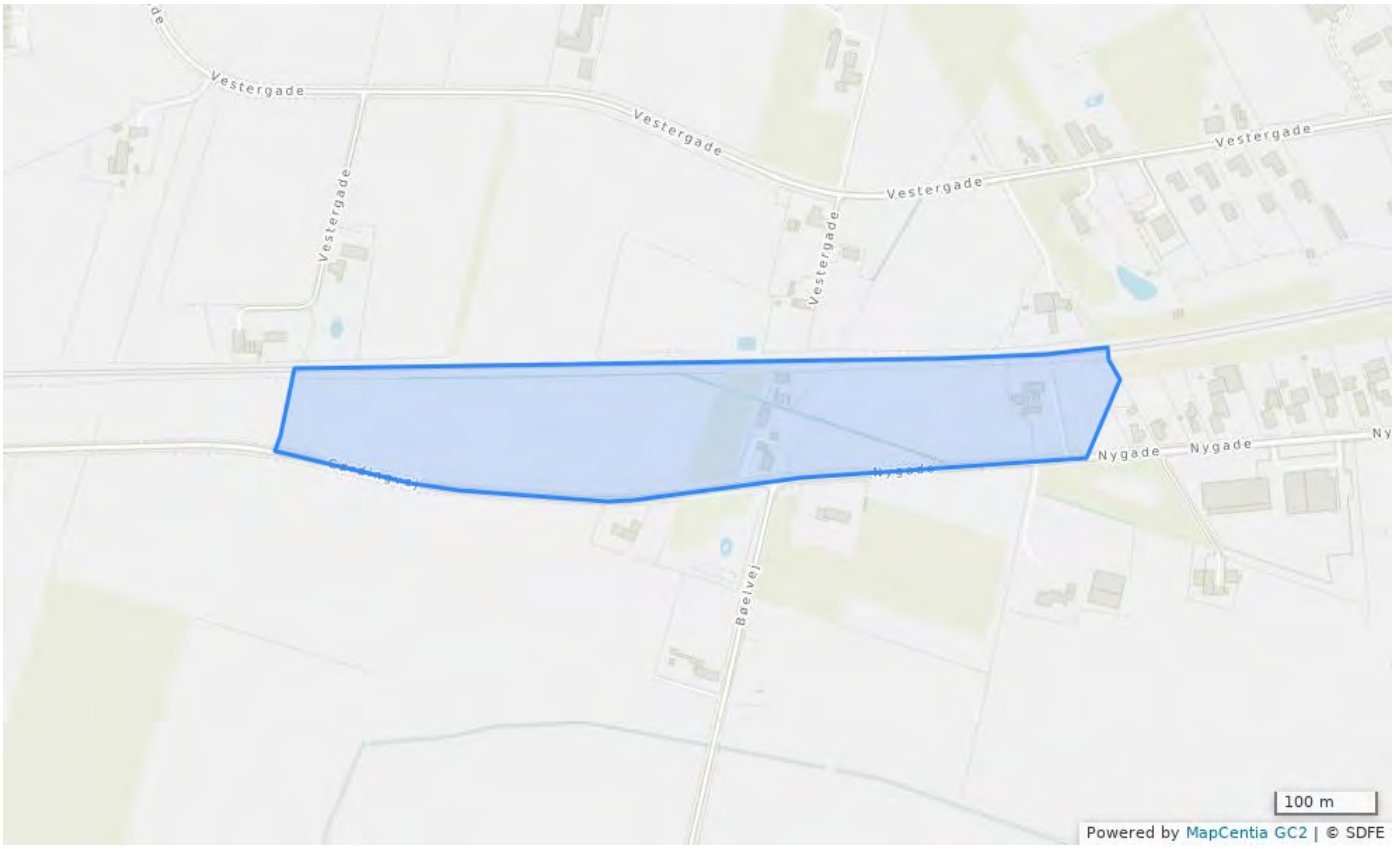
Rammenummer	23-020-230
Rammenavn	Område ved Østergade og Søndergade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-240 - Landområde nord for Fladsbjerg



Bestemmelser

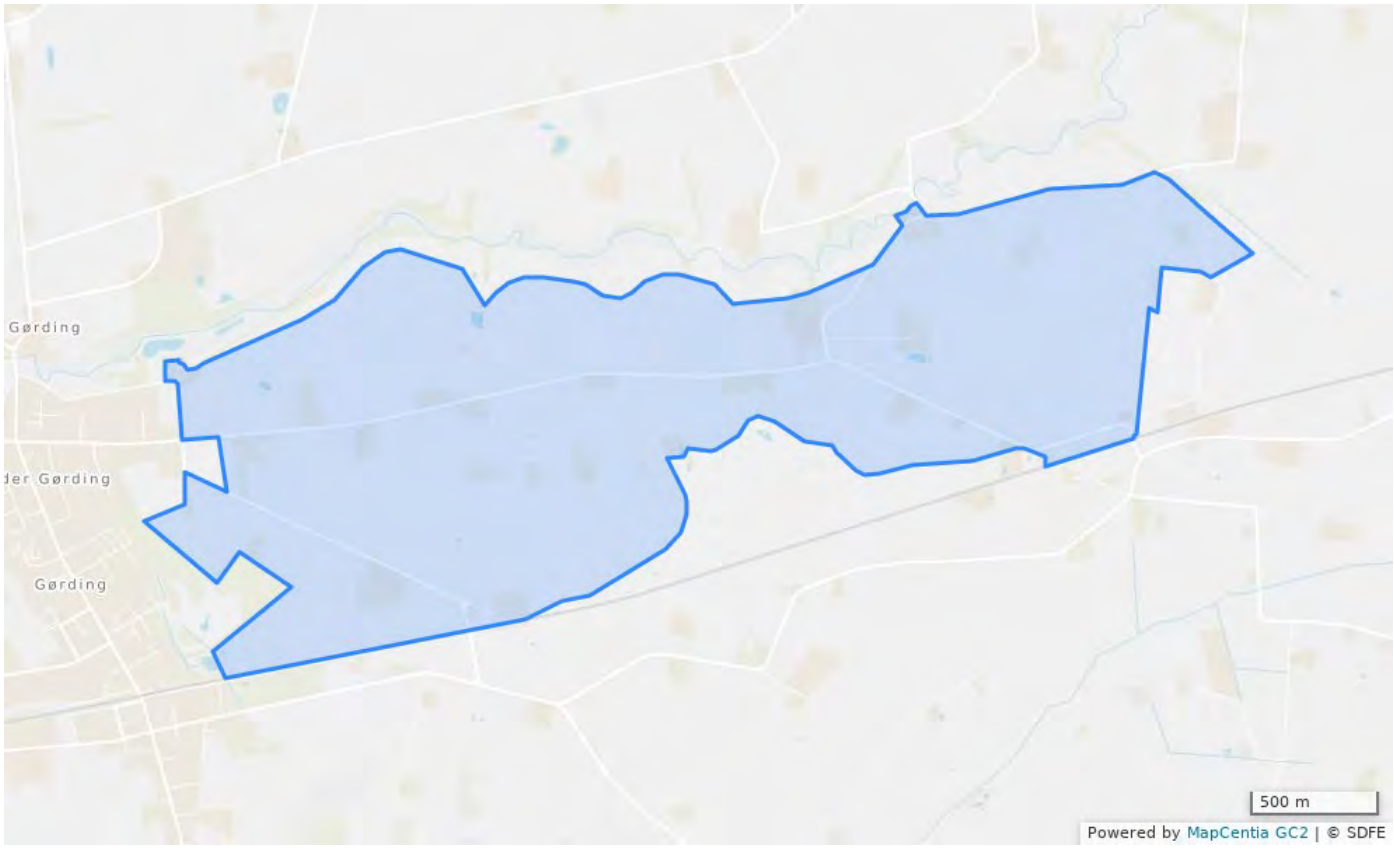
Rammenummer	23-020-240
Rammenavn	Landområde nord for Fladsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-250 - Landområde omkring Sdr. Lourup



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-250
Rammenavn	Landområde omkring Sdr. Lourup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-252 - Natur omkring Øster Fonager Bæk

Bestemmelser

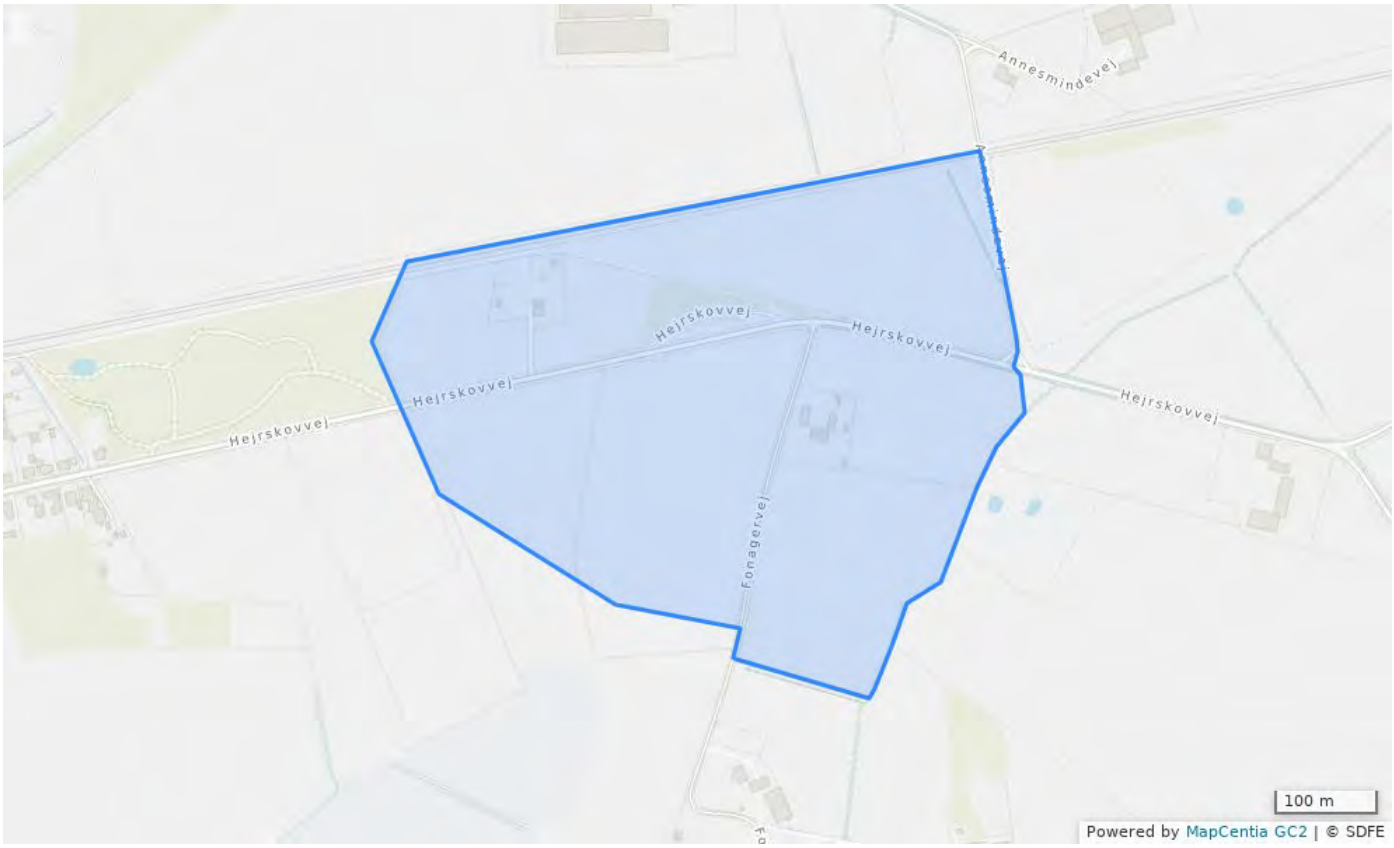
Rammenummer	23-020-252
Rammenavn	Natur omkring Øster Fonager Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-260 - Landområde ved Godhåbsvej og Annesmindevej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-260
Rammenavn	Landområde ved Godhåbsvej og Annesmindevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

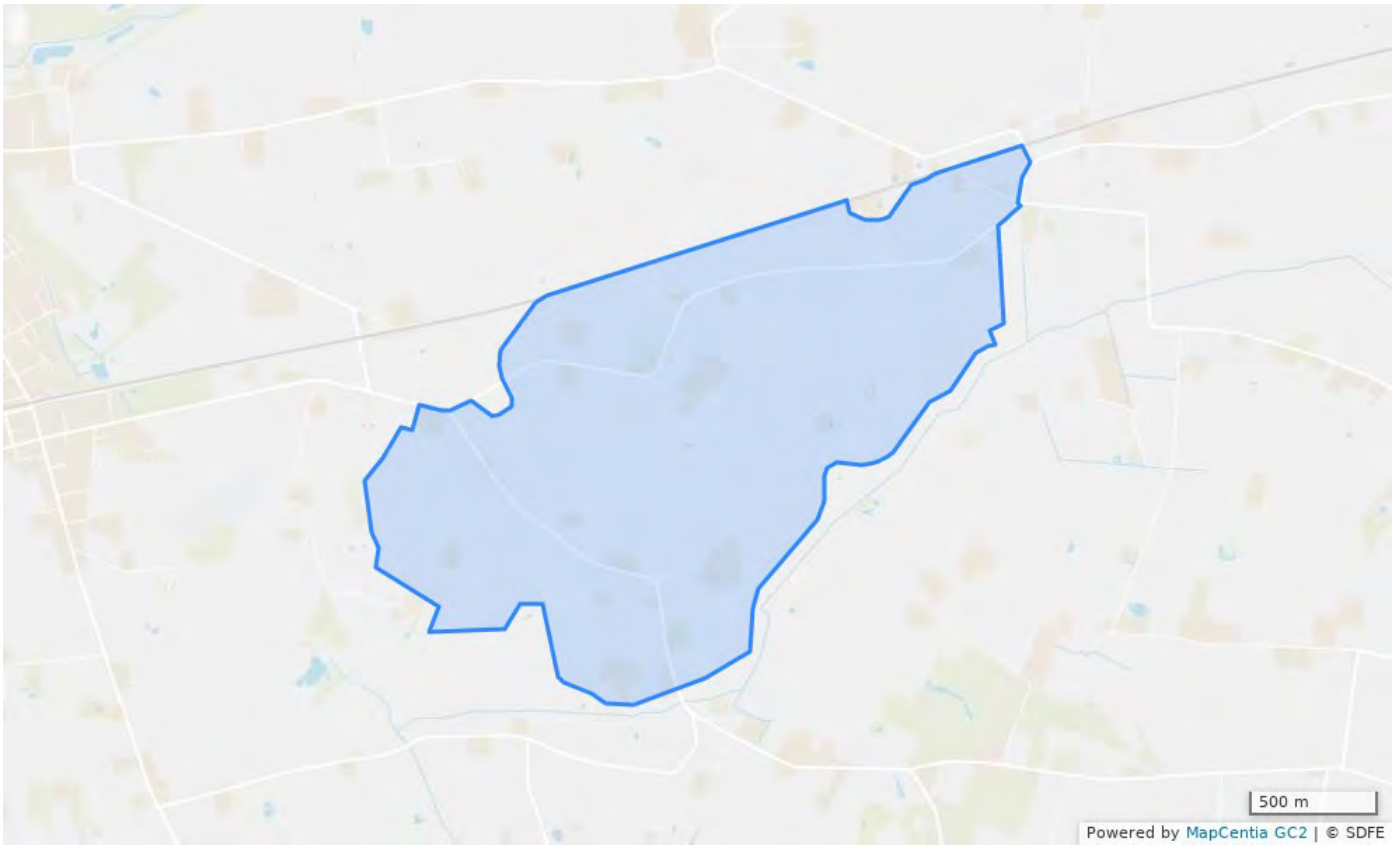
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

23-020-270 - Landområde omkring Stårup



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-270
Rammenavn	Landområde omkring Stårup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-271 - Natur nord for Hejrskovvej

Bestemmelser

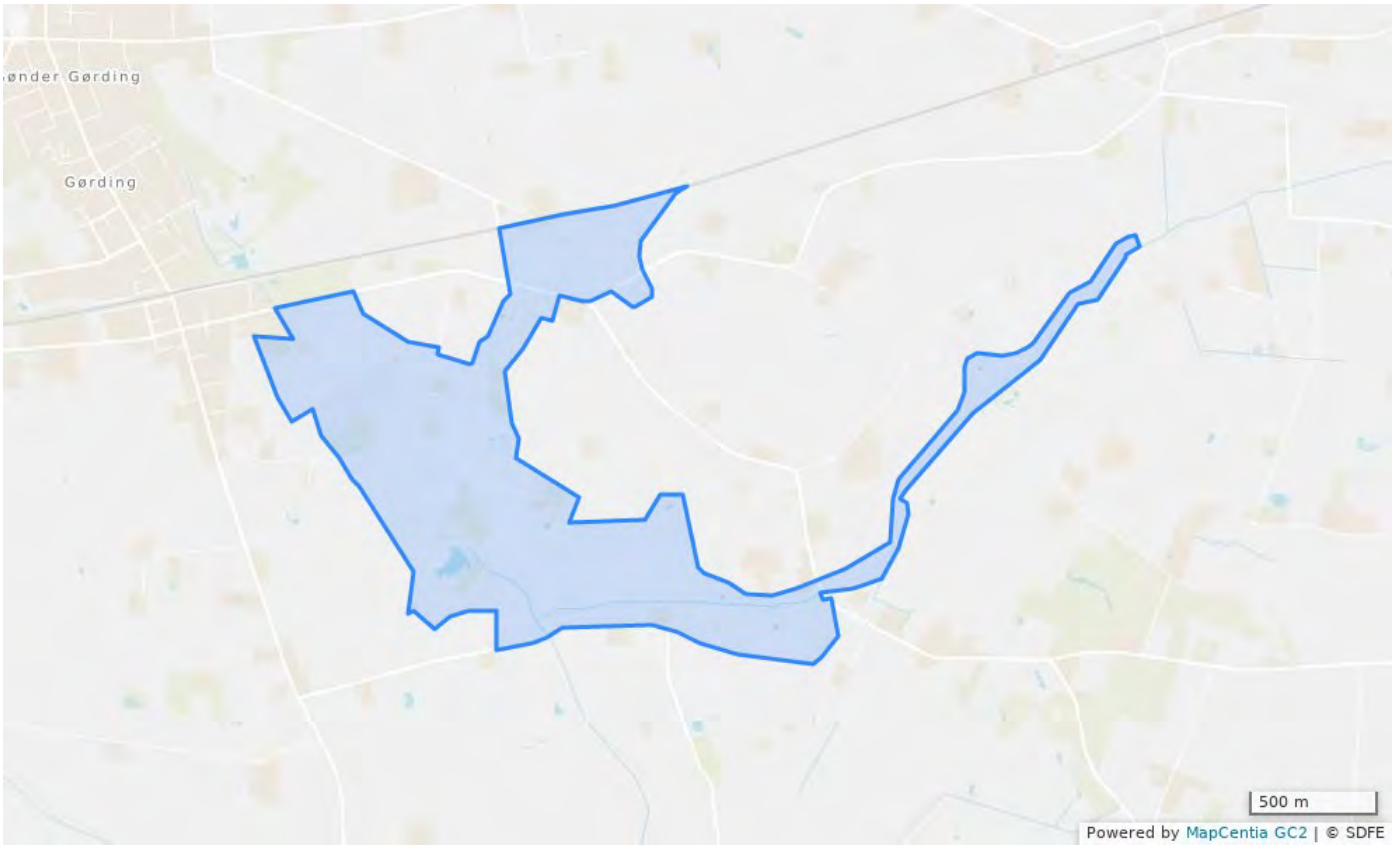
Rammenummer	23-020-271
Rammenavn	Natur nord for Hejrskovvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

23-020-280 - Natur omkring Fonager Mose



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-280
Rammenavn	Natur omkring Fonager Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

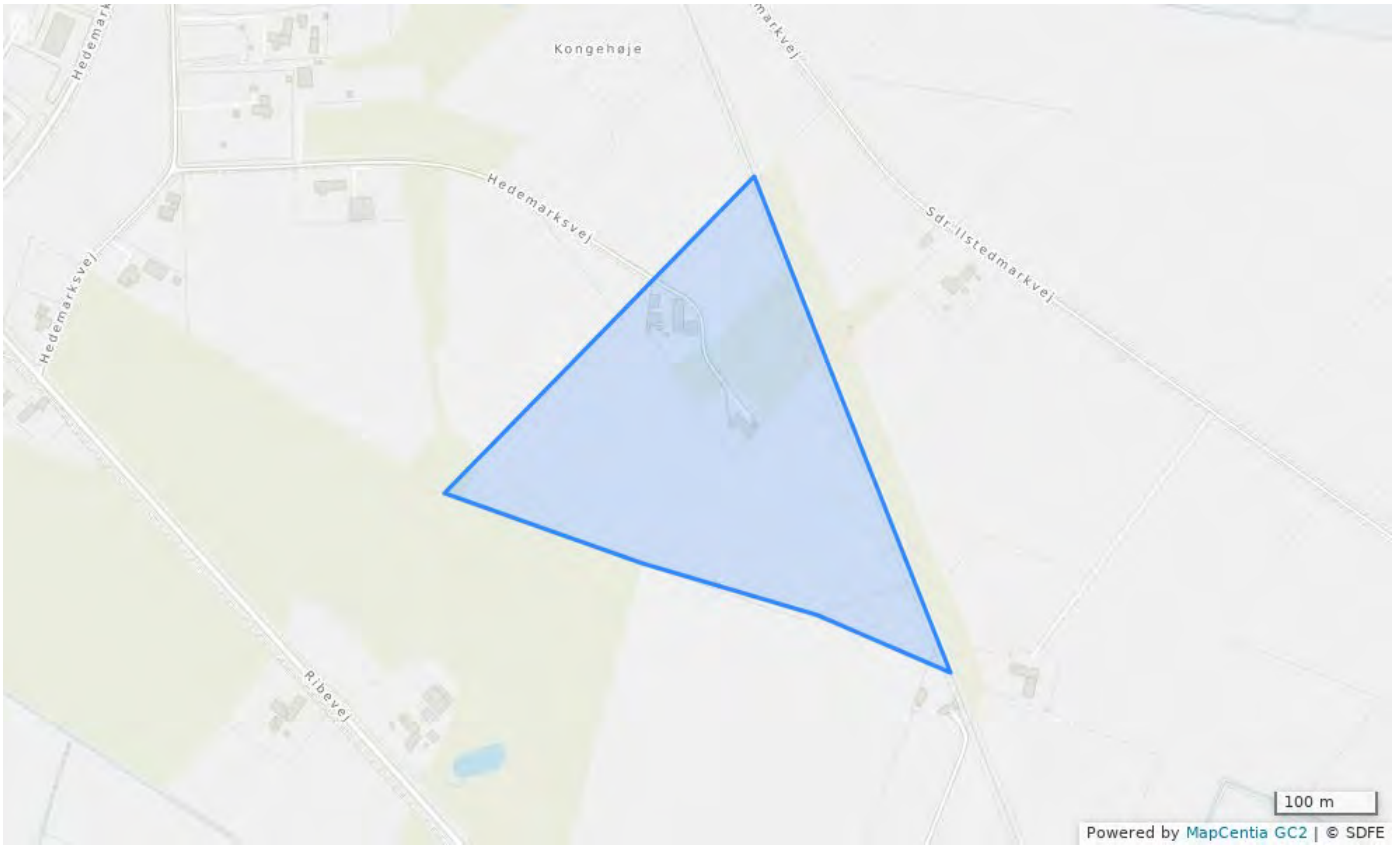
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-290 - Område mellem banen og Ribevej



Bestemmelser

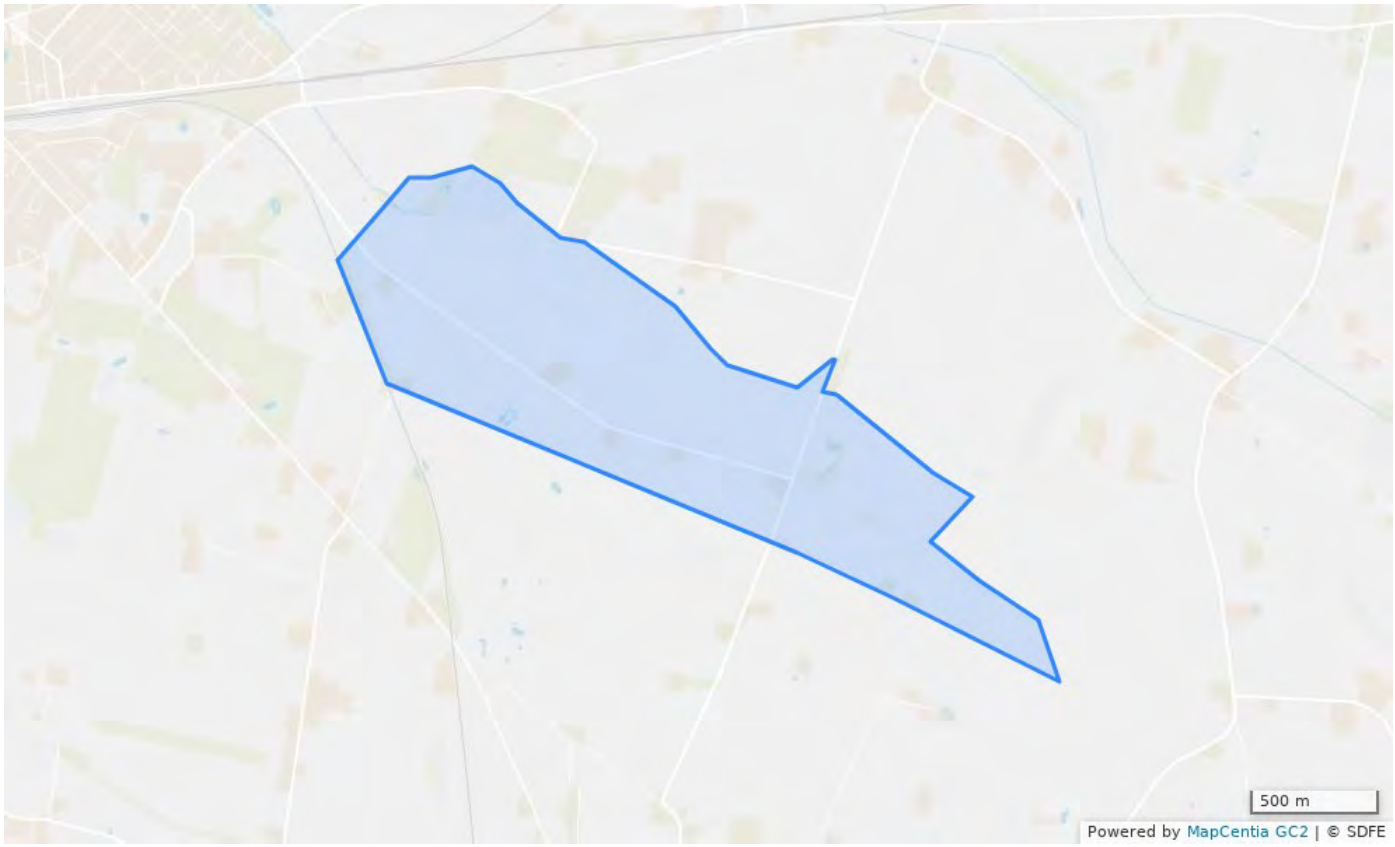
Rammenummer	23-020-290
Rammenavn	Område mellem banen og Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

23-020-300 - Natur mellem Sdr. Ilstedmarkvej og banen



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-300
Rammenavn	Natur mellem Sdr. Ilstedmarkvej og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

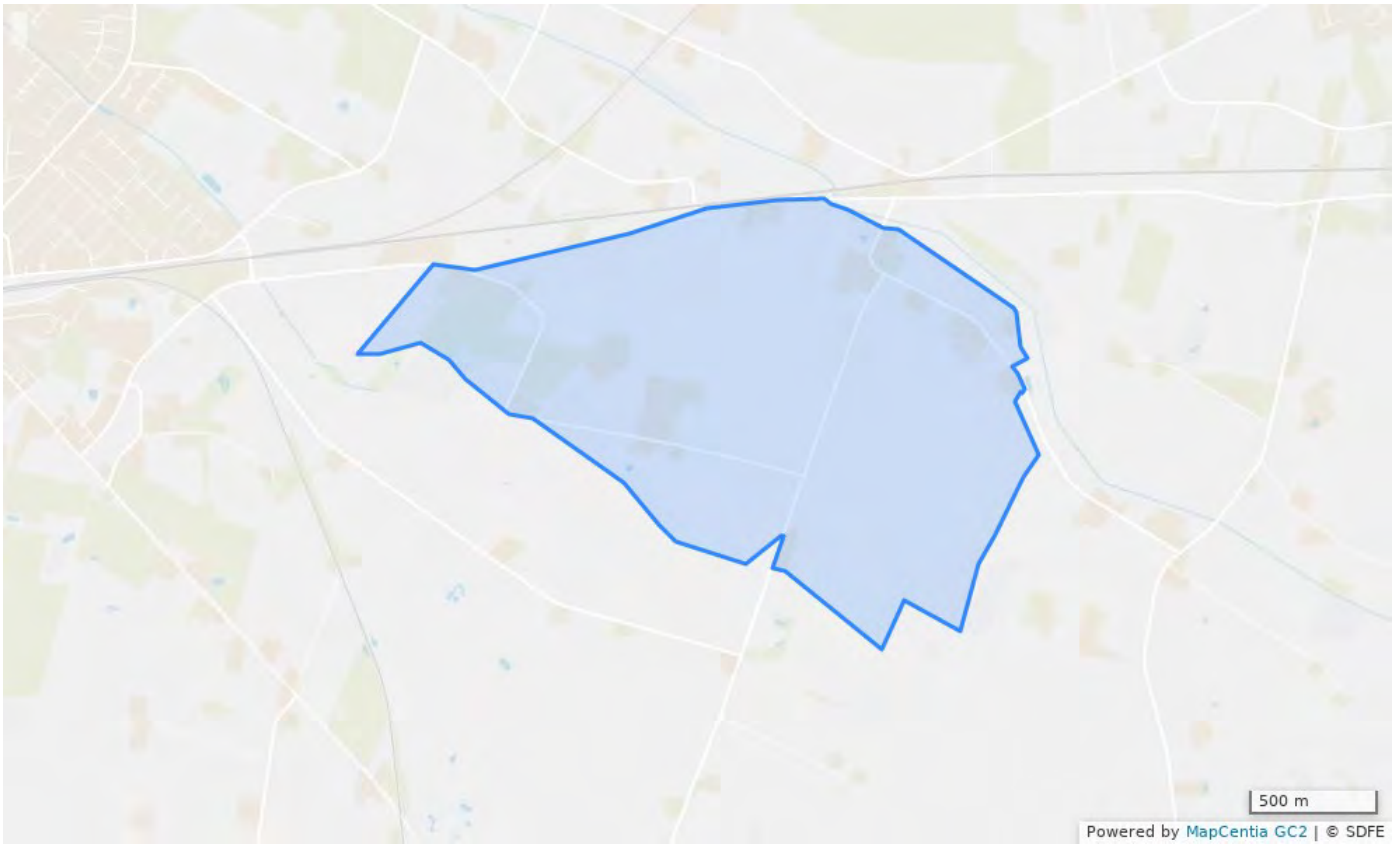
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-310 - Landområde ved Ilsted Mark og Sønder Bøel Mark



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-310
Rammenavn	Landområde ved Ilsted Mark og Sønder Bøel Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

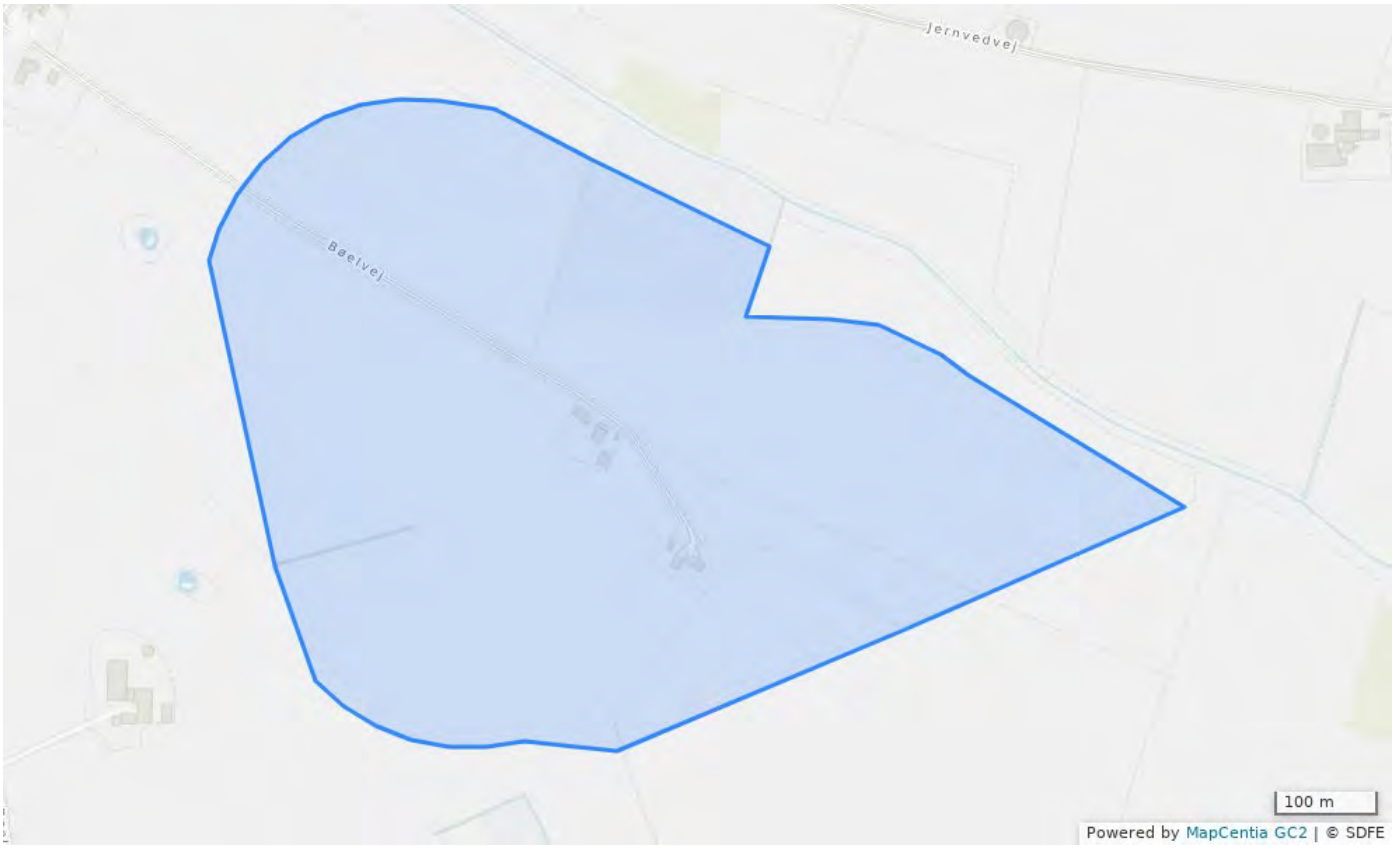
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-311 - Landområde ved Bøelvej



Bestemmelser

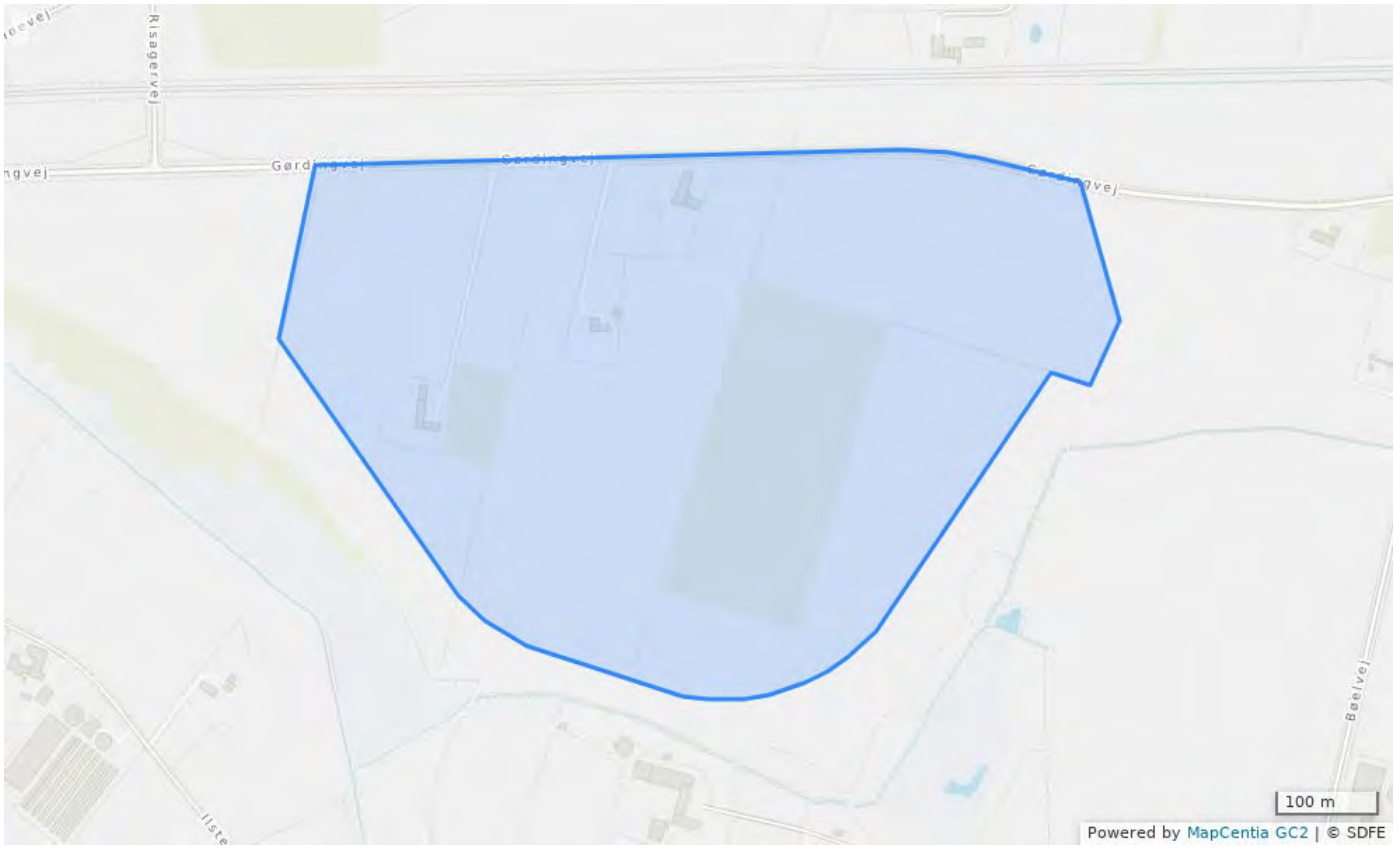
Rammenummer	23-020-311
Rammenavn	Landområde ved Bøelvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-312 - Landområde vest for Fladsbjerg



Bestemmelser

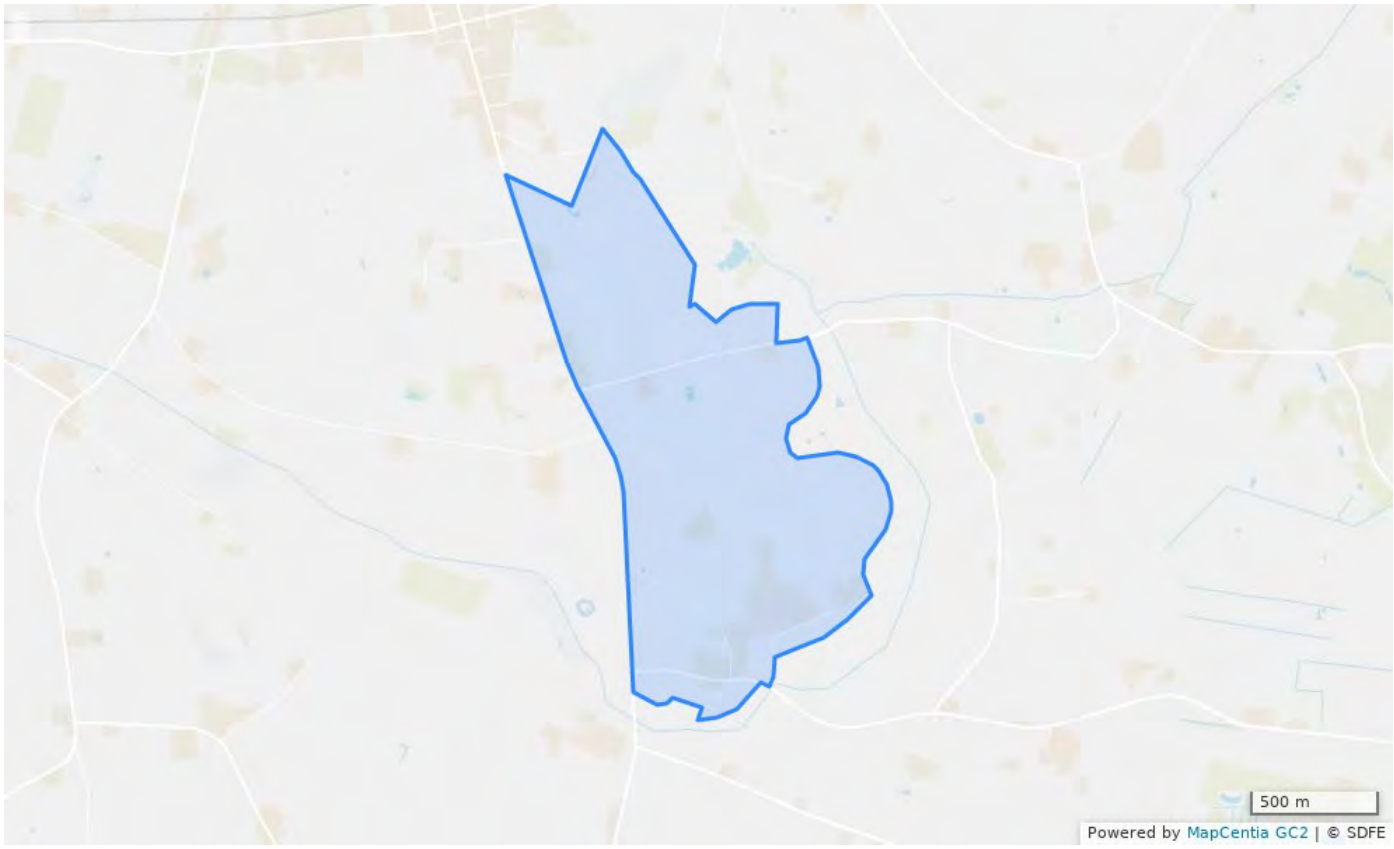
Rammenummer	23-020-312
Rammenavn	Landområde vest for Fladsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-320 - Landområde ved Tangeris



Bestemmelser

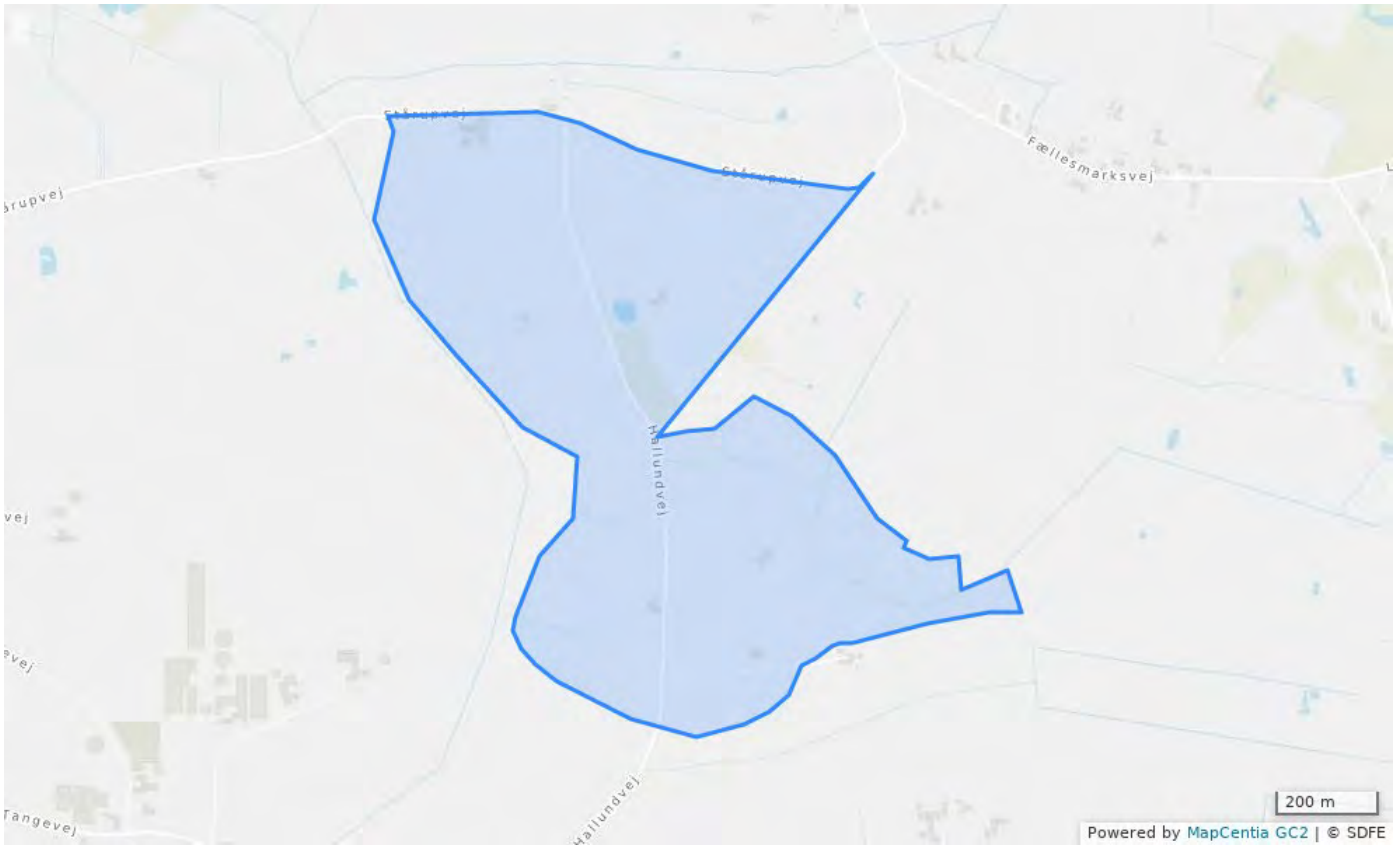
Rammenummer	23-020-320
Rammenavn	Landområde ved Tangeris
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-321 - Landområde ved Hallund Nordre Bæk



Bestemmelser

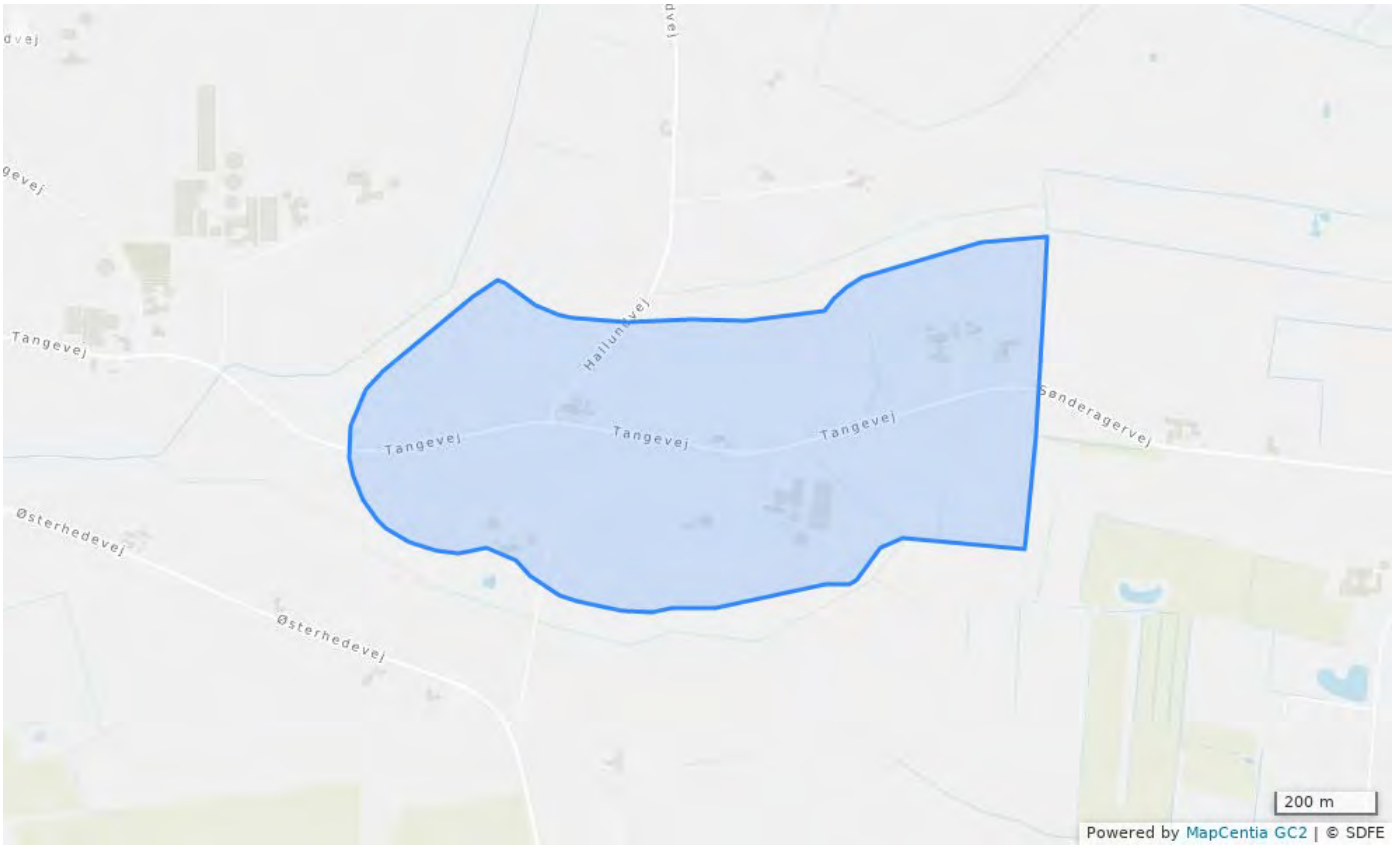
Rammenummer	23-020-321
Rammenavn	Landområde ved Hallund Nordre Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

23-020-322 - Landområde ved Tangevej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-322
Rammenavn	Landområde ved Tangevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-340 - Område ved Vejrupvej i Troldhøj

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-340
Rammenavn	Område ved Vejrupvej i Troldhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

23-020-350 - Natur syd for Eike Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-350
Rammenavn	Landområde mellem Nr. Høevej og Vestergade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

23-020-360 - Gørdinglund

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-360
Rammenavn	Gørdinglund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-380 - Skydebaneområde i Aike Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-380
Rammenavn	Skydebaneområde i Aike Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

	meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

23-020-390 - Område syd for Bjøvlund Plantage

Bestemmelser

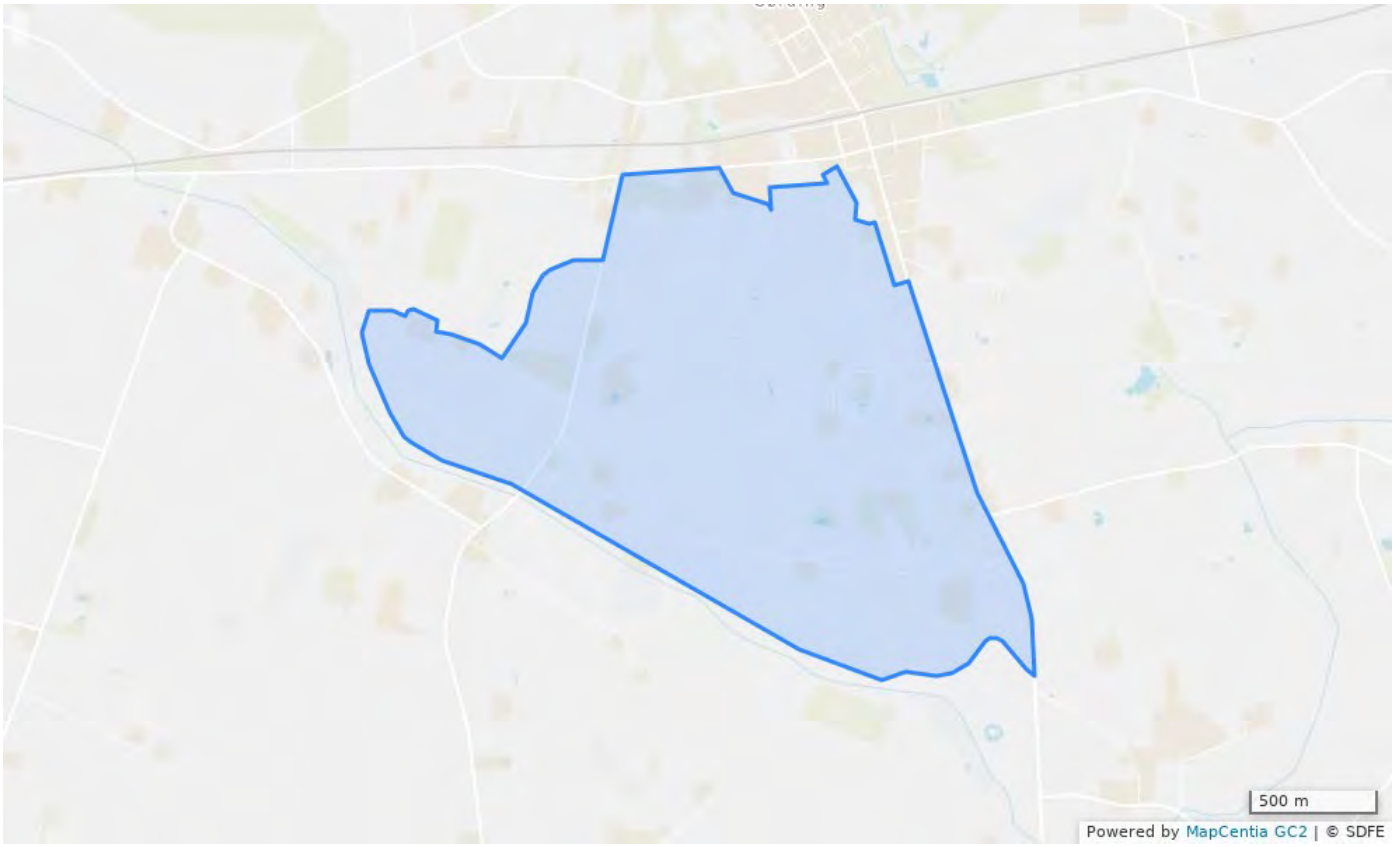
Rammenummer	23-020-390
Rammenavn	Område syd for Bjøvlund Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

23-020-410 - Landområde mellem Nørre Bøel og Tangeris



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-410
Rammenavn	Landområde mellem Nørre Bøel og Tangeris
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

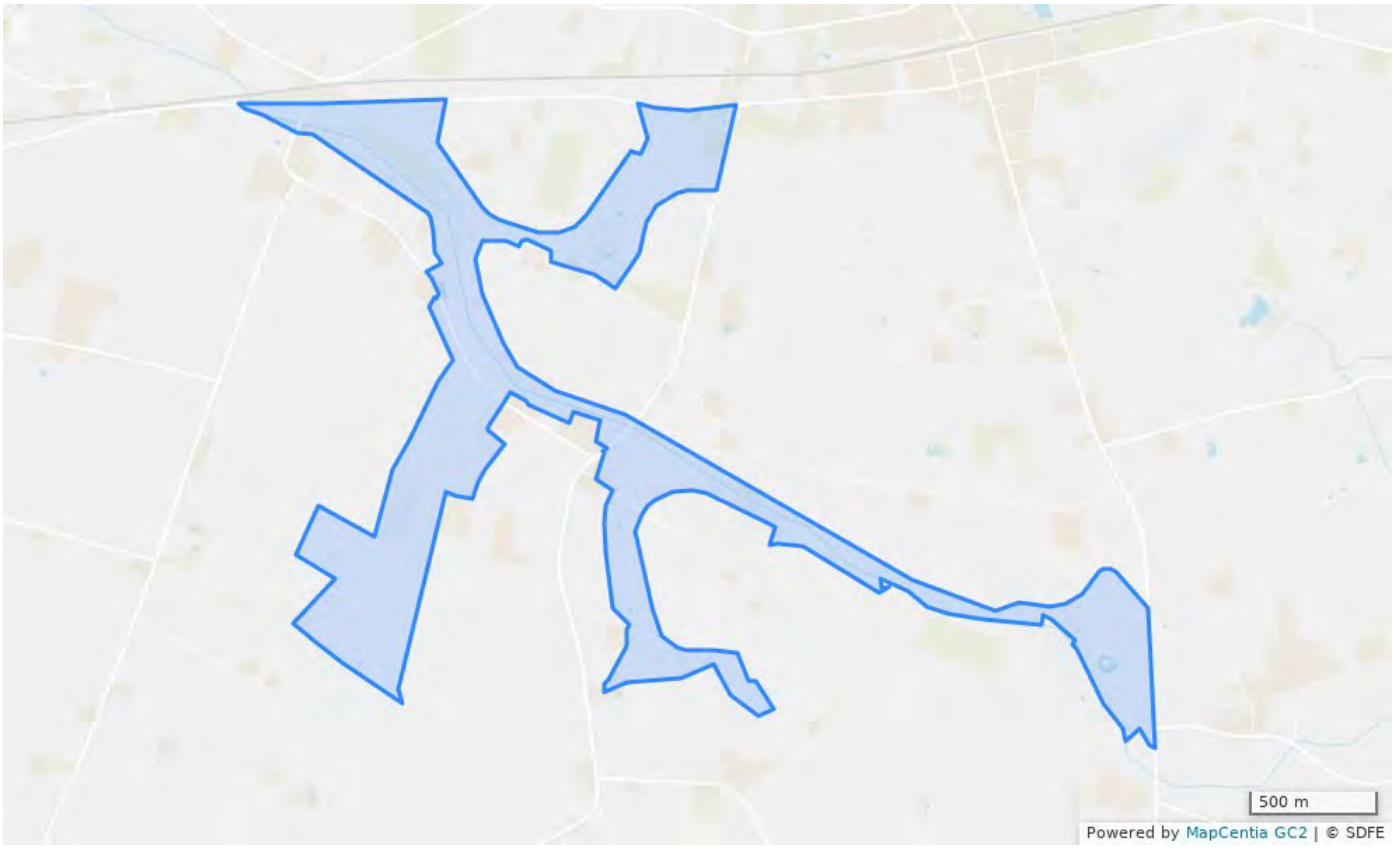
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-420 - Natur omkring Nørre Bøel



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-420
Rammenavn	Natur omkring Nørre Bøel
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-430 - Natur ved Tange Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-430
Rammenavn	Natur ved Tange Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-440 - Landområde mellem banen og Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-440
Rammenavn	Landområde mellem banen og Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-450 - Landområde mellem Nørre Bøel og Vester Puggård

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-450
Rammenavn	Landområde mellem Nørre Bøel og Vester Puggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

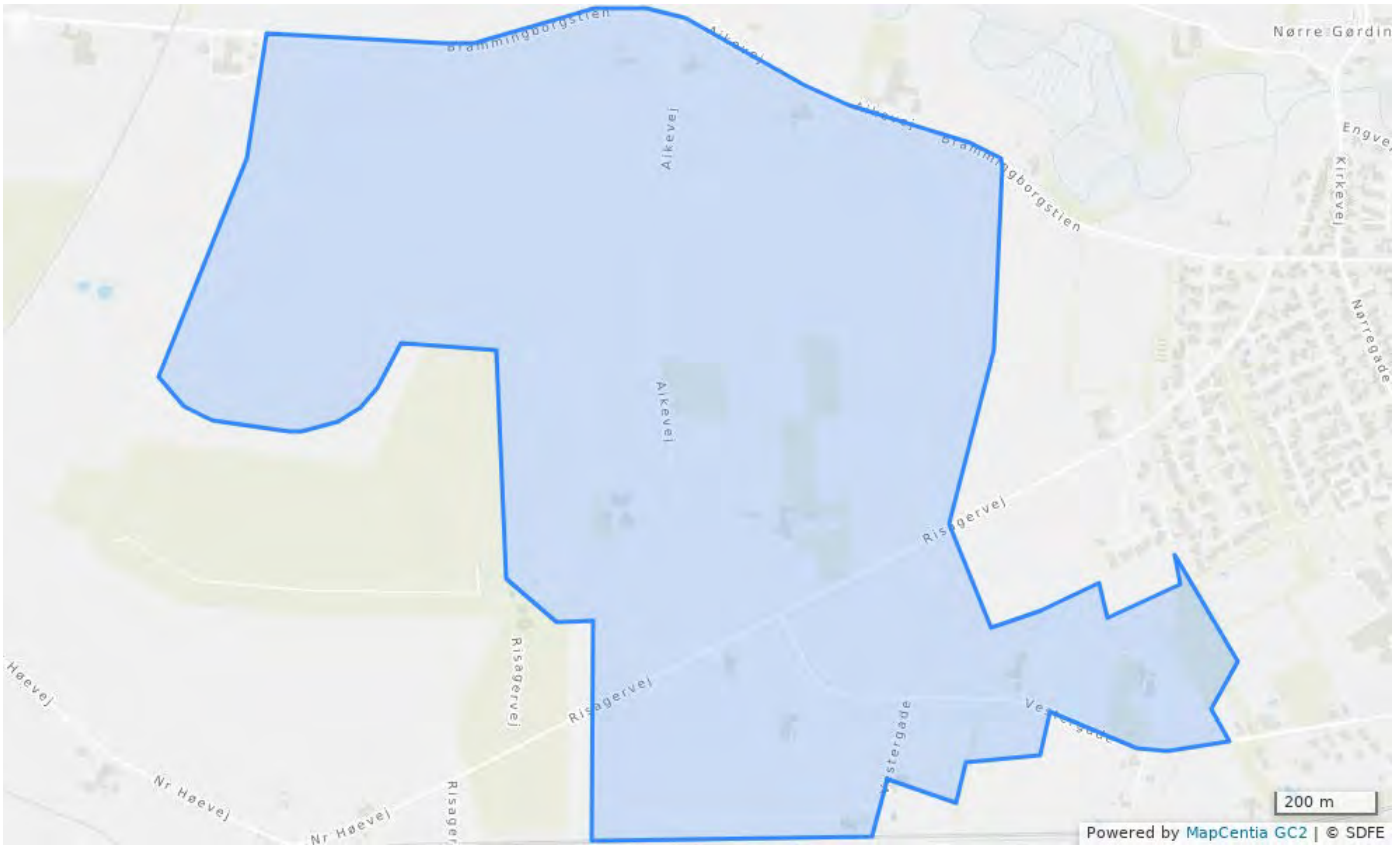
23-020-330 - Landområde Mellem Brammingborgvej og Nr. Høevej

Bestemmelser

Rammenummer	23-020-330
Rammenavn	Landområde Mellem Brammingborgvej og Nr. Høevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

23-020-370 - Landområde nordøst for Aike Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	Landområde nordøst for Aike Plantage
Rammenavn	23-020-370
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

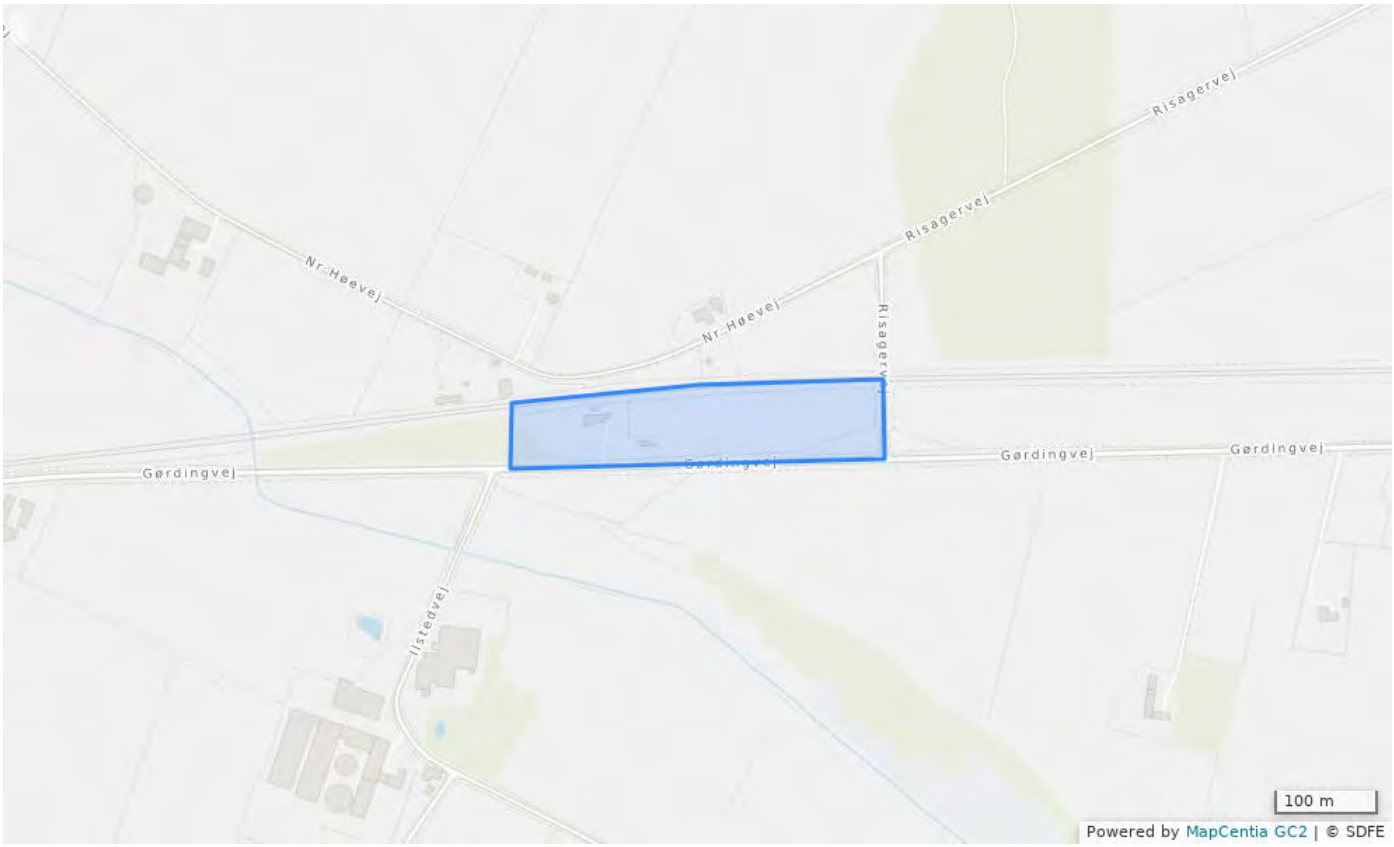
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-460 - Landområde mellem Nr. Høevej og Gørdingvej



Bestemmelser

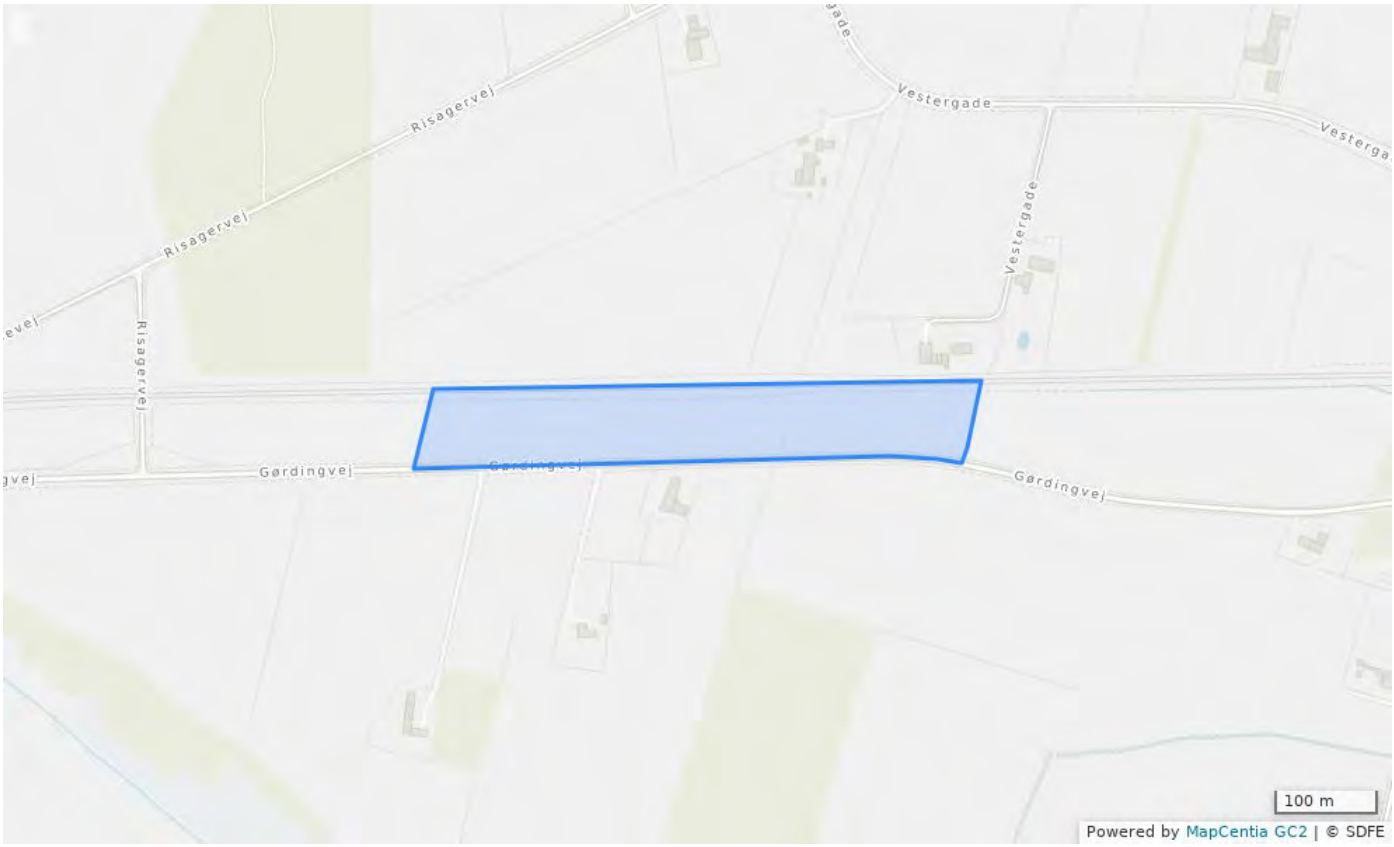
Rammenummer	23-020-460
Rammenavn	Landområde mellem Nr. Høevej og Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
El-jernbanedrift	I områder langs jernbanetracé, hvor der planlægges for eldrift, må der ikke planlægges for eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer eller vanskeliggør elektrificering af togdriften.
Isolinje for jernbanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

23-020-470 - Landområde ved Vestergade og Gørdingvej



Bestemmelser

Rammenummer	23-020-470
Rammenavn	Landområde ved Vestergade og Gørdingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Hunderup

static-map

Hunderup

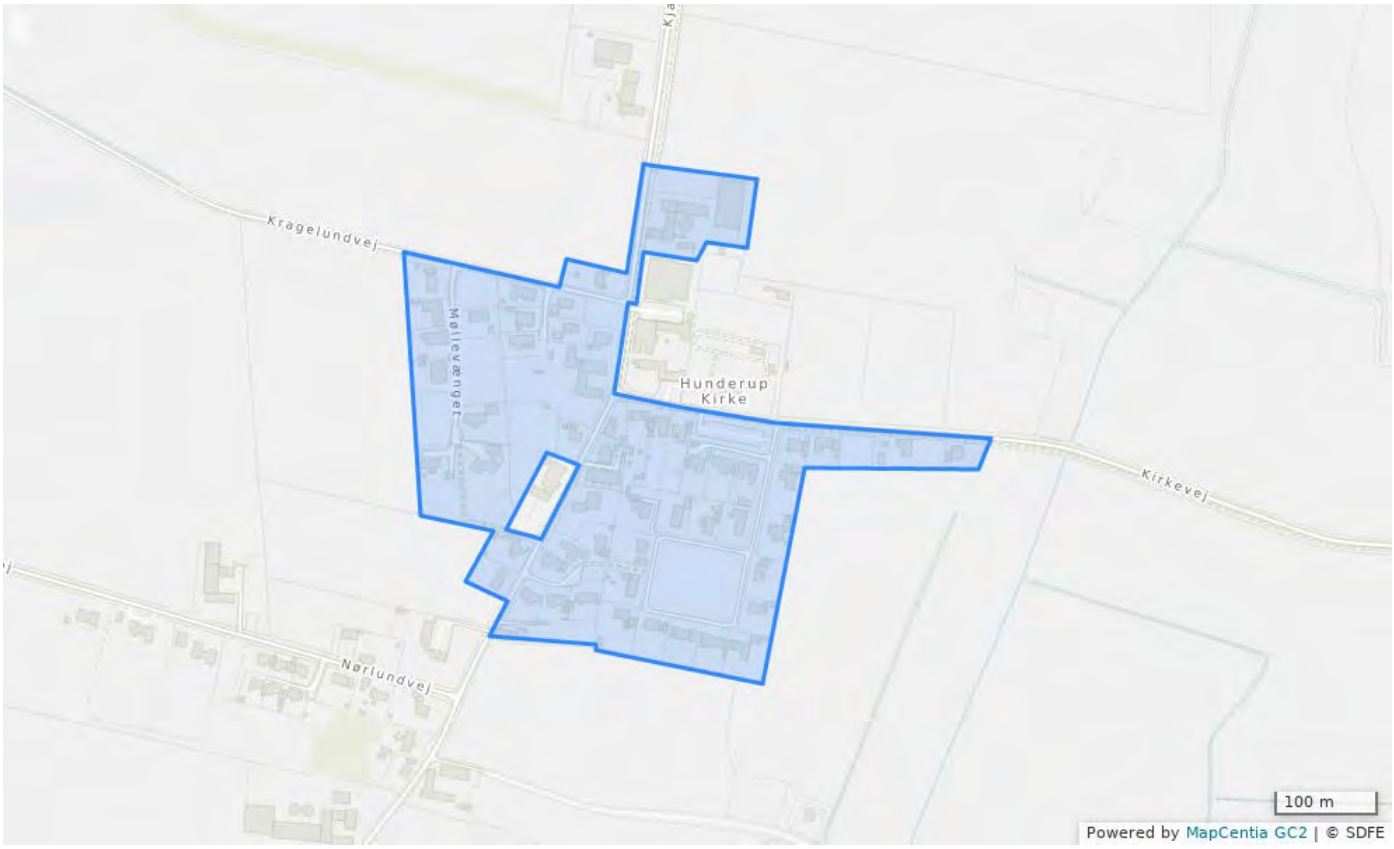
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

24-010-010 - Hunderup Nord



Bestemmelser

Rammenummer	24-010-010
Rammenavn	Hunderup Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-020 - Centerområde Hunderup

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-020
Rammenavn	Centerområde Hunderup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-030 - Hunderup Skole

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-030
Rammenavn	Hunderup Skole
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

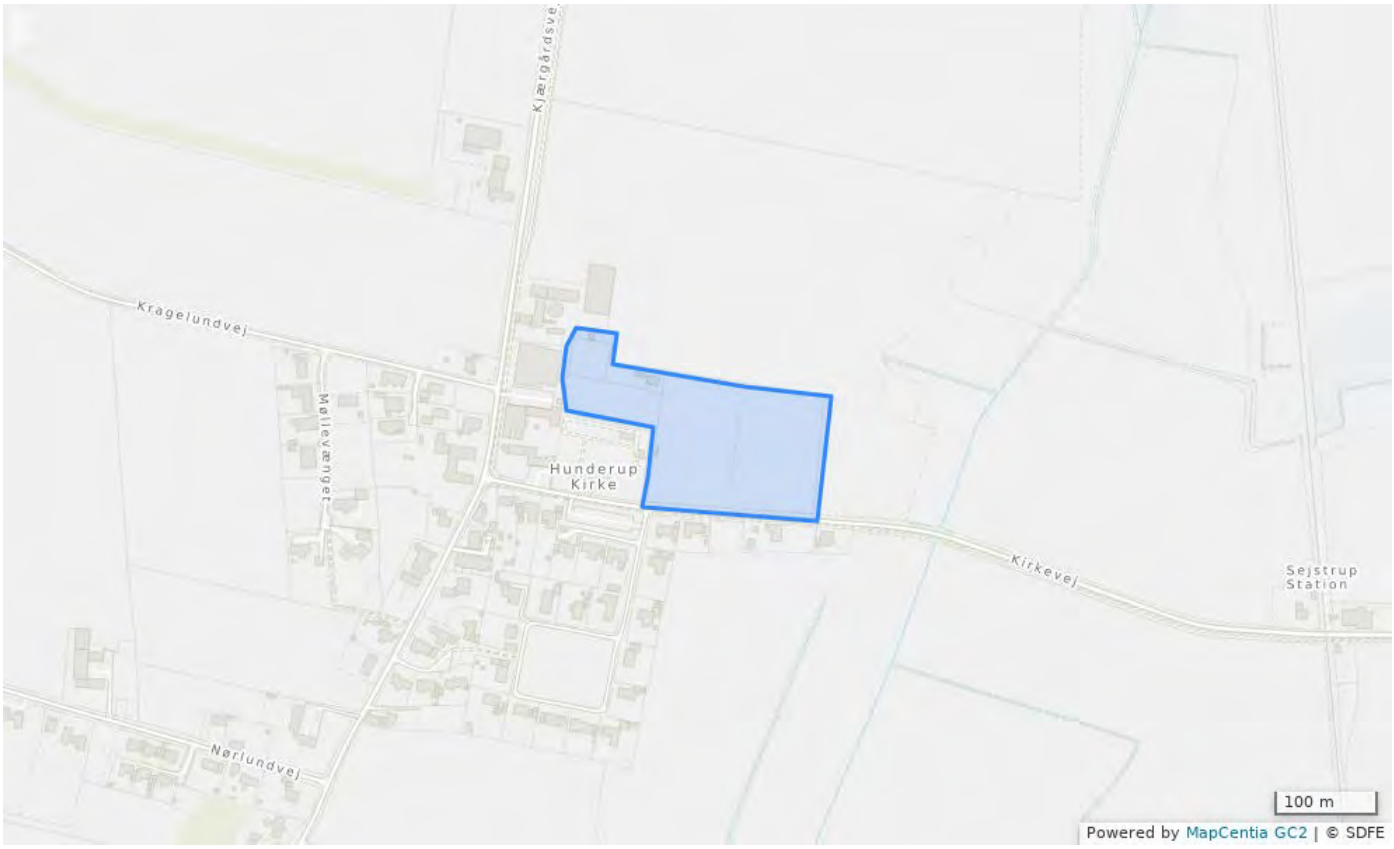
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
plannavn	Hunderup Skole
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-031 - Sportcenter Hunderup



Bestemmelser

Rammenummer	24-010-031
Rammenavn	Sportcenter Hunderup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-040 - Hunderup Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-040
Rammenavn	Hunderup Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-050 - Natur vest for Hunderup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-050
Rammenavn	Natur vest for Hunderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-060 - Område ved Kragelundvej og Møllevænget

Bestemmelser

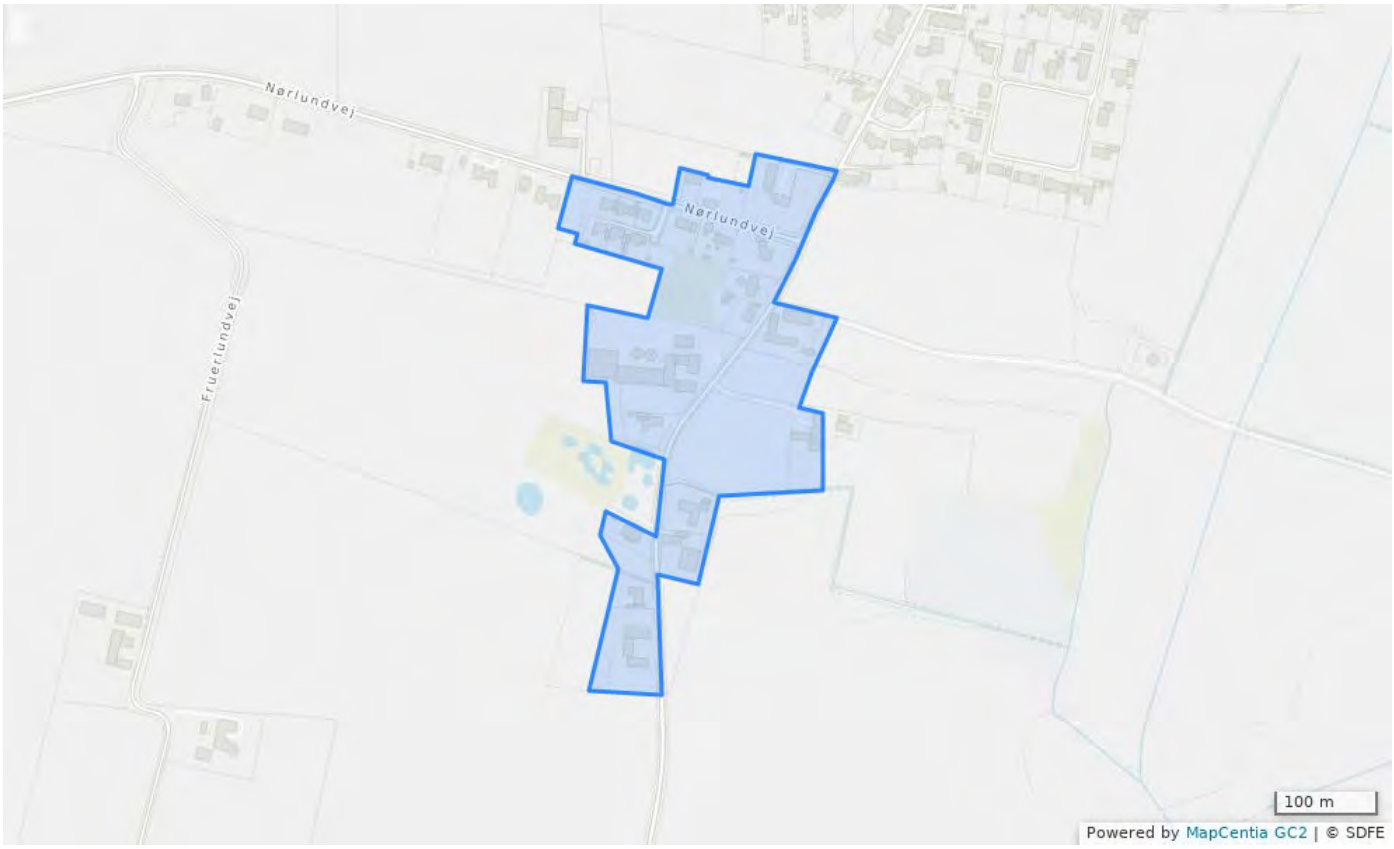
Rammenummer	24-010-060
Rammenavn	Område ved Kragelundvej og Møllevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-010-070 - Hunderup Syd



Bestemmelser

Rammenummer	24-010-070
Rammenavn	Hunderup Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

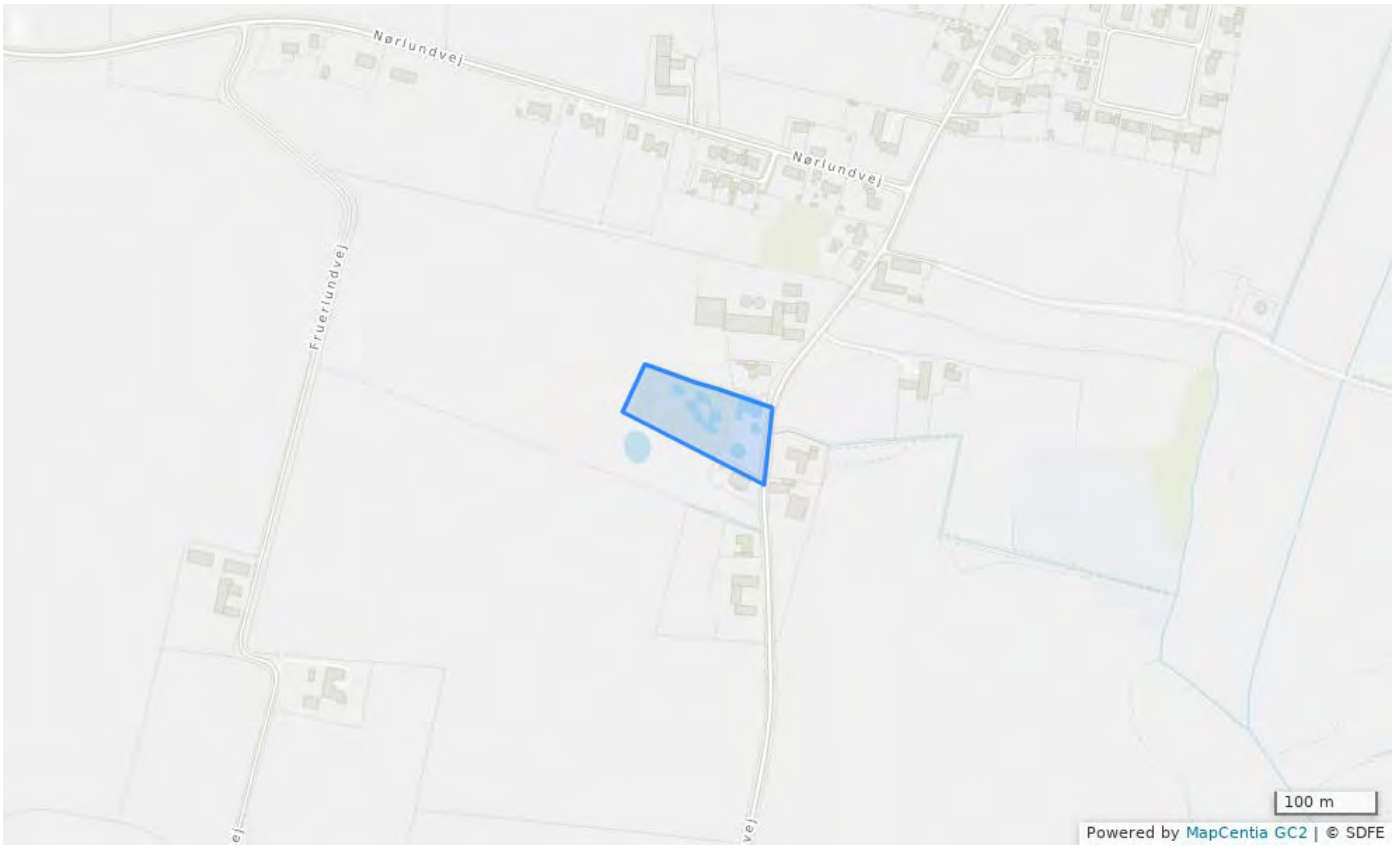
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-010-080 - Anlægget i Hunderup



Bestemmelser

Rammenummer	24-010-080
Rammenavn	Anlægget i Hunderup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-010-090 - Område syd for Nørlundvej

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-090
Rammenavn	Område syd for Nørlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

24-010-100 - Område ved Nørlundvej og Fruerlundvej

Bestemmelser

Rammenummer	24-010-100
Rammenavn	Område ved Nørlundvej og Fruerlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Sejstrup

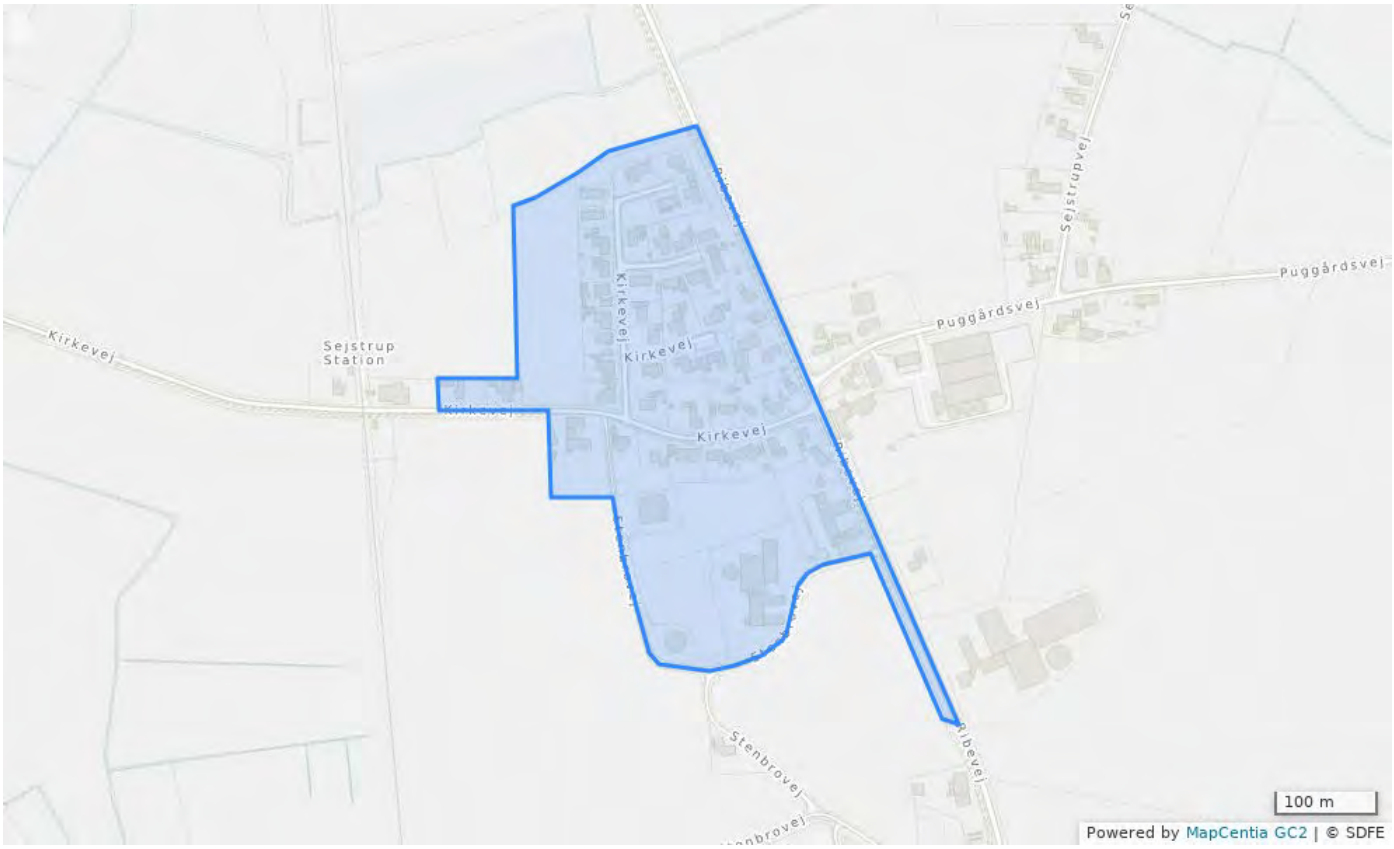
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

24-020-010 - Sejstrup Vest



Bestemmelser

Rammenummer	24-020-010
Rammenavn	Sejstrup Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

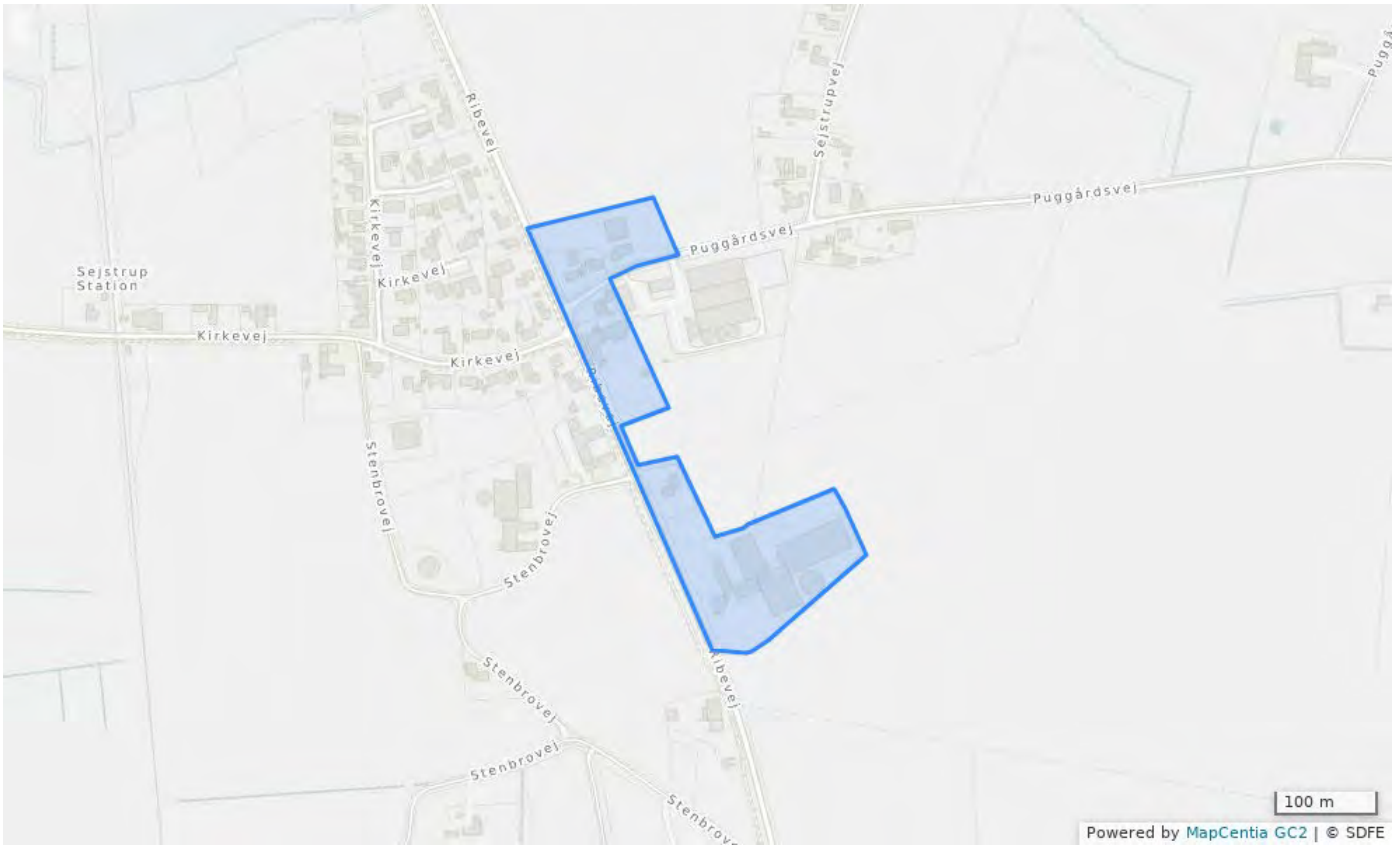
	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

24-020-020 - Sejstrup Øst



Bestemmelser

Rammenummer	24-020-020
Rammenavn	Sejstrup Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

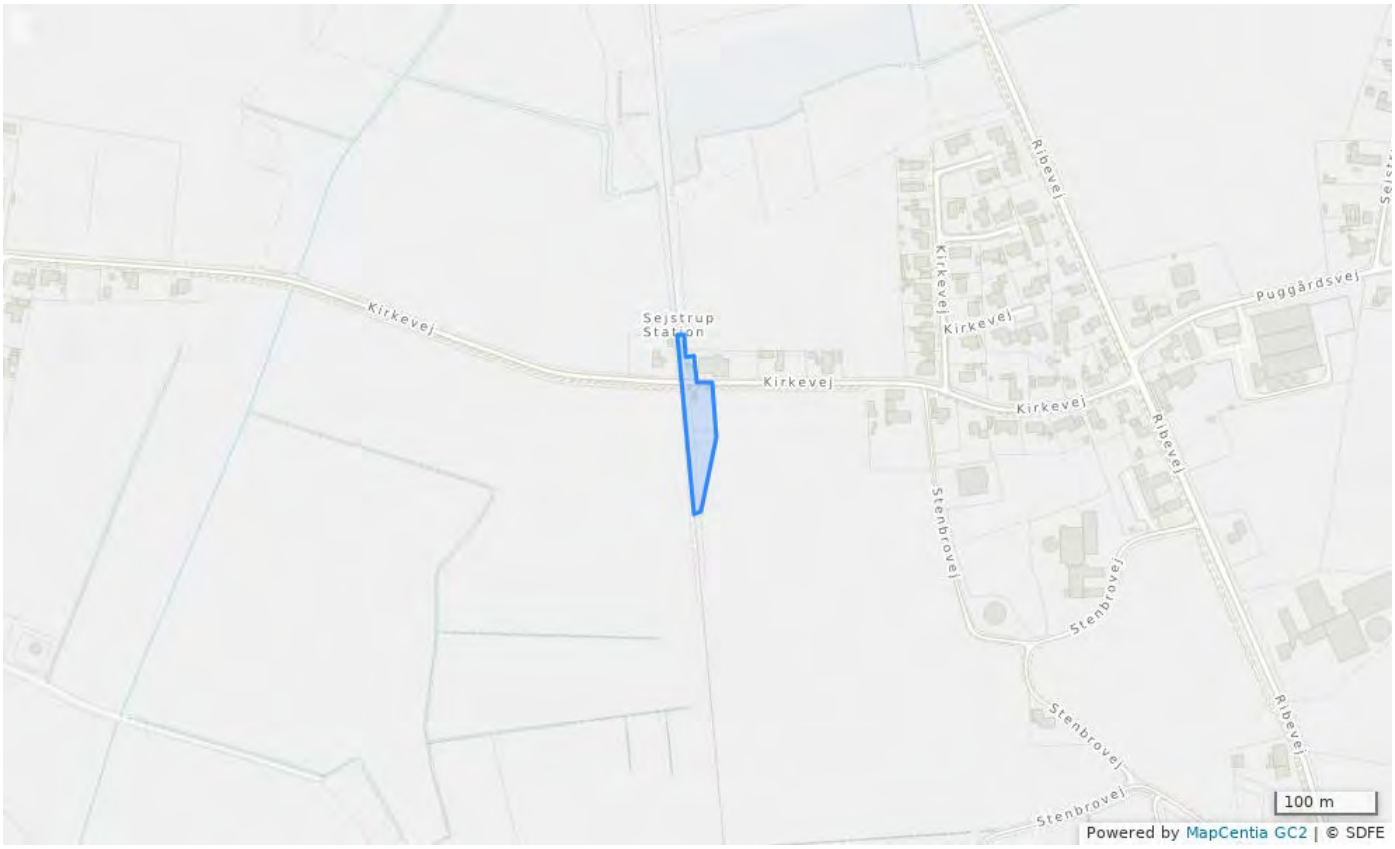
	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

24-020-030 - Sejstrup baneområde



Bestemmelser

Rammenummer	24-020-030
Rammenavn	Sejstrup baneområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-020-040 - Område vest for Sejstrup Forsamlingshus

Bestemmelser

Rammenummer	24-020-040
Rammenavn	Område vest for Sejstrup Forsamlingshus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

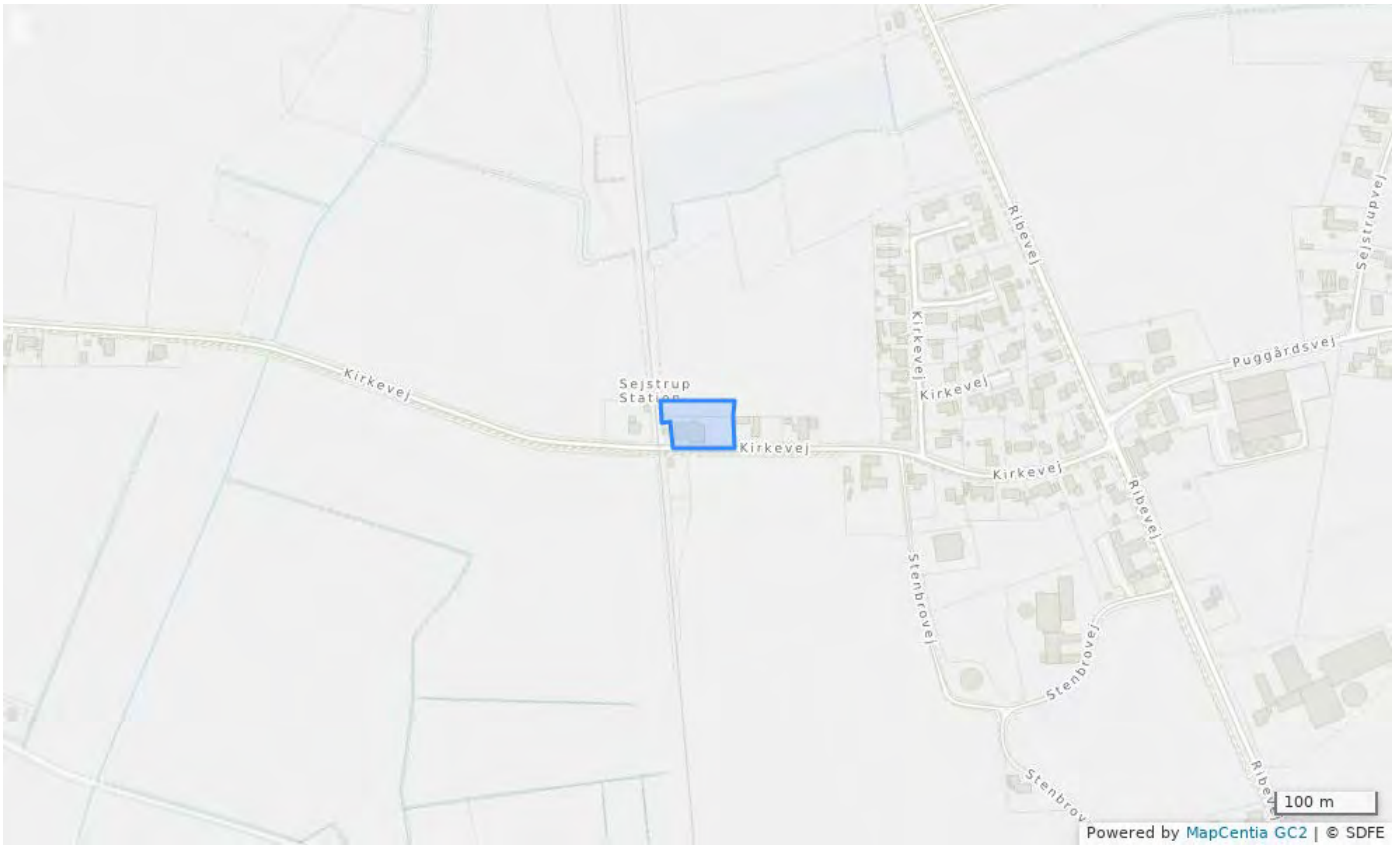
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-020-060 - Område med Sejstrup Forsamlingshus



Bestemmelser

Rammenummer	24-020-060
Rammenavn	Område med Sejstrup Forsamlingshus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

24-020-070 - Område ved Puggårdsvej øst for Ribevej

Bestemmelser

Rammenummer	24-020-070
Rammenavn	Område ved Puggårdsvej øst for Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

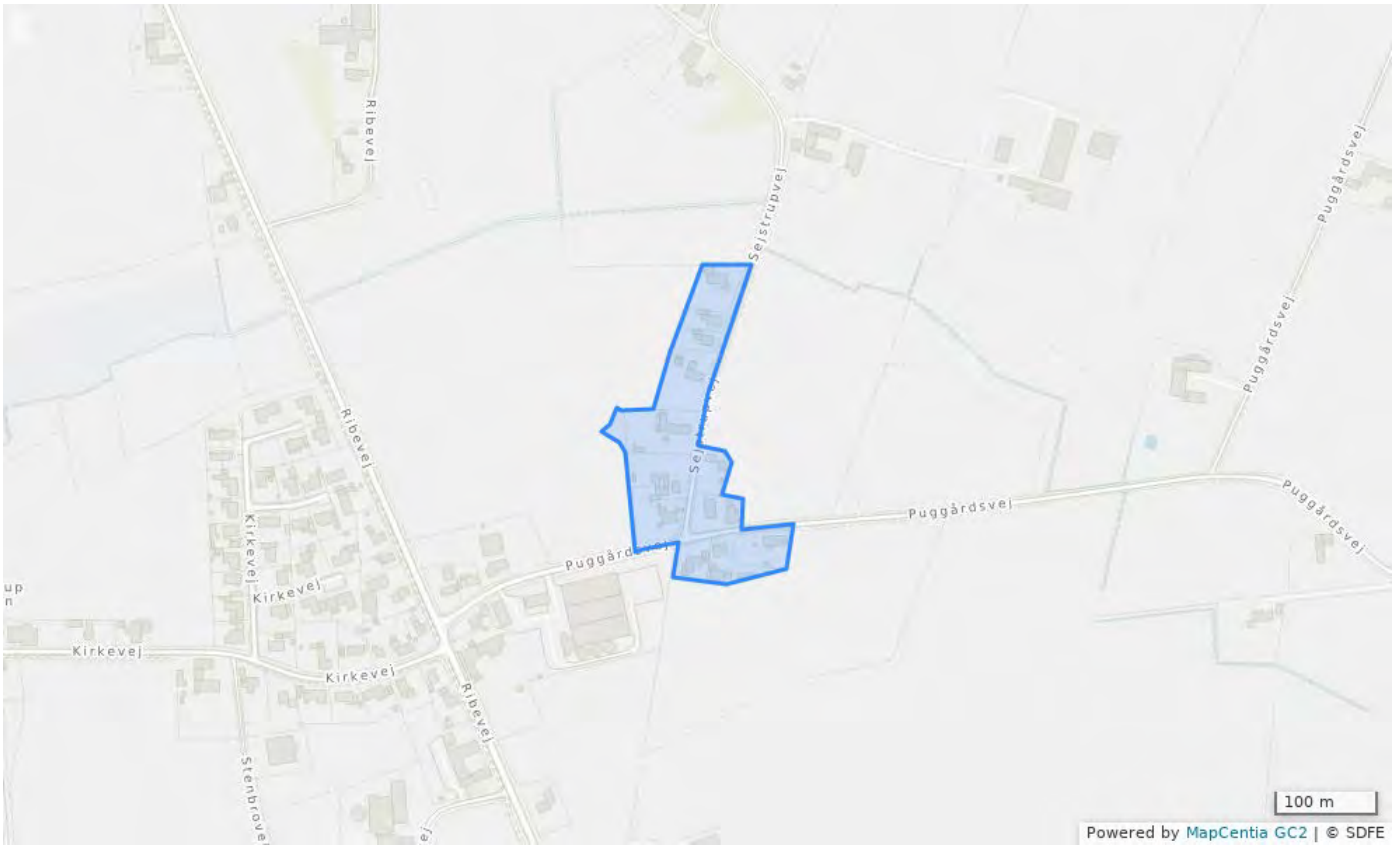
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-020-080 - Område ved Puggårdsvej og Sejstupvej



Bestemmelser

Rammenummer	24-020-080
Rammenavn	Område ved Puggårdsvej og Sejstupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hunderup Landområde

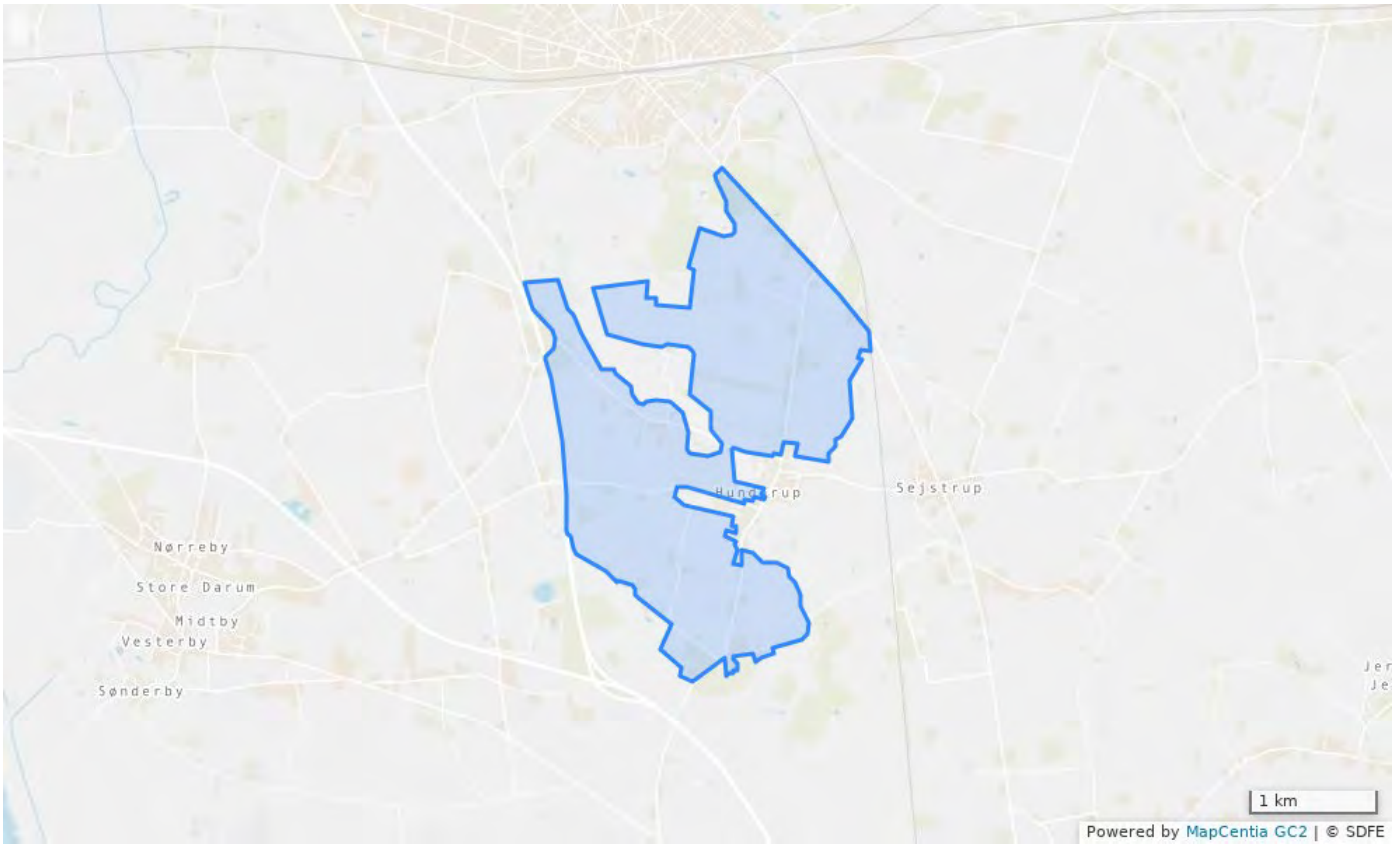
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

24-030-010 - Landområde mellem Hunderup Mark og Fruerlund



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-010
Rammenavn	Landområde mellem Hunderup Mark og Fruerlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

24-030-011 - Område ved Hunderup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-011
Rammenavn	Område ved Hunderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-030-020 - Landområde ved Videkær Huse

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-020
Rammenavn	Landområde ved Videkær Huse
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

24-030-030 - Landområde mellem Mulvadvej og Vardevej

Bestemmelser

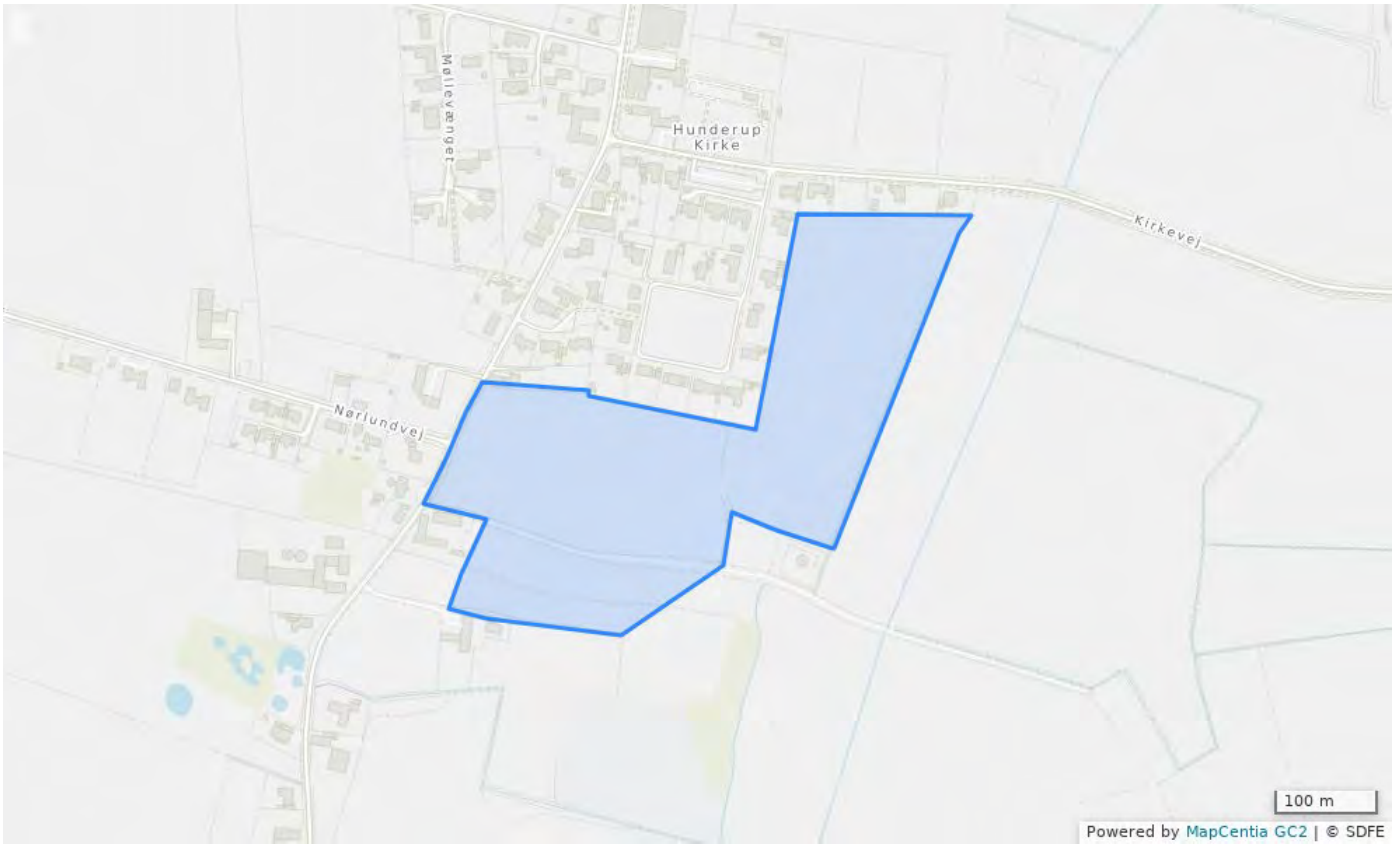
Rammenummer	24-030-030
Rammenavn	Landområde mellem Mulvadvej og Vardevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

24-030-040 - Landområde mellem Hunderup og Hunderup Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-040
Rammenavn	Landområde mellem Hunderup og Hunderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

24-030-050 - Landområde mellem Højagervej og Varde Hovedvej

Bestemmelser

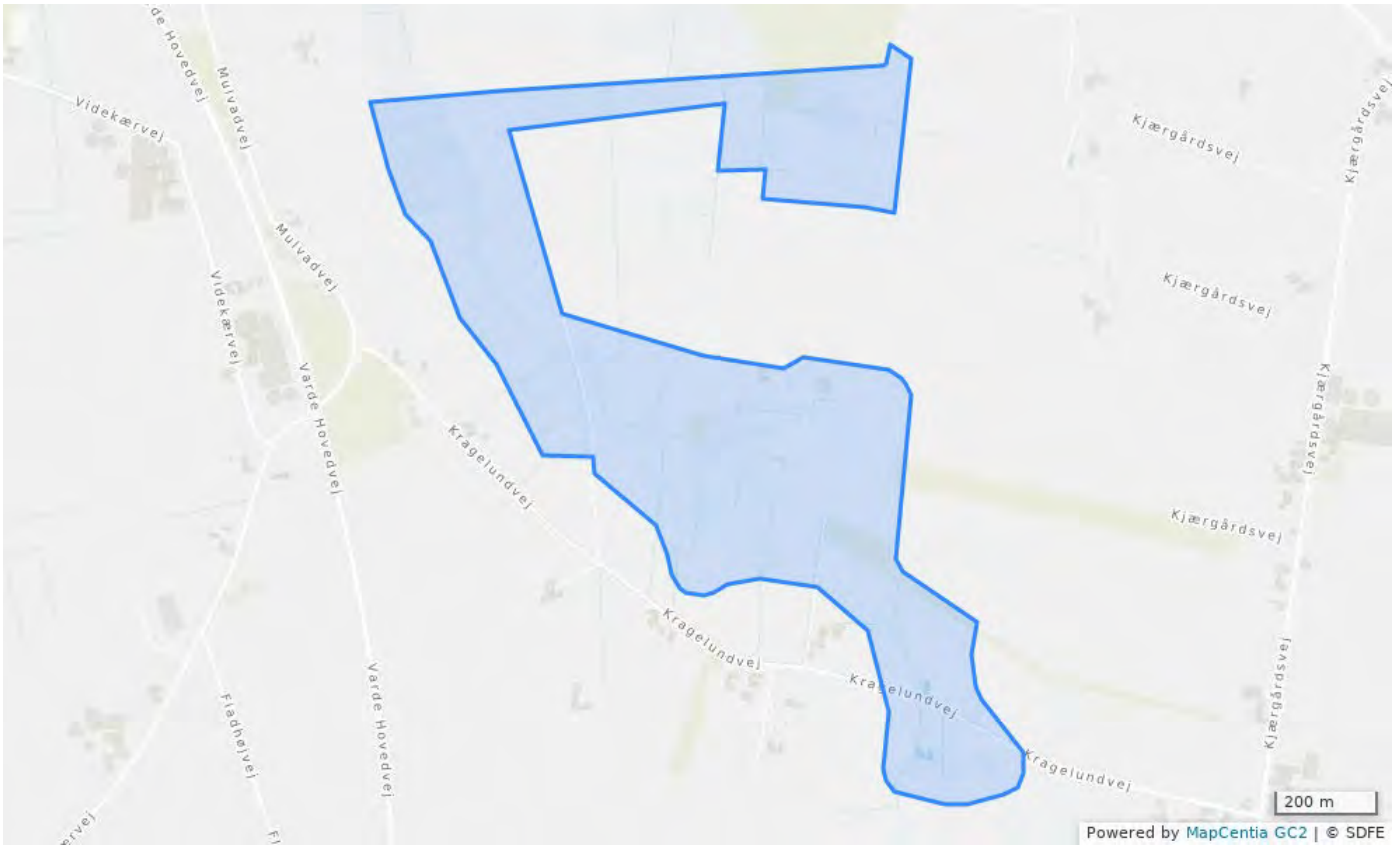
Rammenummer	24-030-050
Rammenavn	Landområde mellem Højagervej og Varde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

24-030-060 - Natur nord for Kragelund



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-060
Rammenavn	Natur nord for Kragelund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-030-080 - Natur Hunderup Mark nord

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-080
Rammenavn	Natur Hunderup Mark nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-090 - Landområde ved Ribevej

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-090
Rammenavn	Landområde ved Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

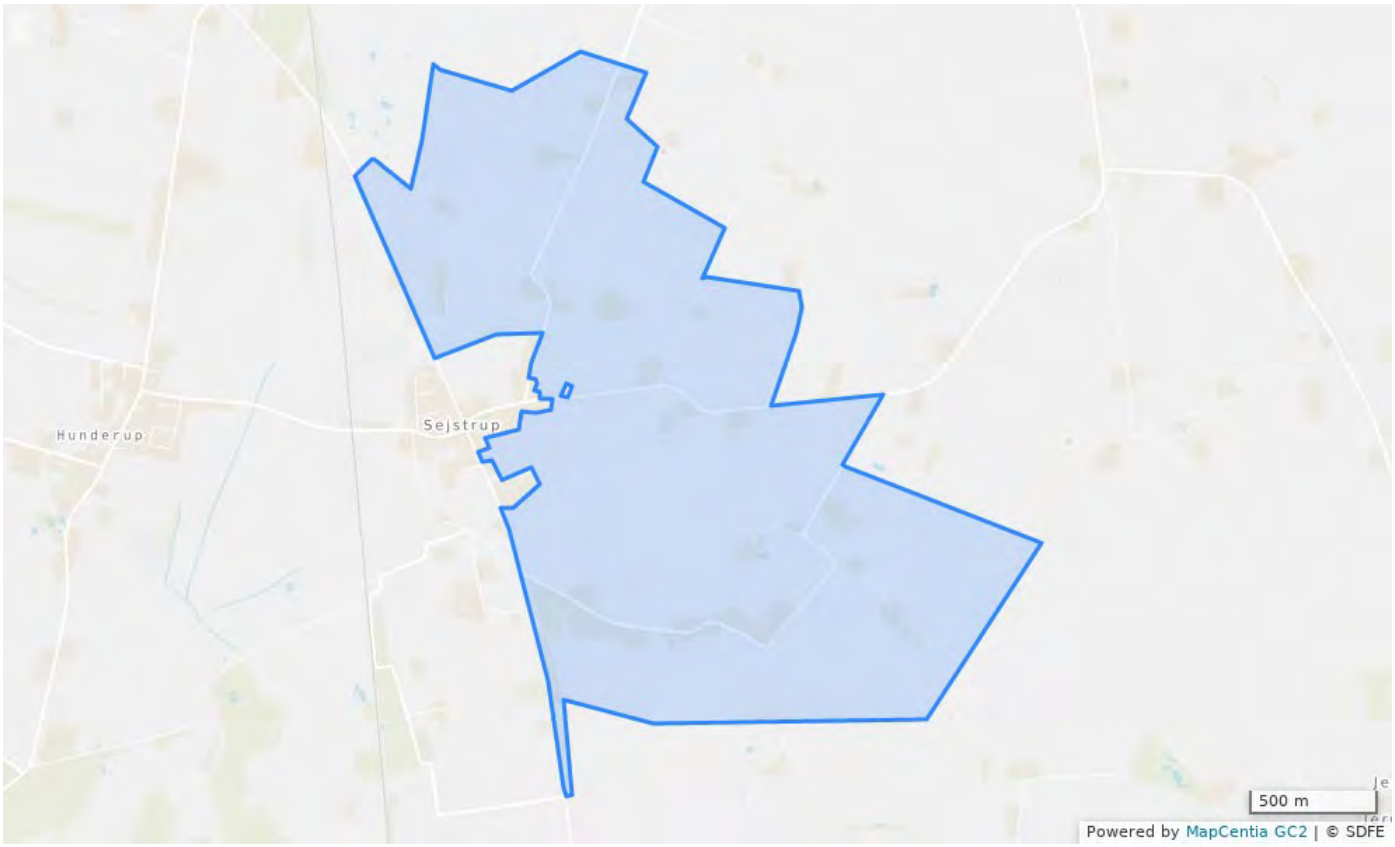
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

henhold til museumsloven.

24-030-100 - Landområde mellem Sejstrup nord og Strat



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-100
Rammenavn	Landområde mellem Sejstrup nord og Strat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

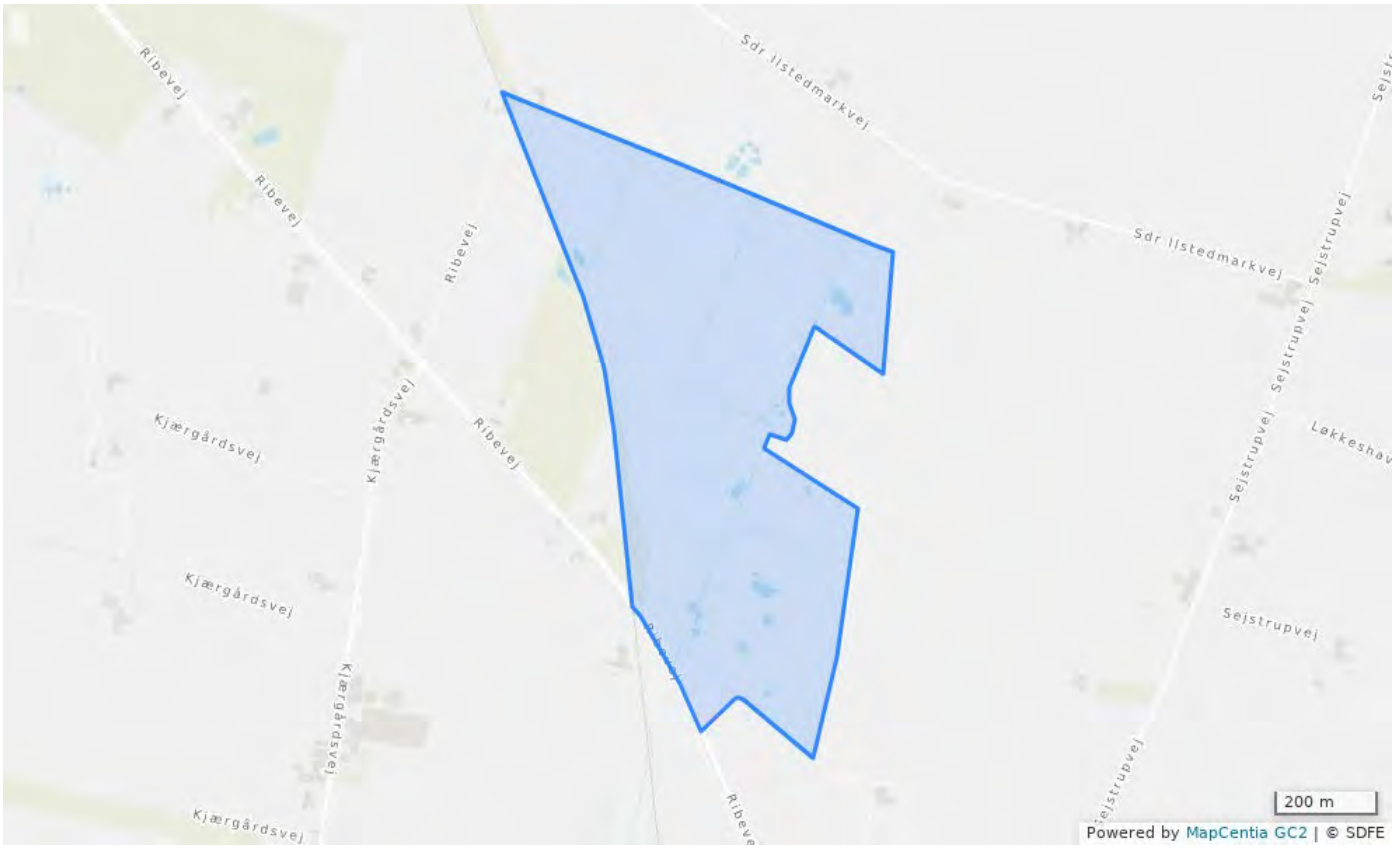
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-110 - Natur ved banen og Ribevej



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-110
Rammenavn	Natur ved banen og Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-120 - Natur i krydset ved banen og Ribevej

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-120
Rammenavn	Natur i krydset ved banen og Ribevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes

	indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-030-130 - Landområde nord for Sejstrup

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-130
Rammenavn	Landområde nord for Sejstrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

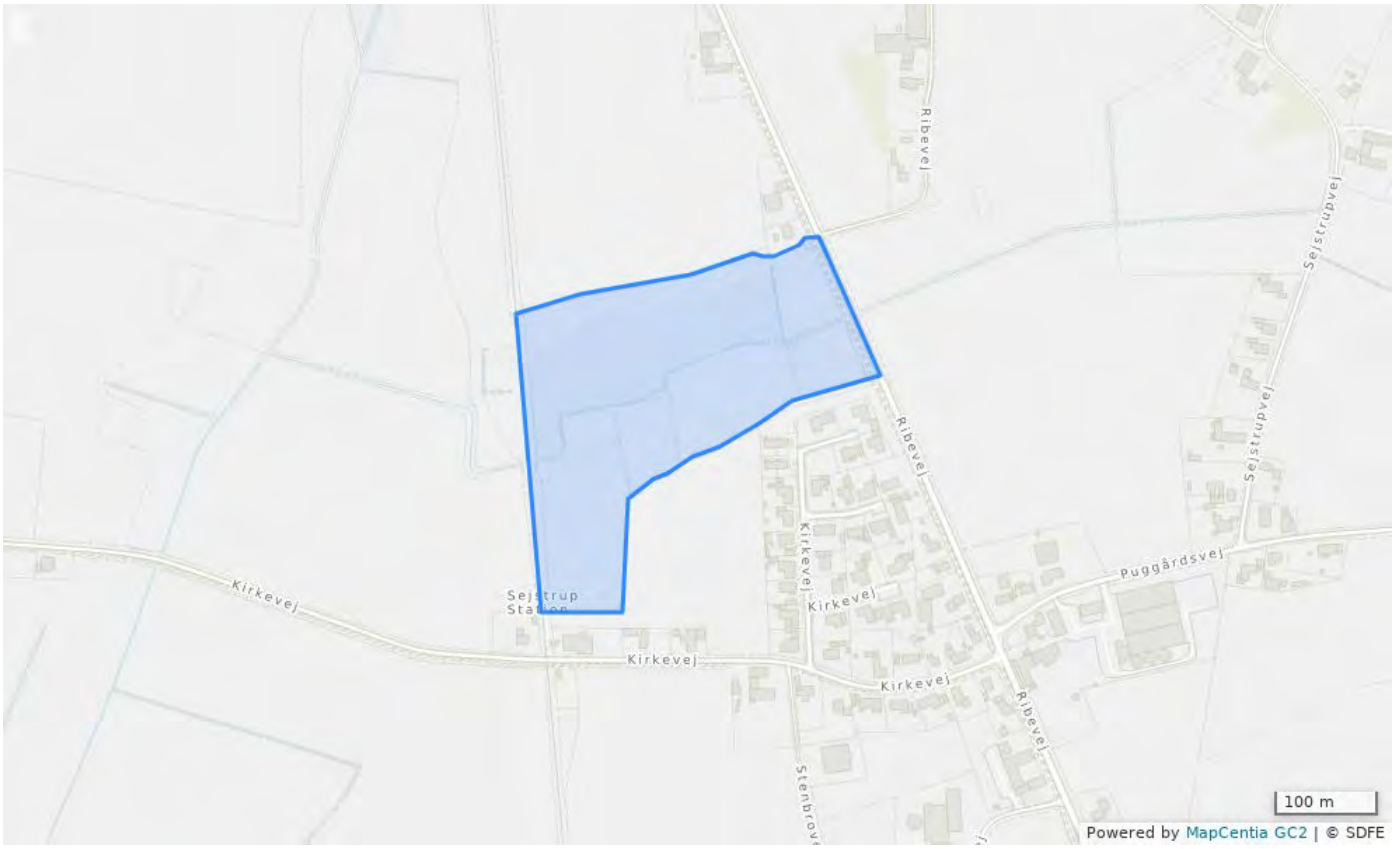
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-030-140 - Natur omkring Sejstrup



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-140
Rammenavn	Natur omkring Sejstrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-150 - Område ved Kirkevej og Sejstrup forsamlingshus

Bestemmelser

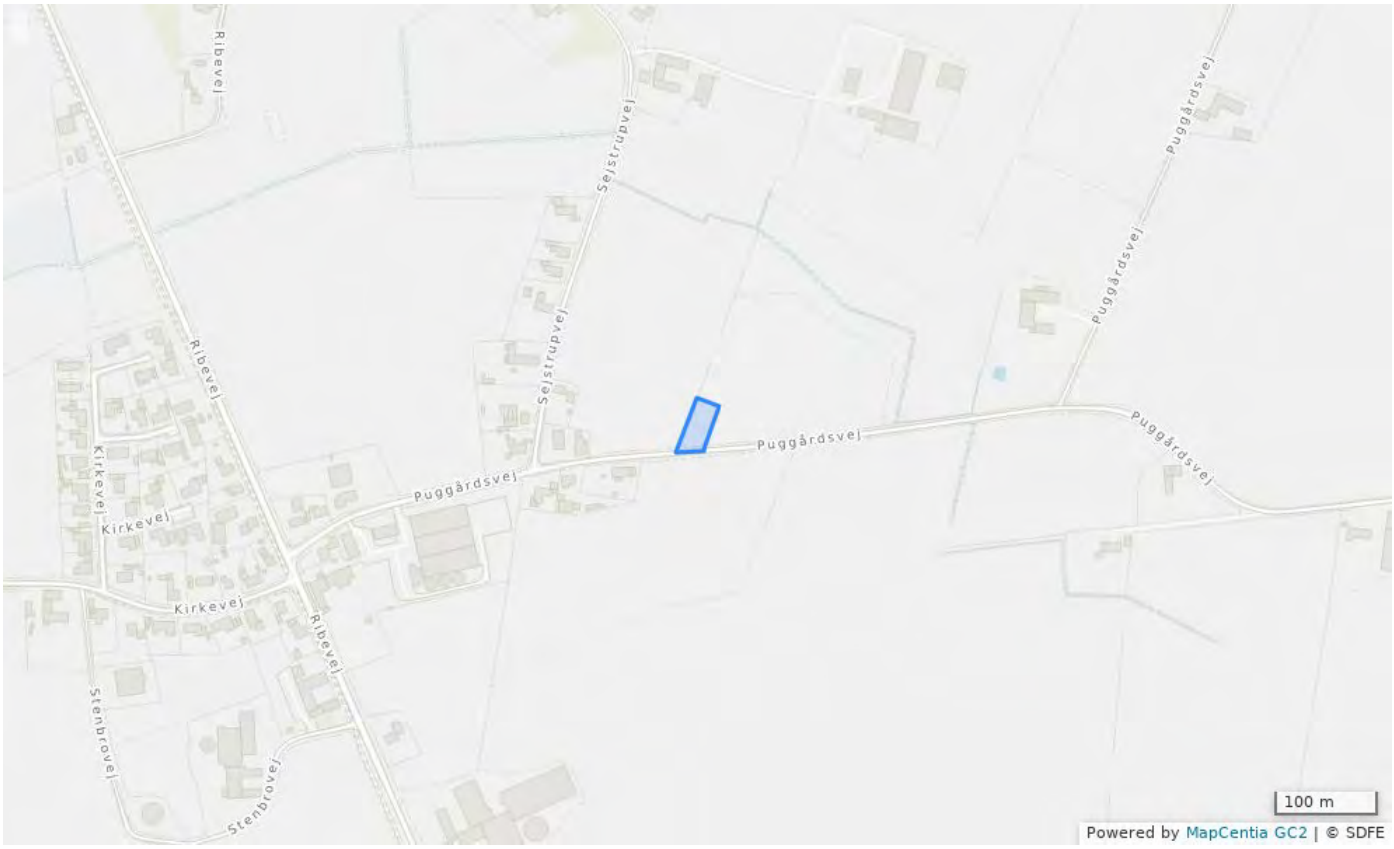
Rammenummer	24-030-150
Rammenavn	Område ved Kirkevej og Sejstrup forsamlingshus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-161 - Område ved Puggårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-161
Rammenavn	Område ved Puggårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-170 - Kærgårdsmark

Bestemmelser

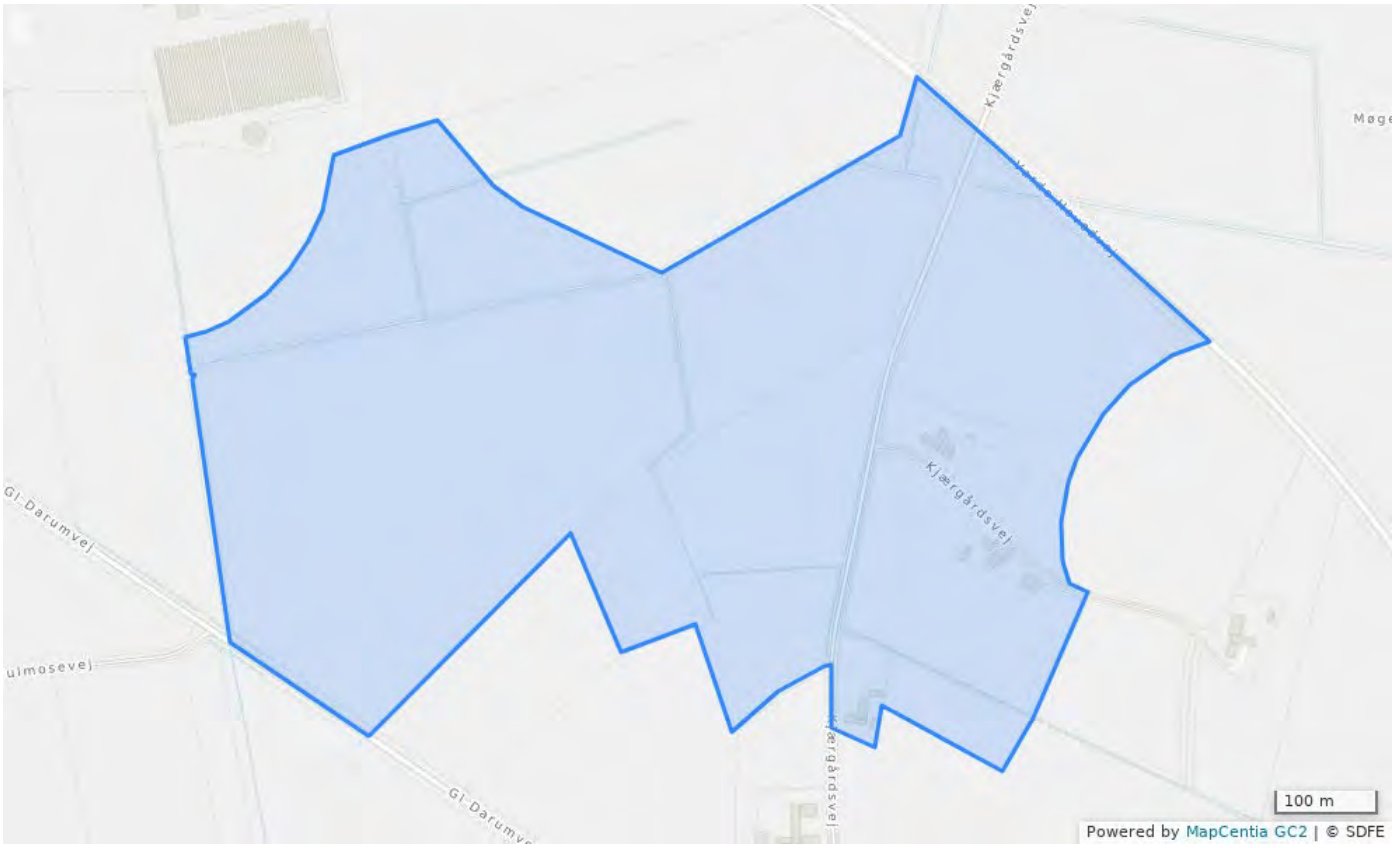
Rammenummer	24-030-170
Rammenavn	Kærgårdsmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-180 - Natur ved Kærgård Kanal og Kjærgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-180
Rammenavn	Natur ved Kærgård Kanal og Kjærgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-190 - Natur mellem Darumspang og Gl. Darumvej

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-190
Rammenavn	Natur mellem Darumspang og Gl. Darumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

24-030-200 - Landområde øst for Hunderup Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-200
Rammenavn	Landområde øst for Hunderup Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

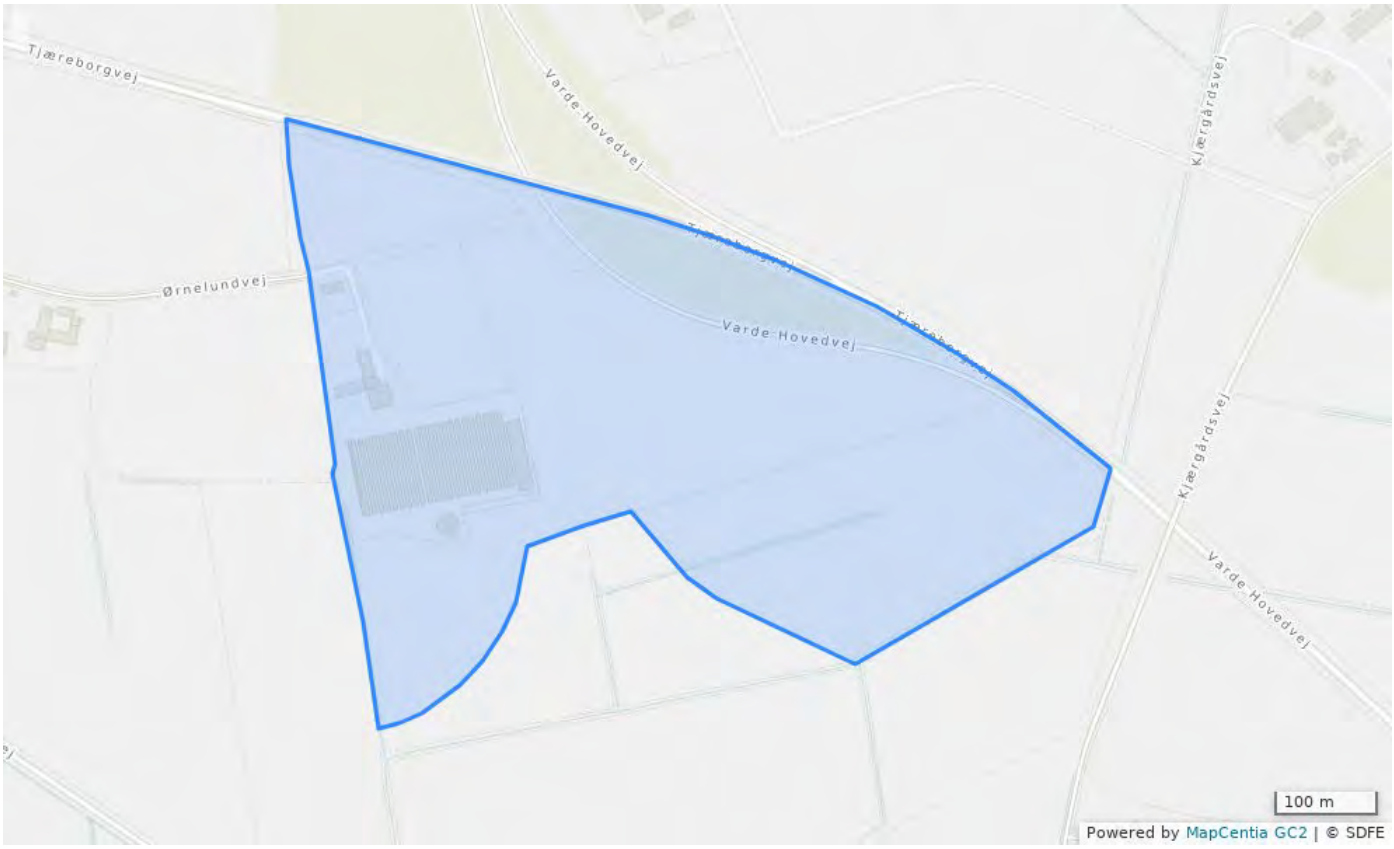
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-210 - Landområde ved Lundager



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-210
Rammenavn	Landområde ved Lundager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-220 - Natur mellem Voldsted og Varde Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-220
Rammenavn	Natur mellem Voldsted og Varde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-230 - Område mellem Mosevang og banen

Bestemmelser

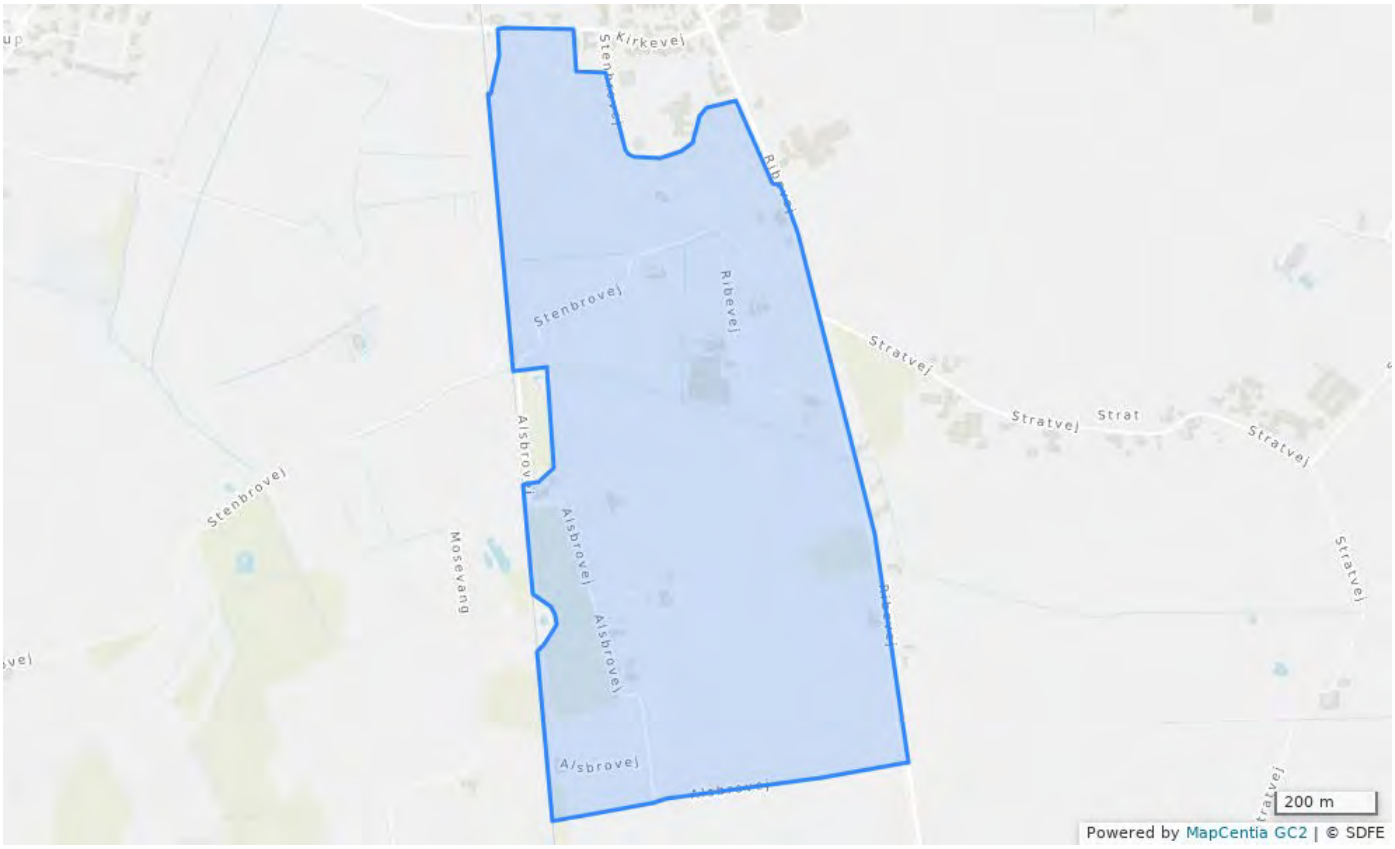
Rammenummer	24-030-230
Rammenavn	Område mellem Mosevang og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

24-030-240 - Landområde omkring Alsbro



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-240
Rammenavn	Landområde omkring Alsbro
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

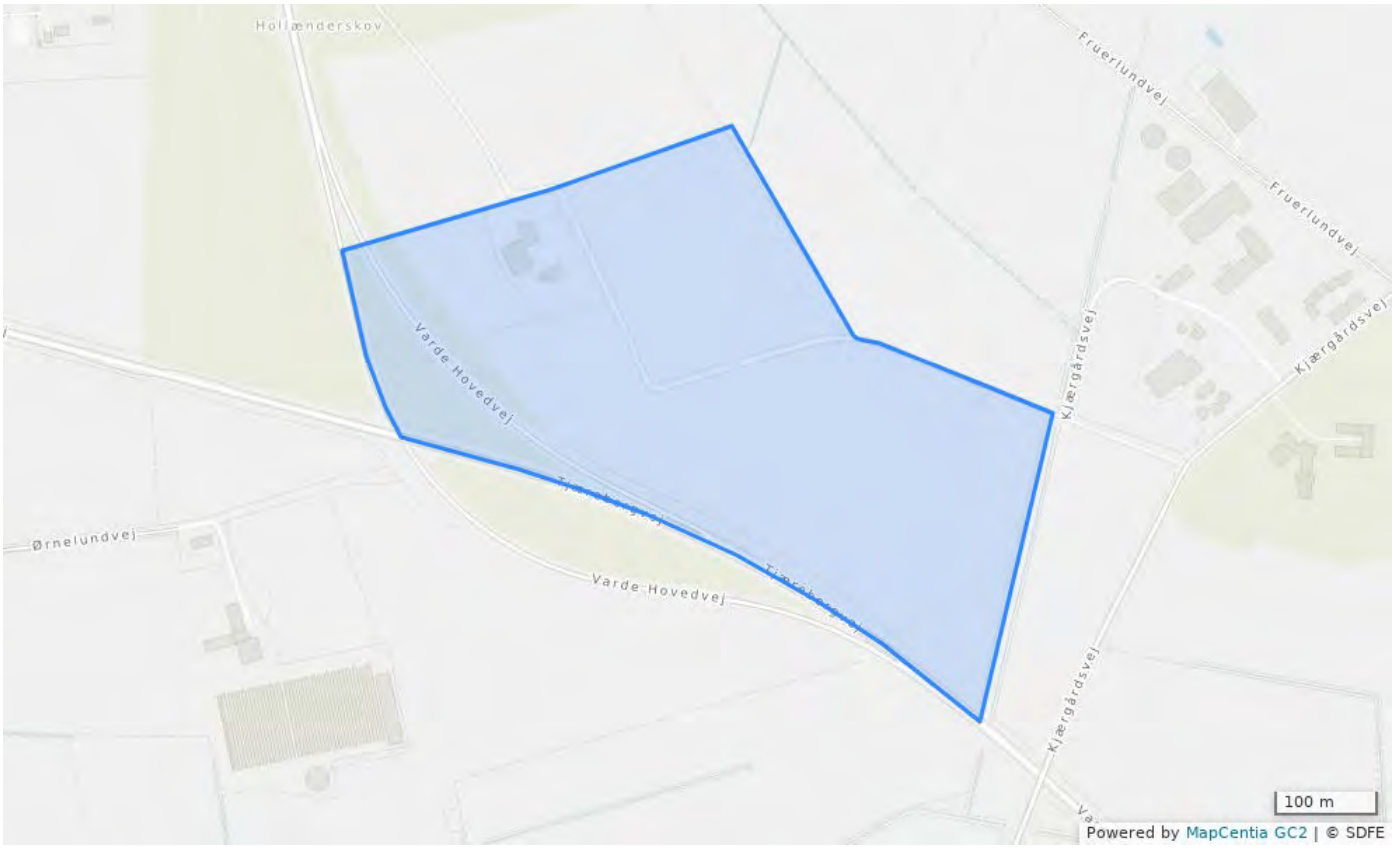
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-260 - Landområde ved Lundagergård



Bestemmelser

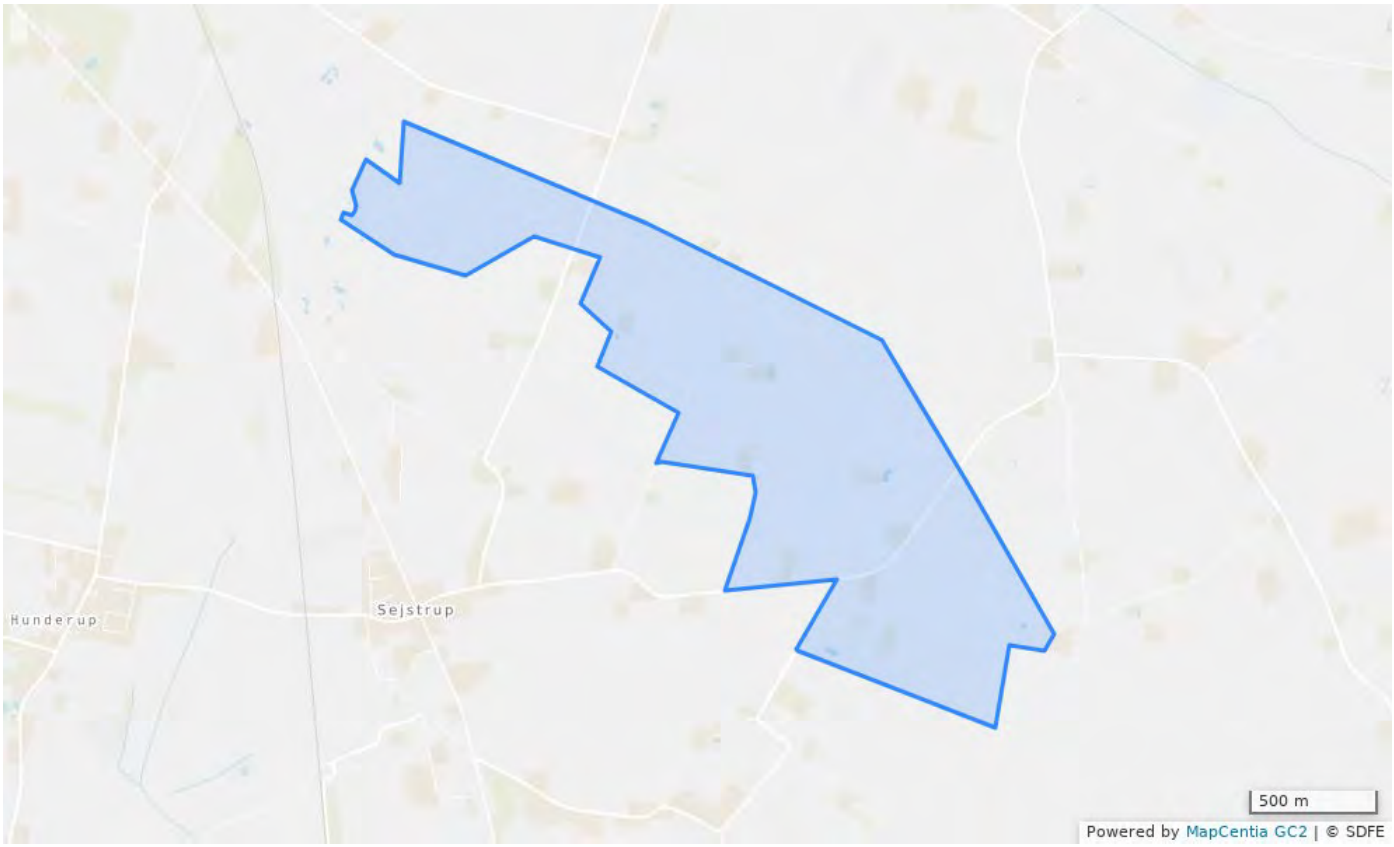
Rammenummer	24-030-260
Rammenavn	Landområde ved Lundagergård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-270 - Natur ved Banen, Sejstrupvej og Puggårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-270
Rammenavn	Natur ved Banen, Sejstrupvej og Puggårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

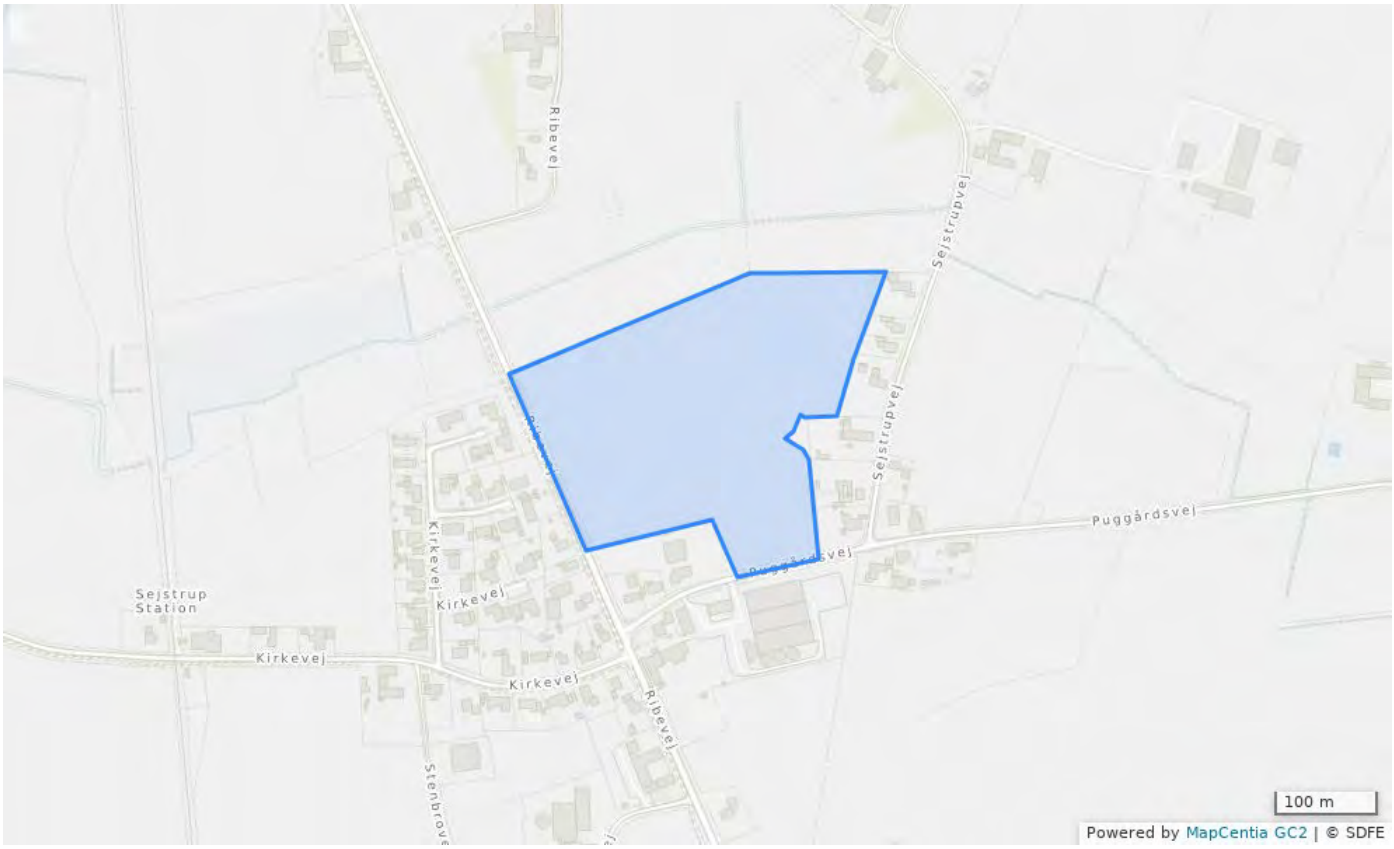
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

henhold til museumsloven.

24-030-280 - Landområde syd for Fårehalegård



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-280
Rammenavn	Landområde syd for Fårehalegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-290 - Landområde ved Stenbrovej

Bestemmelser

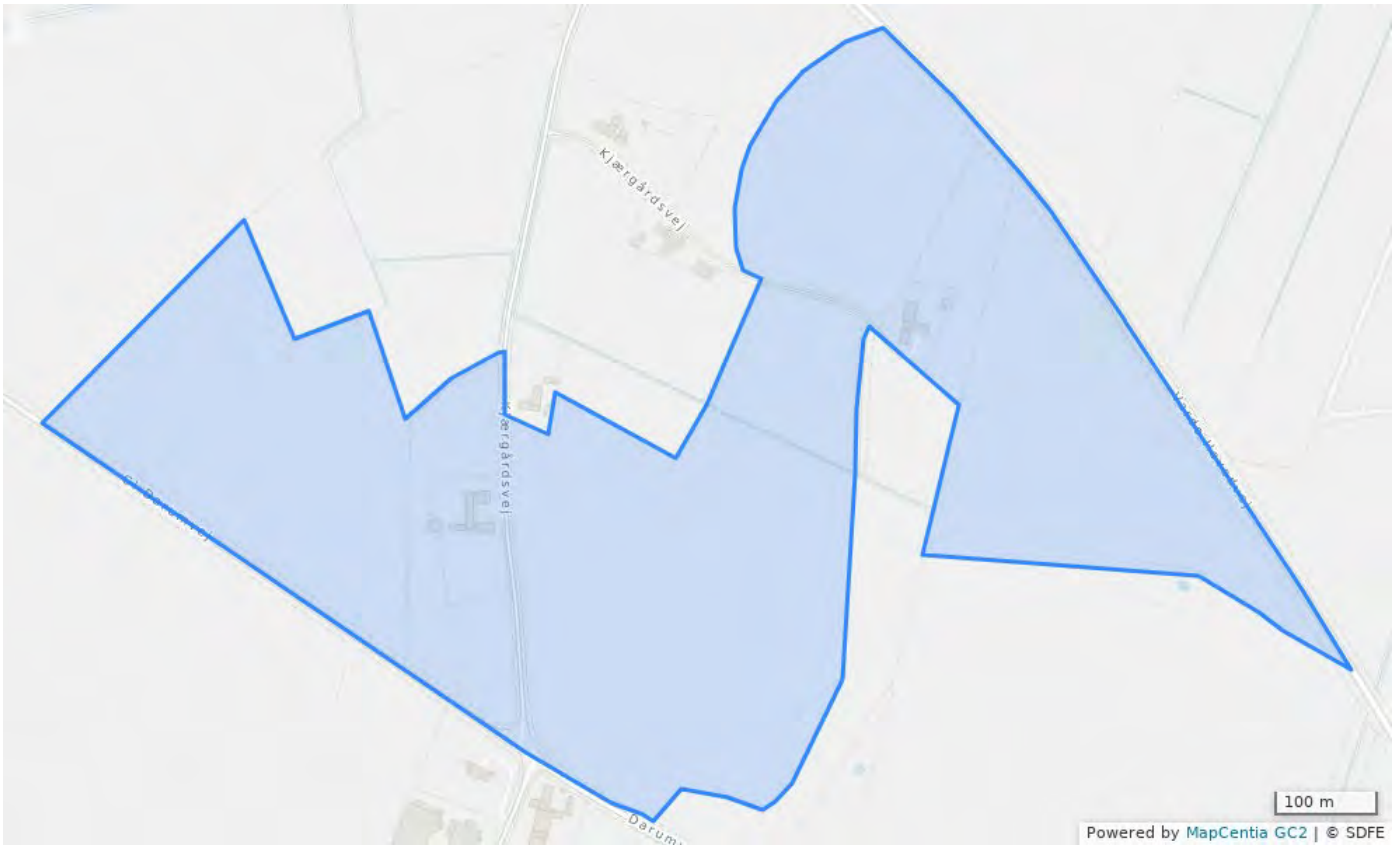
Rammenummer	24-030-290
Rammenavn	Landområde ved Stenbrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

24-030-300 - Landområde ved Frøsiggård



Bestemmelser

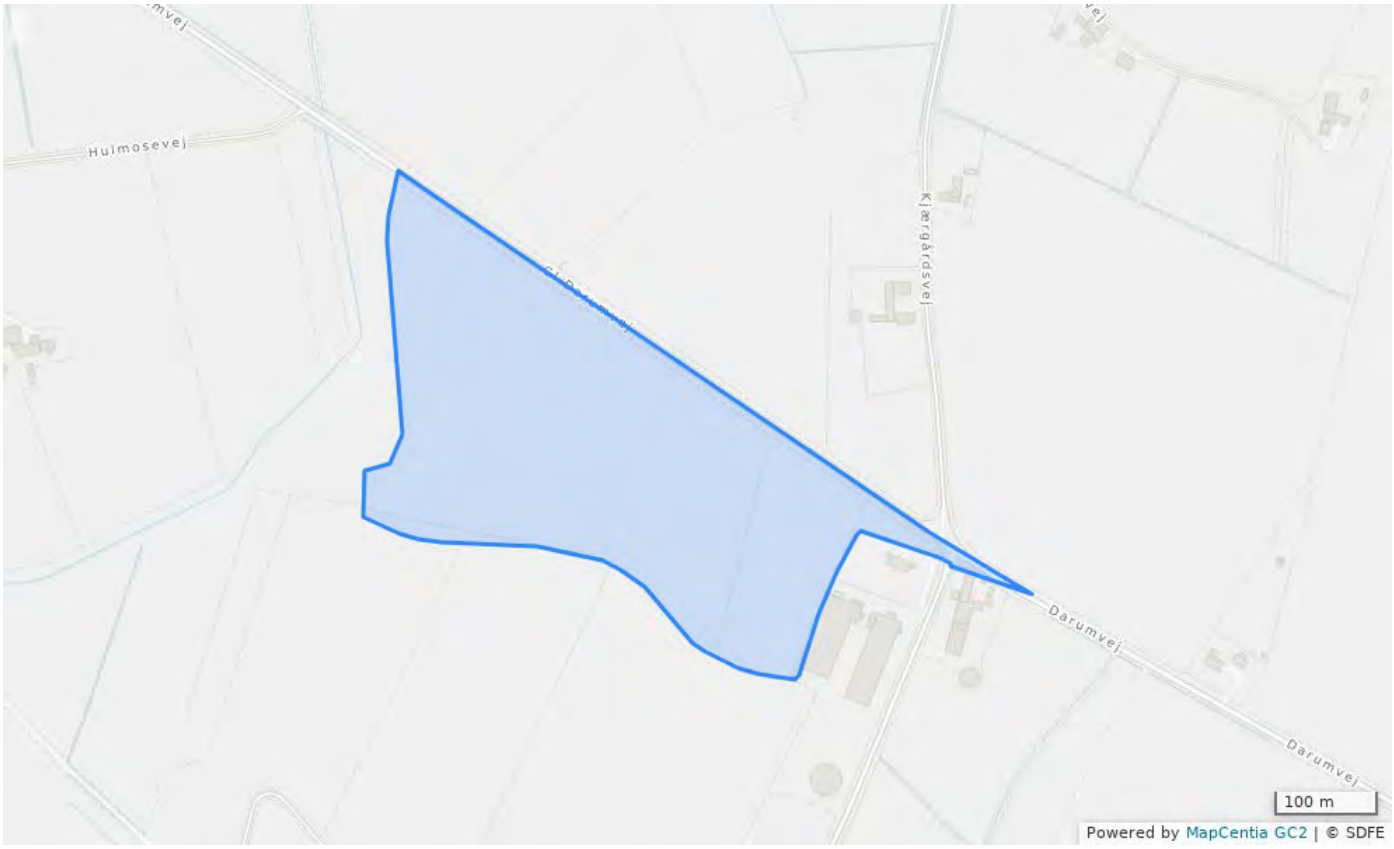
Rammenummer	24-030-300
Rammenavn	Landområde ved Frøsiggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-310 - Landområde nord for Oldemors Holm



Bestemmelser

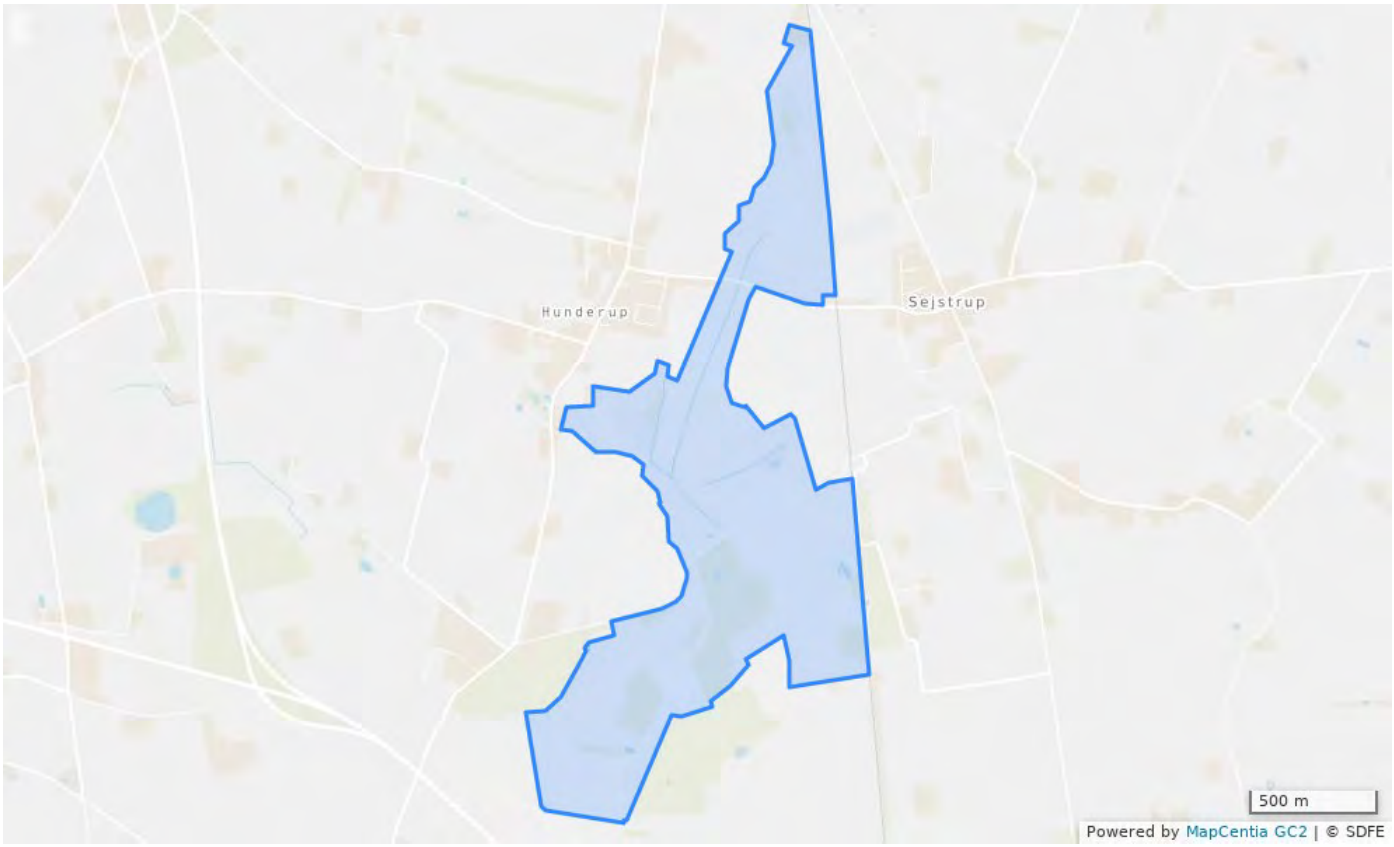
Rammenummer	24-030-310
Rammenavn	Landområde nord for Oldemors Holm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

24-030-320 - Natur Mellem Hunderup Bæk og Vilslev Mose



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-320
Rammenavn	Natur Mellem Hunderup Bæk og Vilslev Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

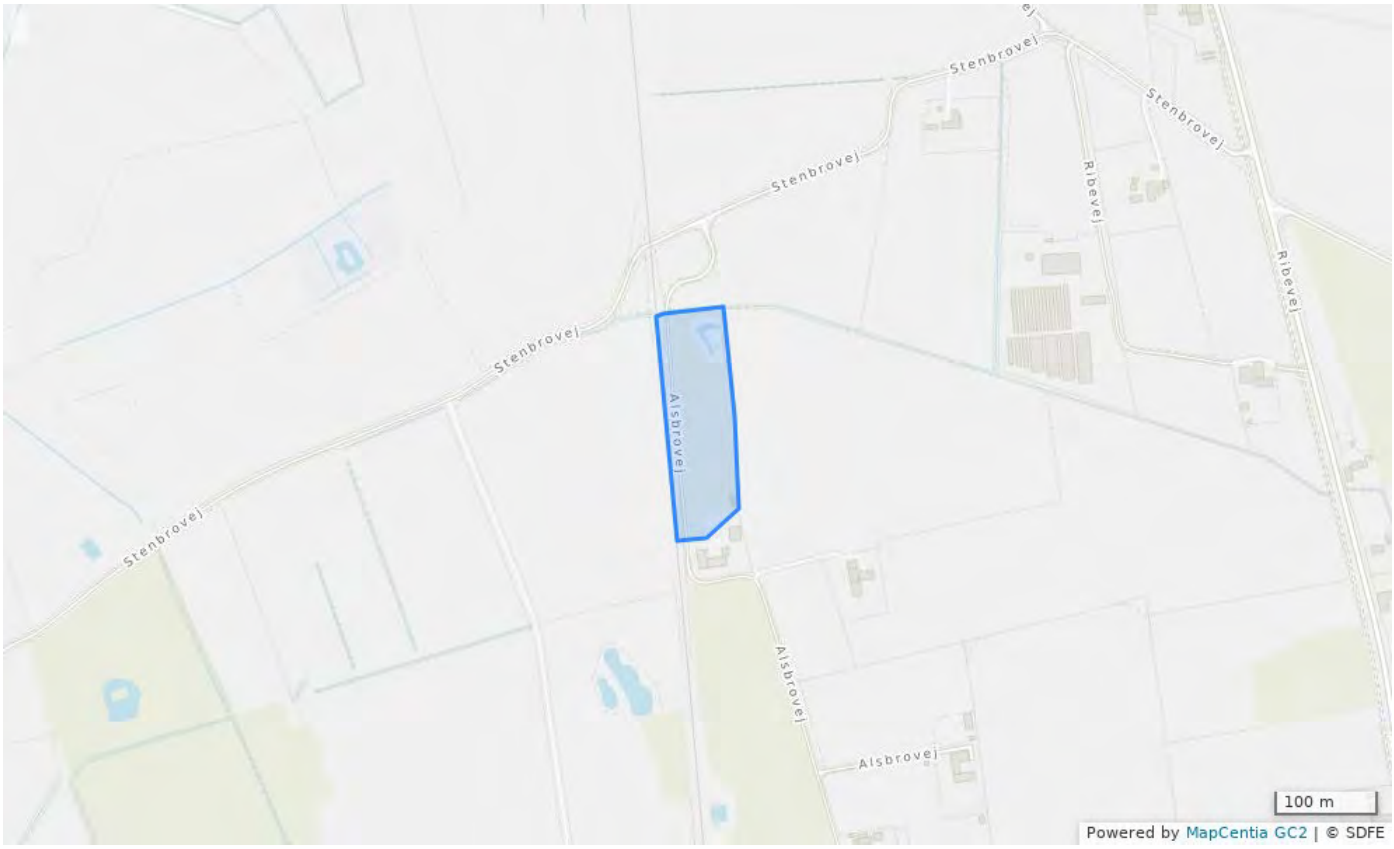
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

24-030-330 - Natur nord for Alsbrogård



Bestemmelser

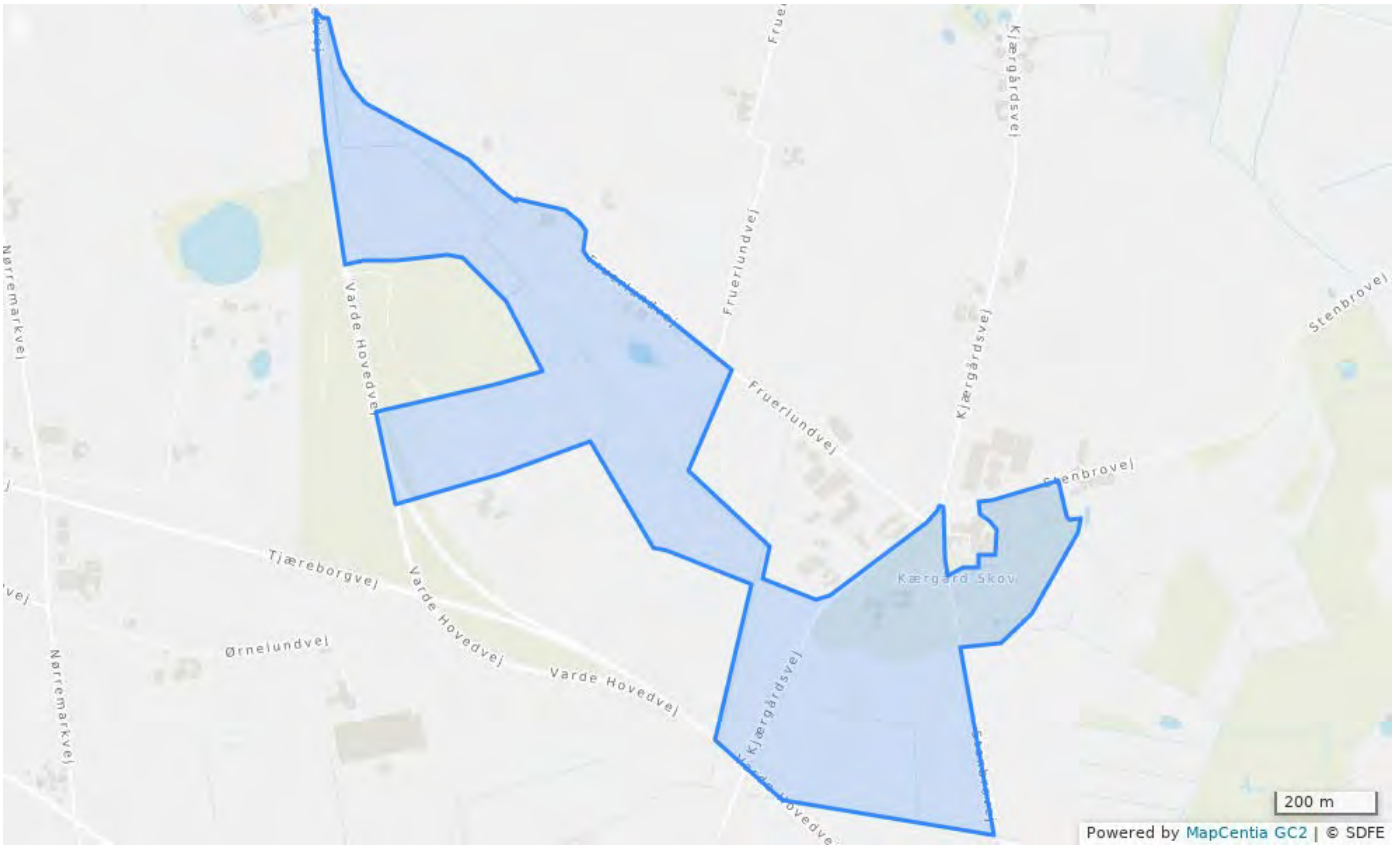
Rammenummer	24-030-330
Rammenavn	Natur nord for Alsbrogård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

24-030-340 - Hollænderskov



Bestemmelser

Rammenummer	24-030-340
Rammenavn	Hollænderskov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som

	universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

24-030-350 - Natur mellem Banen og Alsbrovej

Bestemmelser

Rammenummer	24-030-350
Rammenavn	Natur mellem Banen og Alsbrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Darum

static-map

St. Darum By

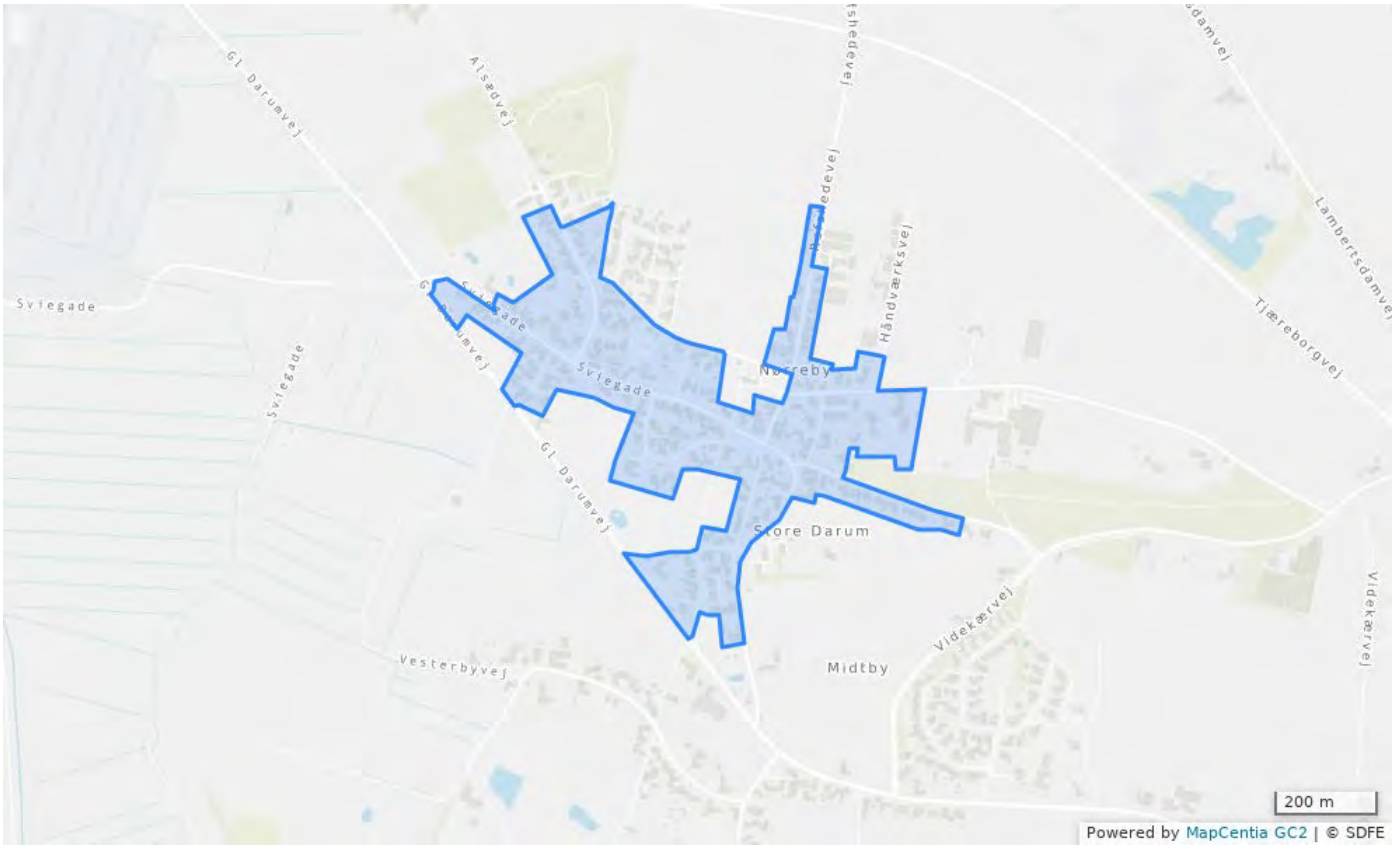
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

25-010-010 - St. Darum By Vest



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-010
Rammenavn	St. Darum By Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-010-020 - Sportshal og Skole

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-020
Rammenavn	Sportshal og Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

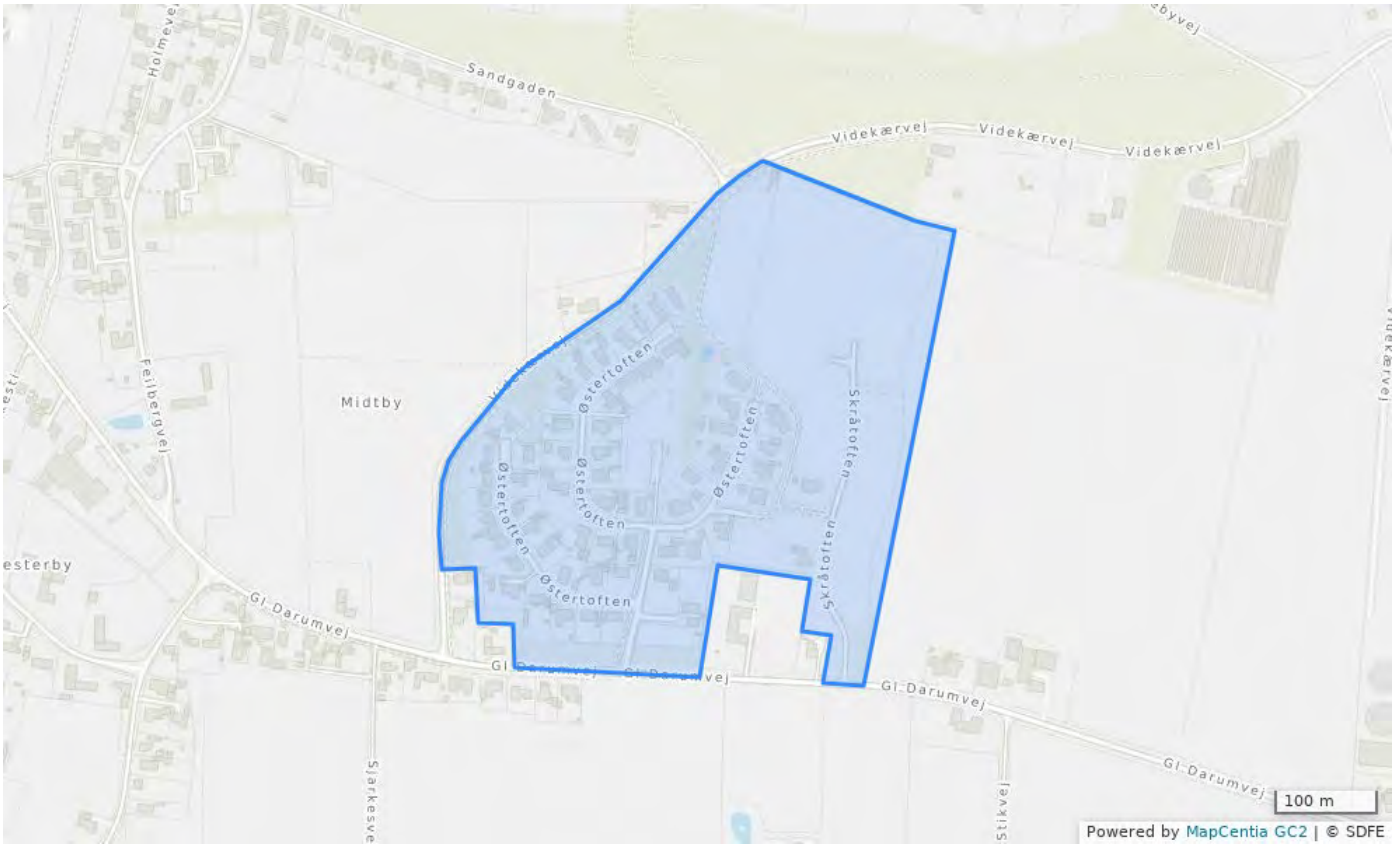
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-030 - Boligområde ved Videkærvej og Østertoften



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-030
Rammenavn	Boligområde ved Videkærvej og Østertoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-040 - Område nord for Kirkegården ved Reftshedevej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-040
Rammenavn	Område nord for Kirkegården ved Reftshedevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-050 - Sandgaden

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-050
Rammenavn	Sandgaden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-060 - Erhverv ved Håndværksvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-060
Rammenavn	Erhverv ved Håndværksvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
auv	kp22-remo

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

25-010-070 - Darum Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-070
Rammenavn	Darum Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-080 - Område ved Feilbergvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-080
Rammenavn	Område ved Feilbergvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Ældreboliger	I området kan der etableres ældreboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

25-010-090 - Område mellem Østertoften og Gl. Darumvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-090
Rammenavn	Område mellem Østertoften og Gl. Darumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv

trafik	trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

25-010-100 - Boldbaner øst for Skolen

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-100
Rammenavn	Boldbaner øst for Skolen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-110 - Område nord for Nørrebyvej

Bestemmelser

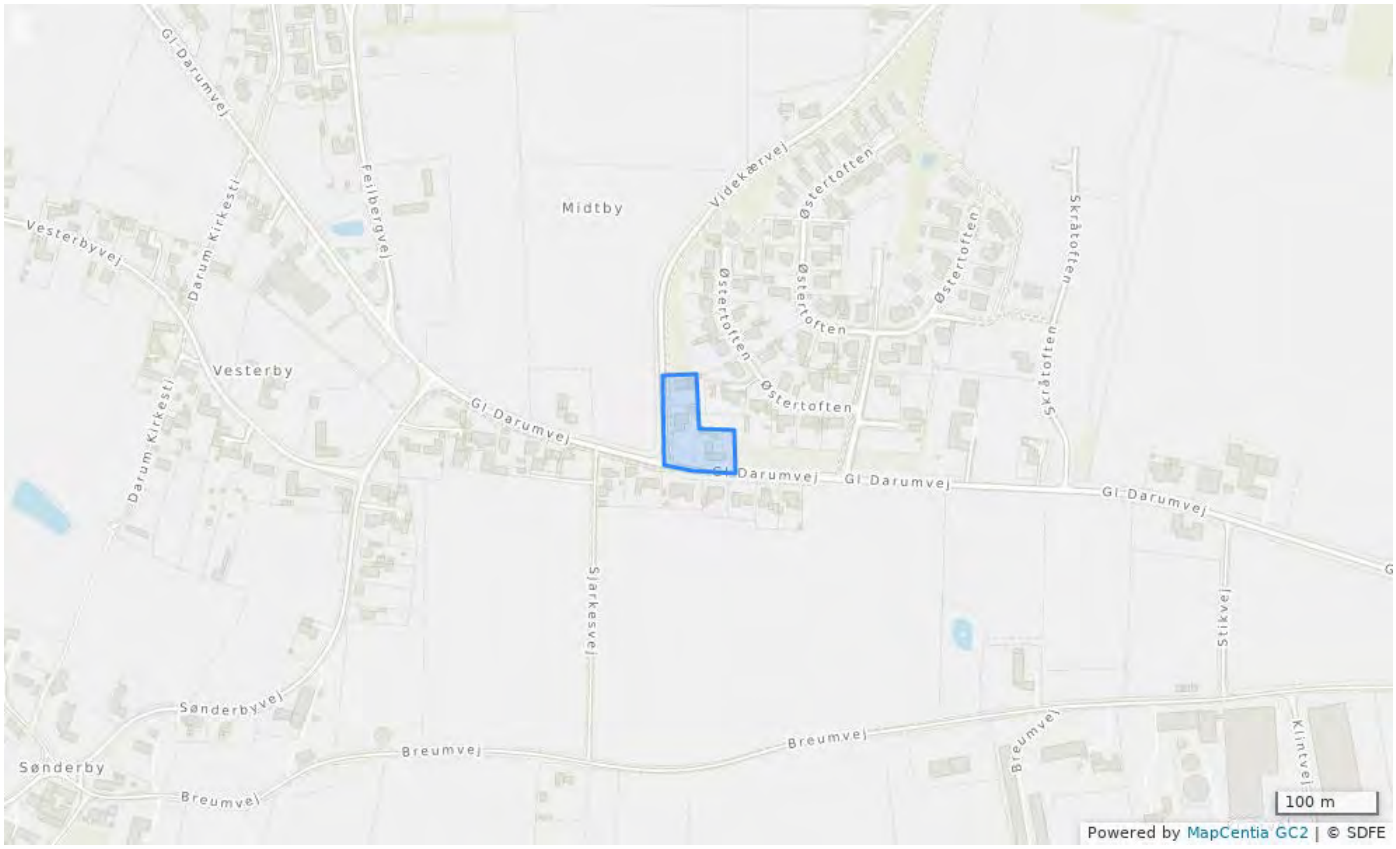
Rammenummer	25-010-110
Rammenavn	Område nord for Nørrebyvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-120 - Område nord for Gl. Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-120
Rammenavn	Område nord for Gl. Darumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

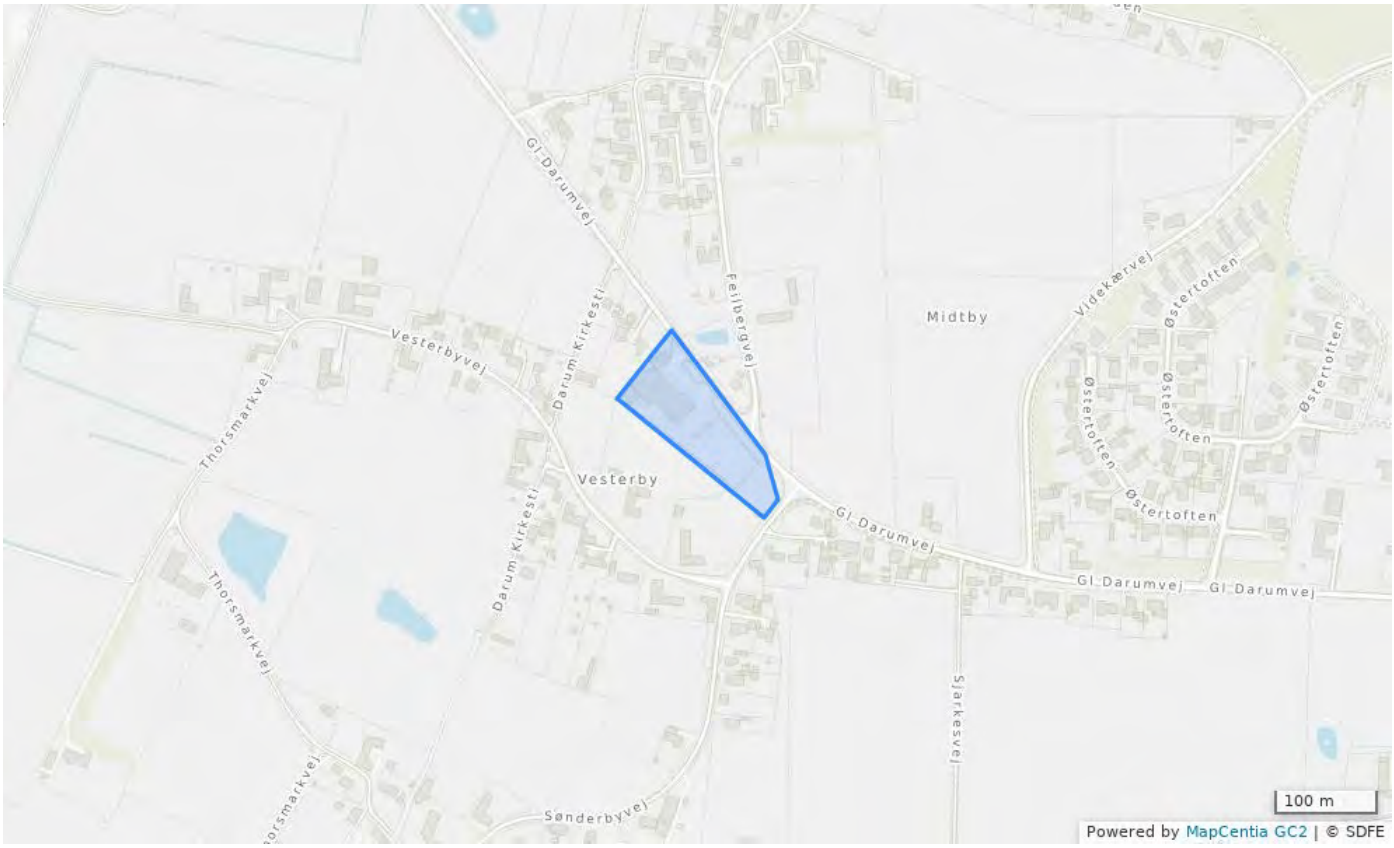
	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-130 - Område ved Gl. Darumvej og Sønderbyvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-130
Rammenavn	Område ved Gl. Darumvej og Sønderbyvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

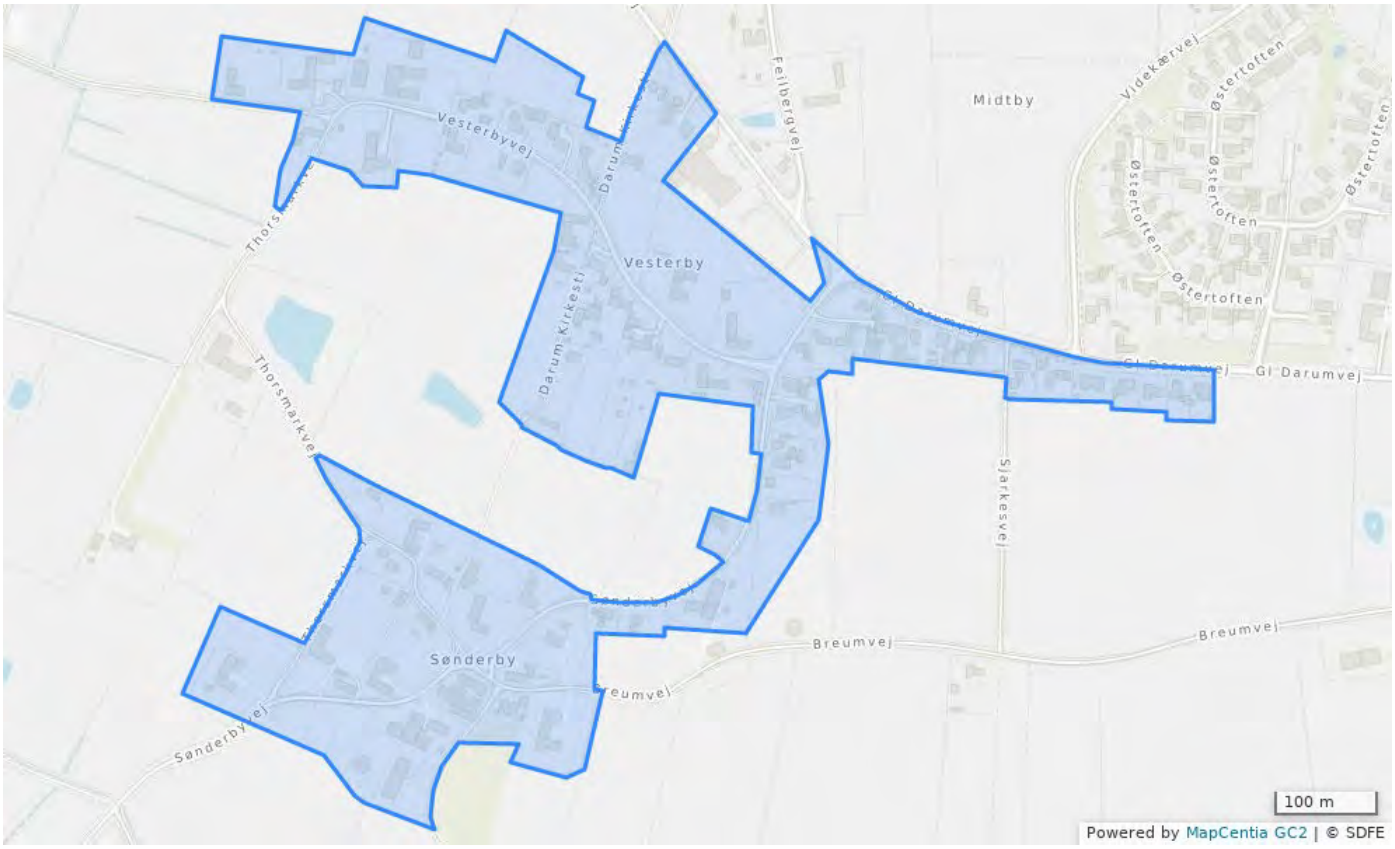
	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-010-140 - St. Darum Sønderby og Vesterby



Bestemmelser

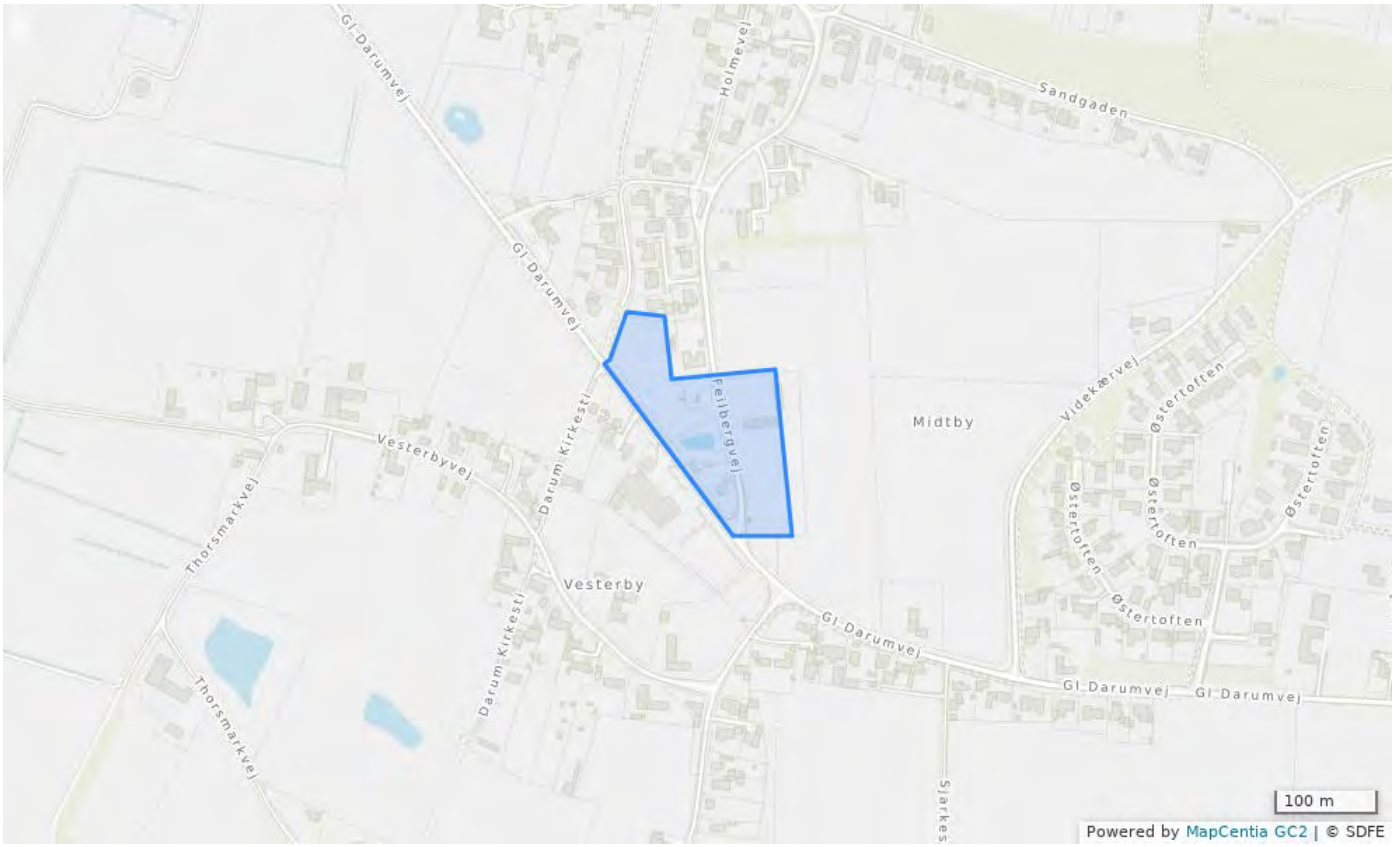
Rammenummer	25-010-140
Rammenavn	St. Darum Sønderby og Vesterby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-150 - Område ved Darum Kirkesti og Feilbergvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-150
Rammenavn	Område ved Darum Kirkesti og Feilbergvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-160 - Område ved Gl. Darumvej og Vestertoften

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-160
Rammenavn	Område ved Gl. Darumvej og Vestertoften
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

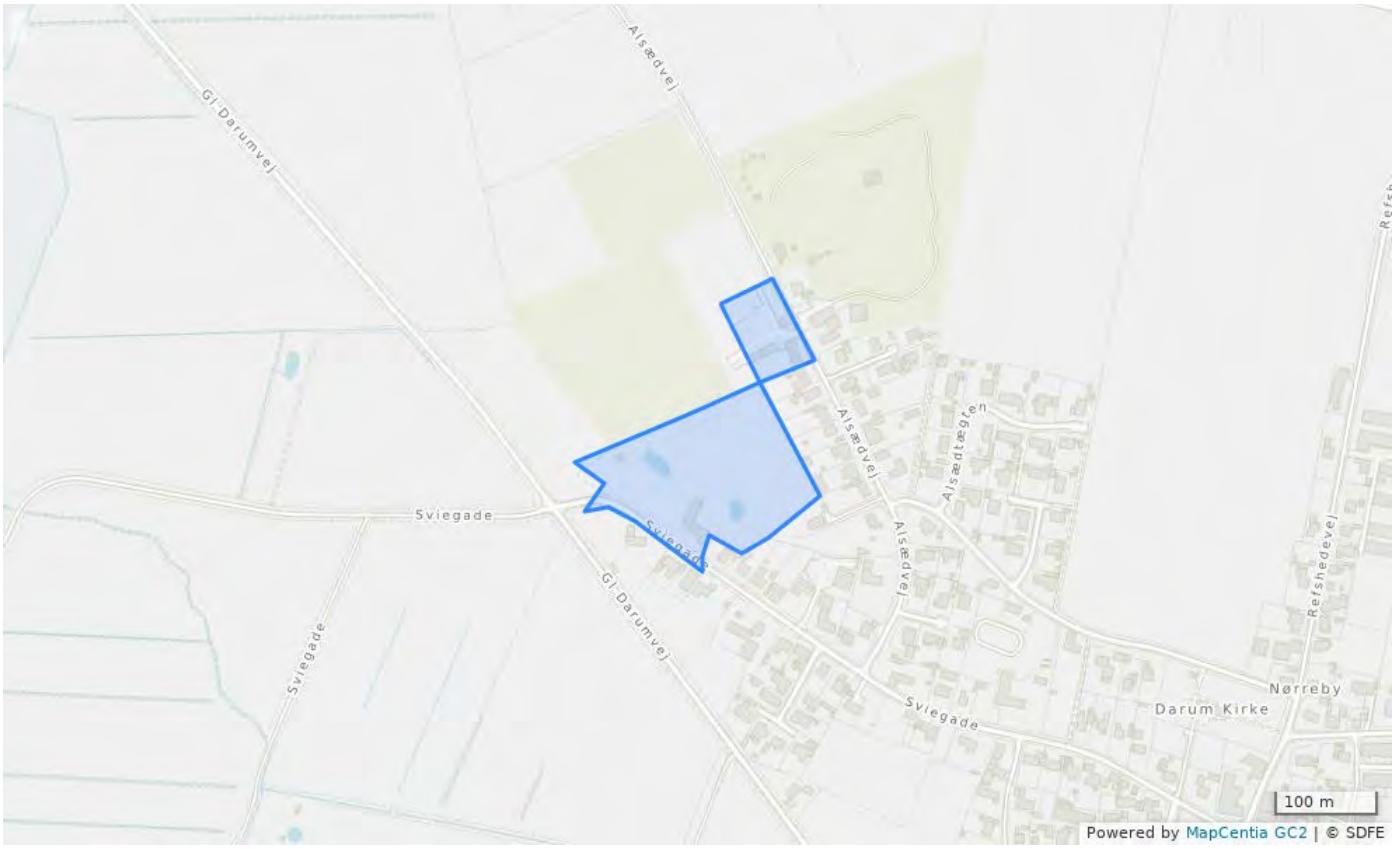
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-170 - Område mellem Alsædvej og Sviegade



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-170
Rammenavn	Område mellem Alsædvej og Sviegade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

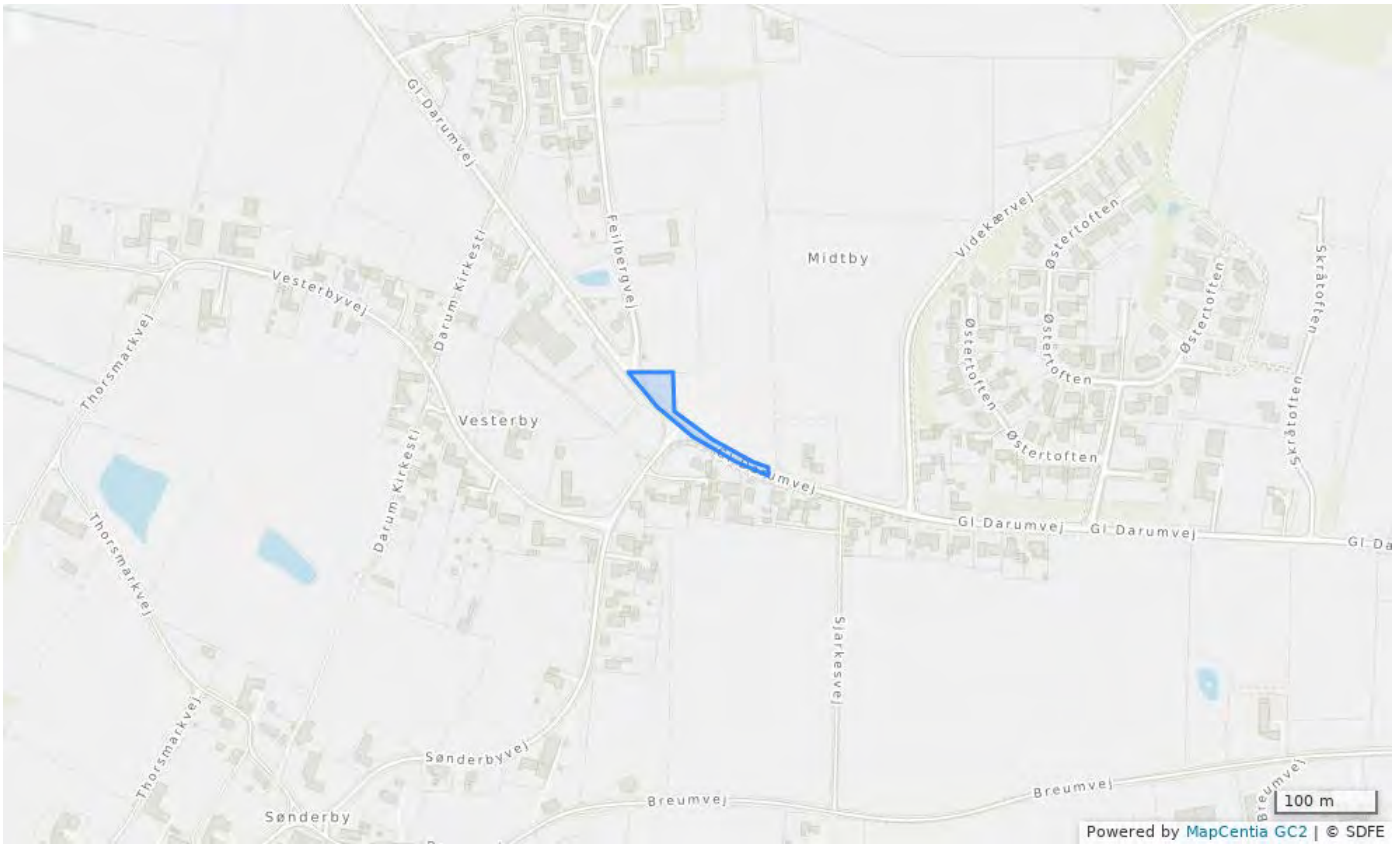
	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-010-180 - Centerområde ved Gl. Darumvej nord for Vesterby



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-180
Rammenavn	Centerområde ved Gl. Darumvej nord for Vesterby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-190 - Område ved Campingpladsen og Alsædvej

Bestemmelser

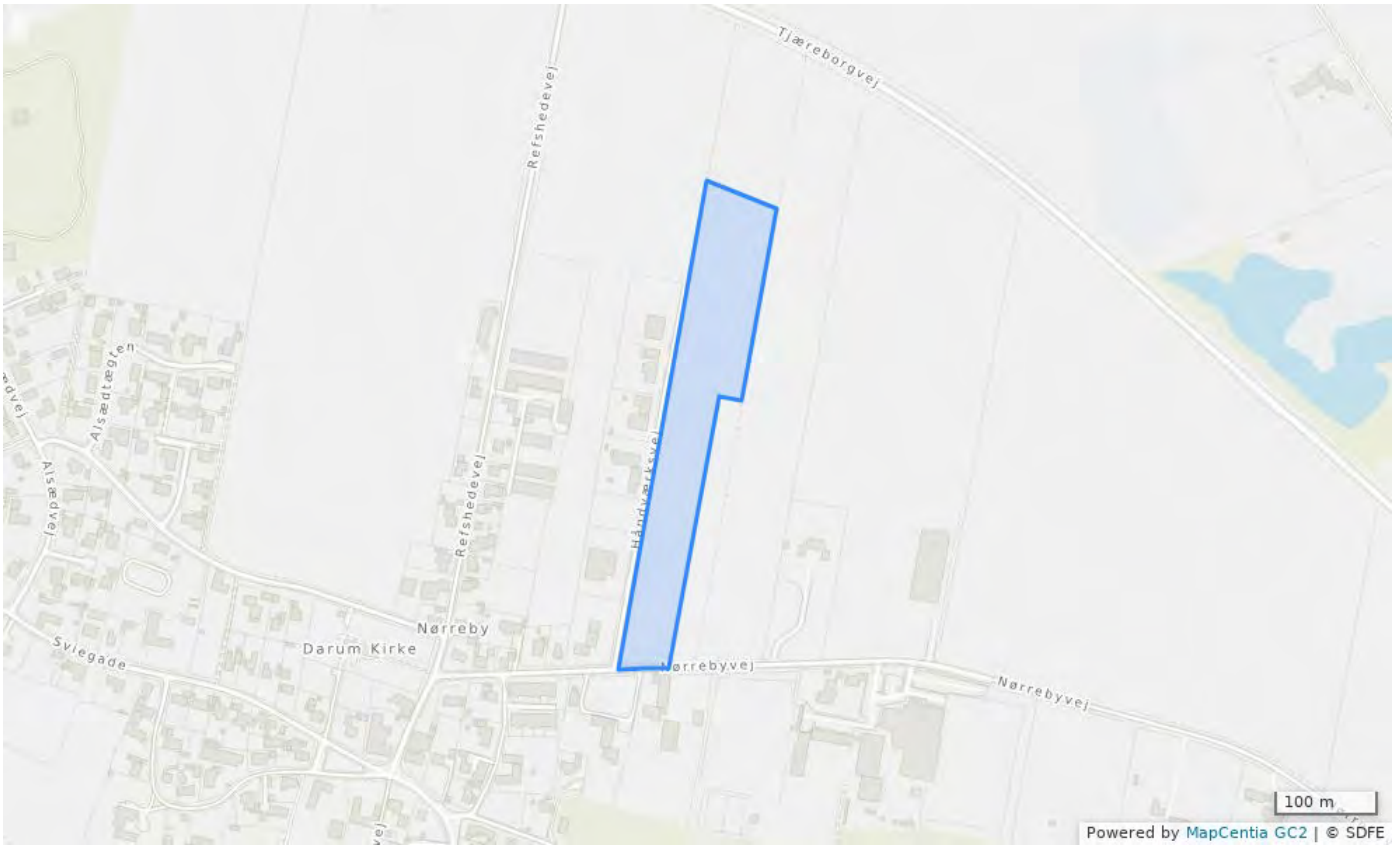
Rammenummer	25-010-190
Rammenavn	Område ved Campingpladsen og Alsædvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-200 - Område øst for Håndværksvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-200
Rammenavn	Område øst for Håndværksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-210 - Darum Camping

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-210
Rammenavn	Darum Camping
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-220 - Område ved Darum Camping

Bestemmelser

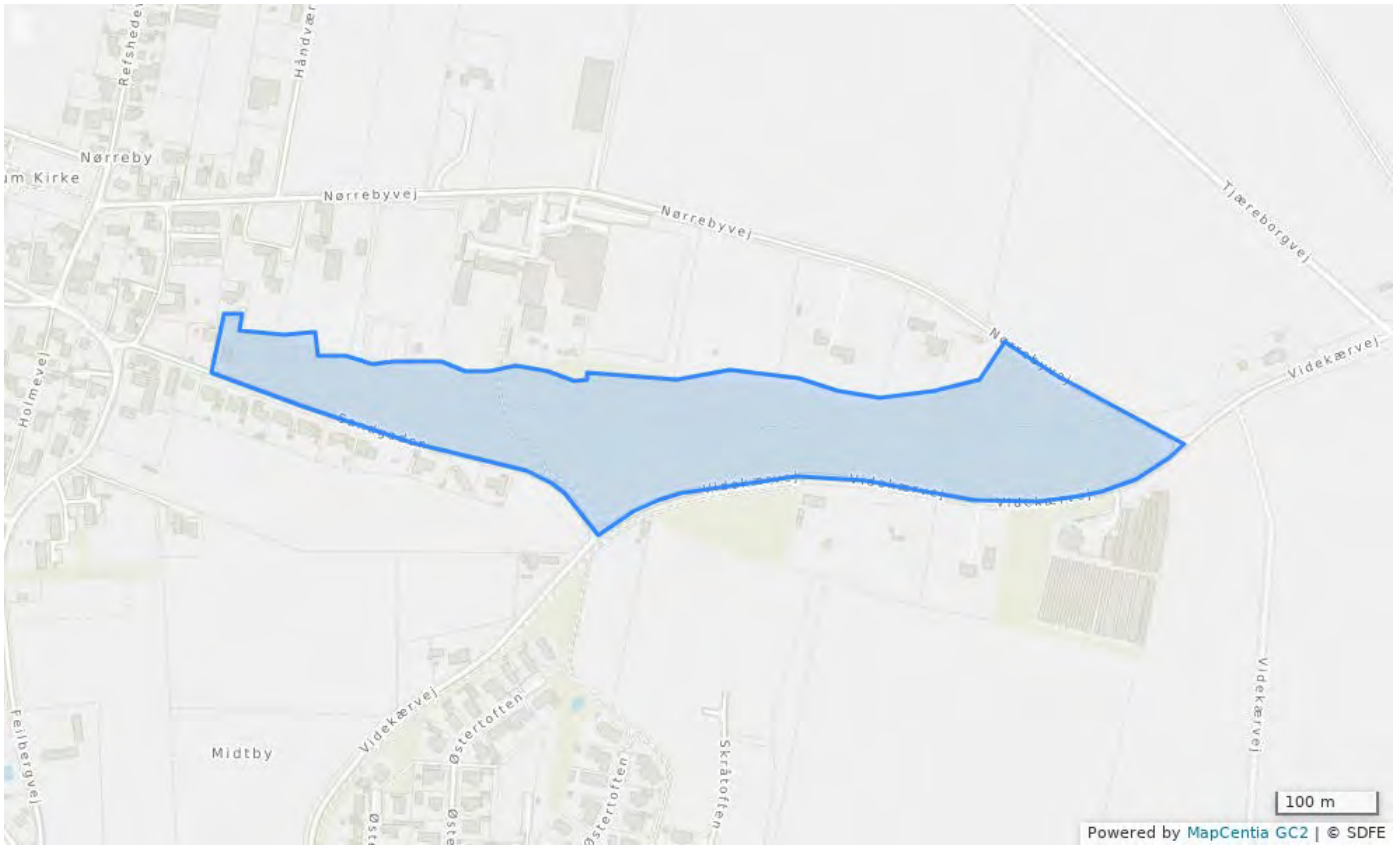
Rammenummer	25-010-220
Rammenavn	Område ved Darum Camping
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-230 - Darum Skov



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-230
Rammenavn	Darum Skov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-240 - Område nord for Darum Skole

Bestemmelser

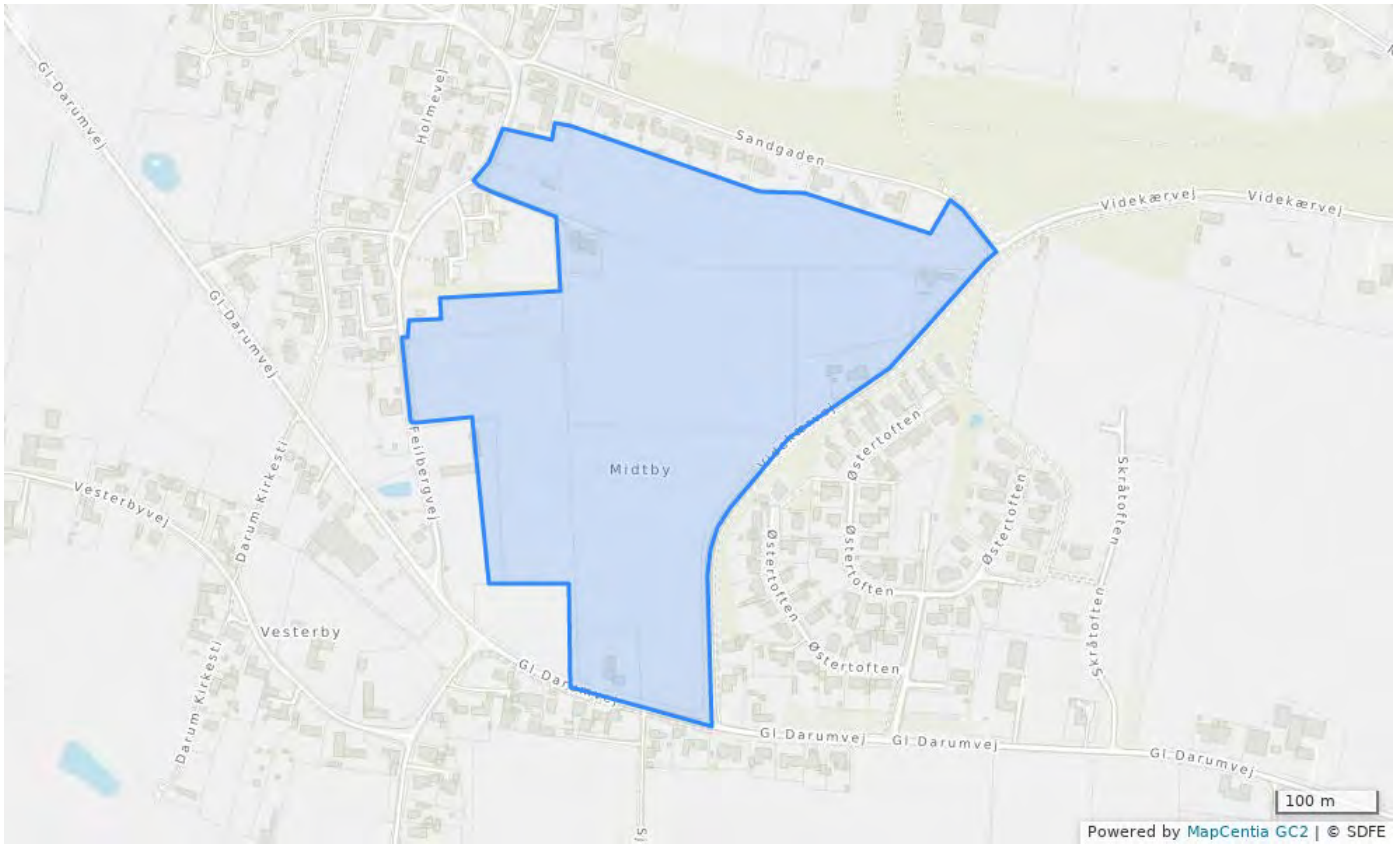
Rammenummer	25-010-240
Rammenavn	Område nord for Darum Skole
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-250 - Sandgaden, Feilbergvej, Gl. Darumvej og Videkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-250
Rammenavn	Sandgaden, Feilbergvej, Gl. Darumvej og Videkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

25-010-260 - Alsædtægten, Laurentiusvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-260
Rammenavn	Alsædtægten, Laurentiusvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

25-010-280 - Boldbaner Darum

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-280
Rammenavn	Boldbaner Darum
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

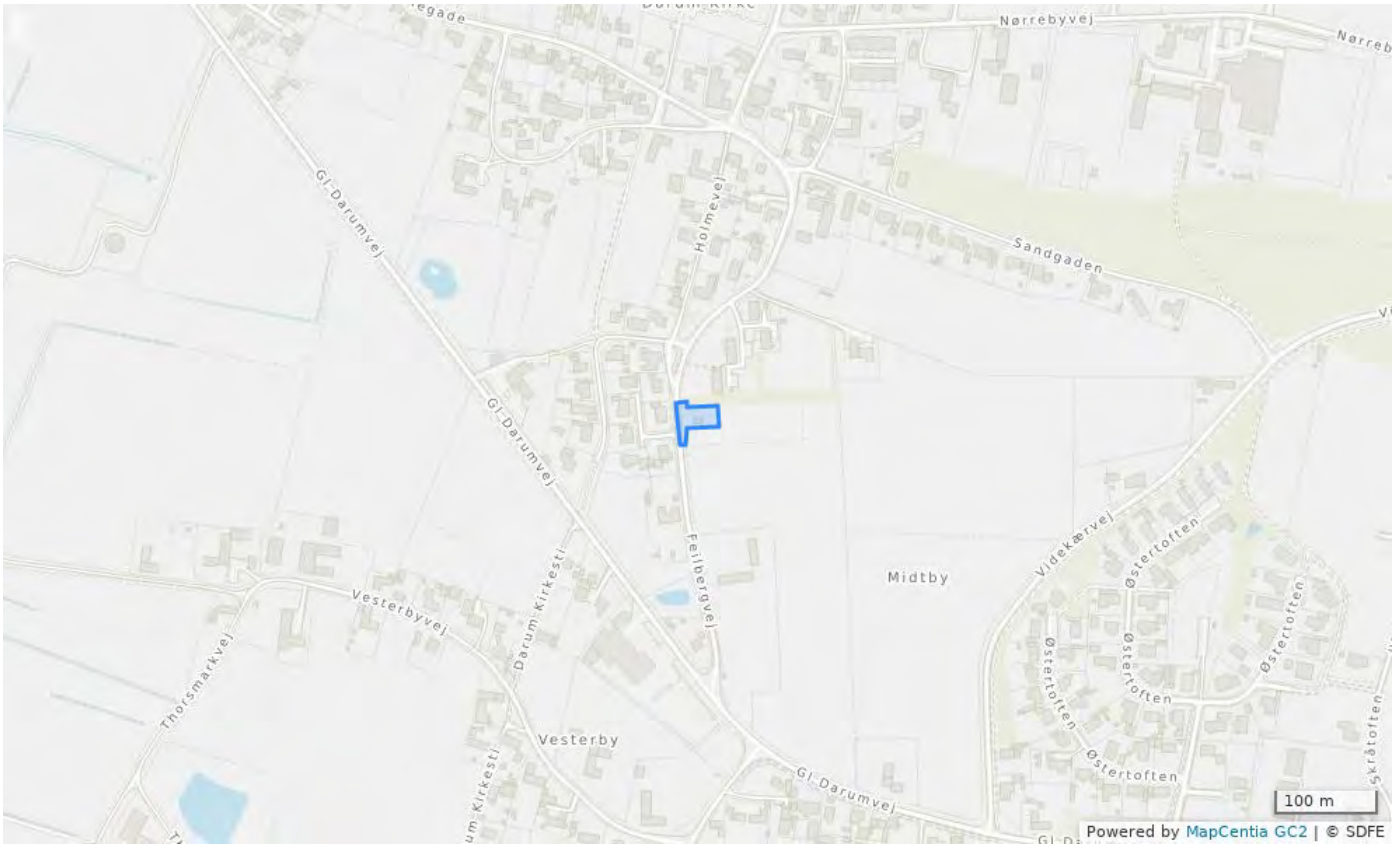
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af

beskyttelsesområde(Fagdata)	nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-290 - Område ved Feilbergvej udfra Grønvangstoften



Bestemmelser

Rammenummer	25-010-290
Rammenavn	Område ved Feilbergvej udfra Grønvangstoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

boliger	○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

25-010-300 - Centerområde ved Gl. Darumvej og Sønderbyvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-300
Rammenavn	Centerområde ved Gl. Darumvej og Sønderbyvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-010-310 - Område mellem Reftshedevej og Håndværksvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-010-310
Rammenavn	Område mellem Reftshedevej og Håndværksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Darum Landområde

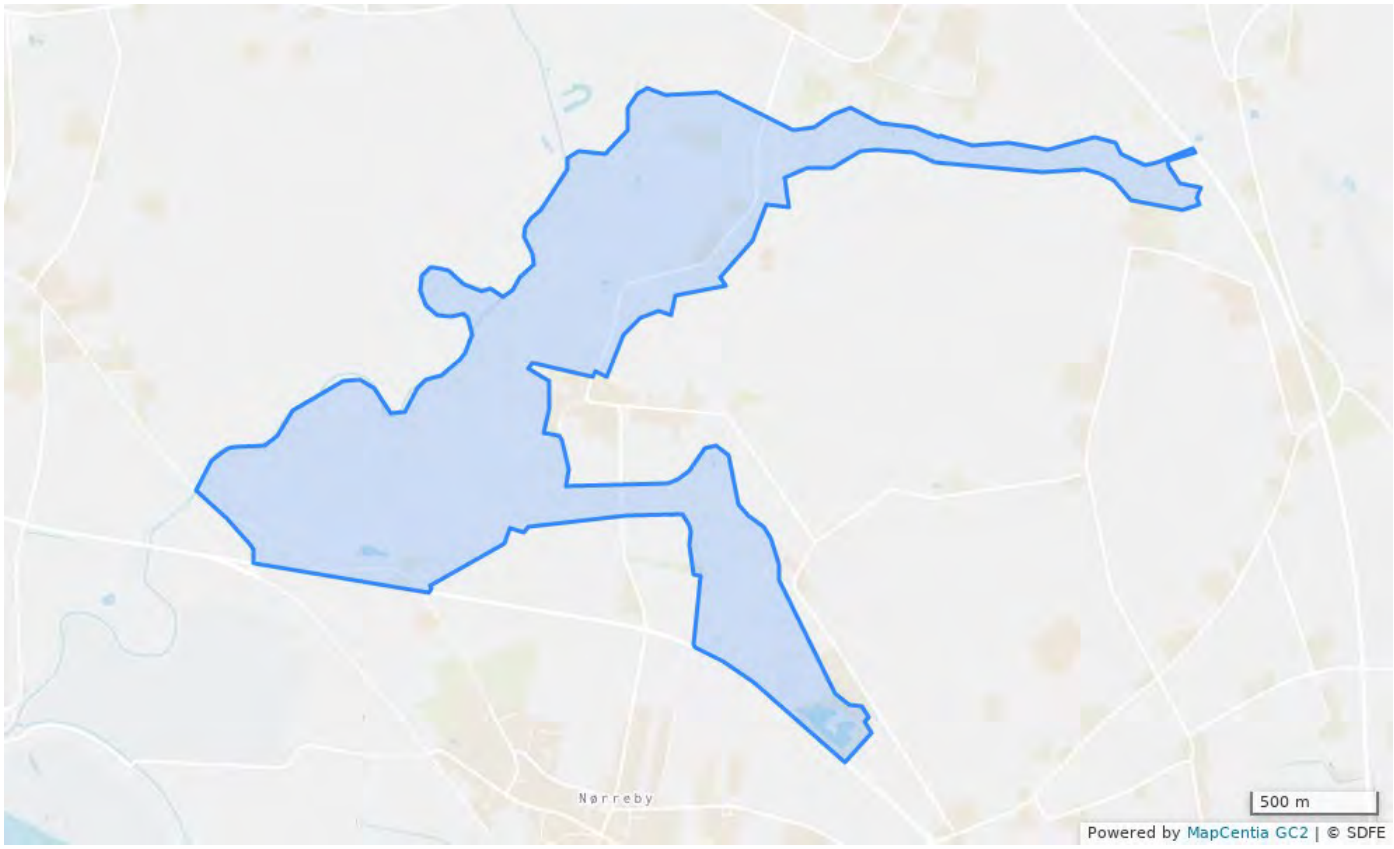
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

25-020-010 - Natur ved Terpager Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-010
Rammenavn	Natur ved Terpager Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

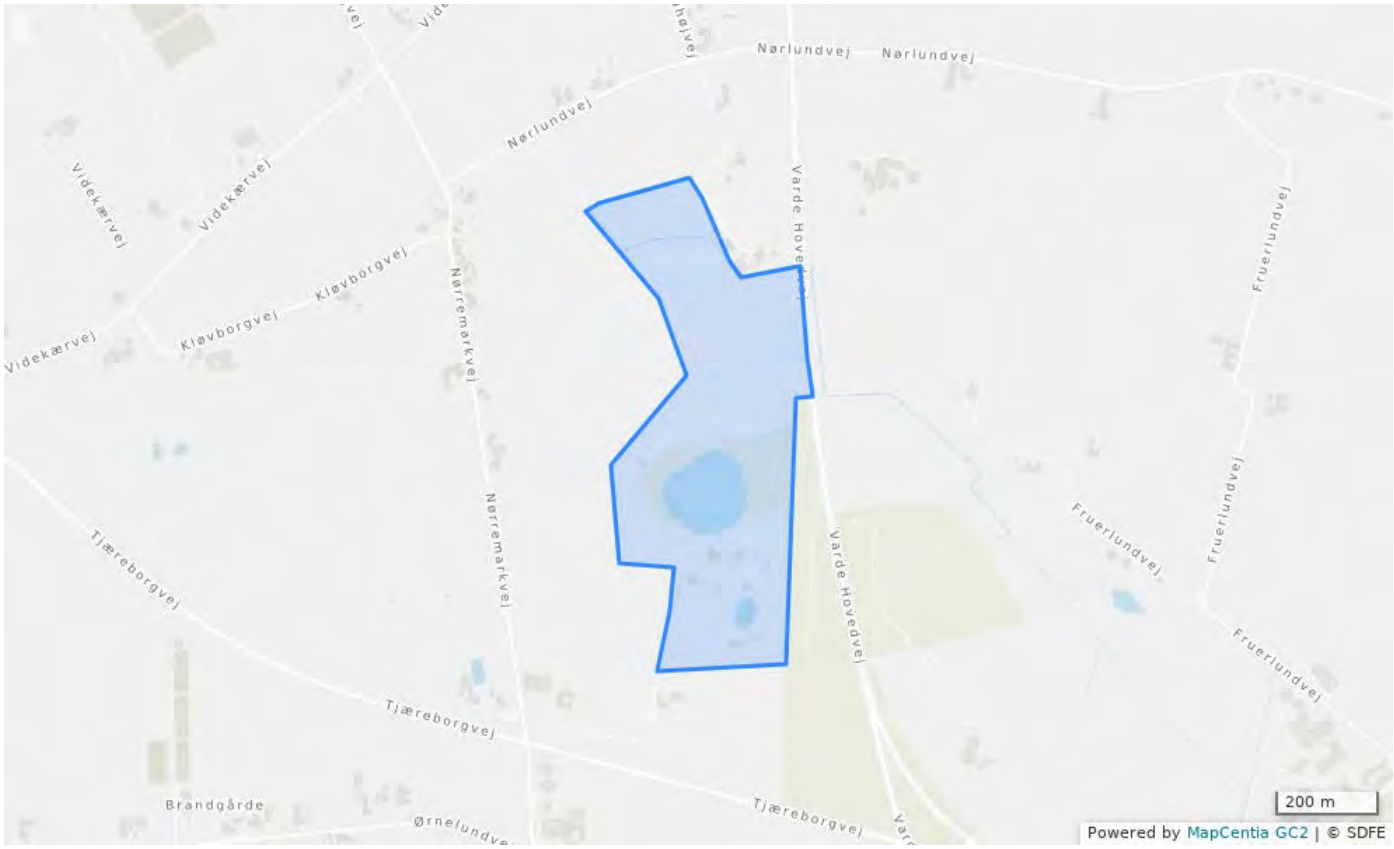
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af

	ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-030 - Natur ved Danmose



Bestemmelser

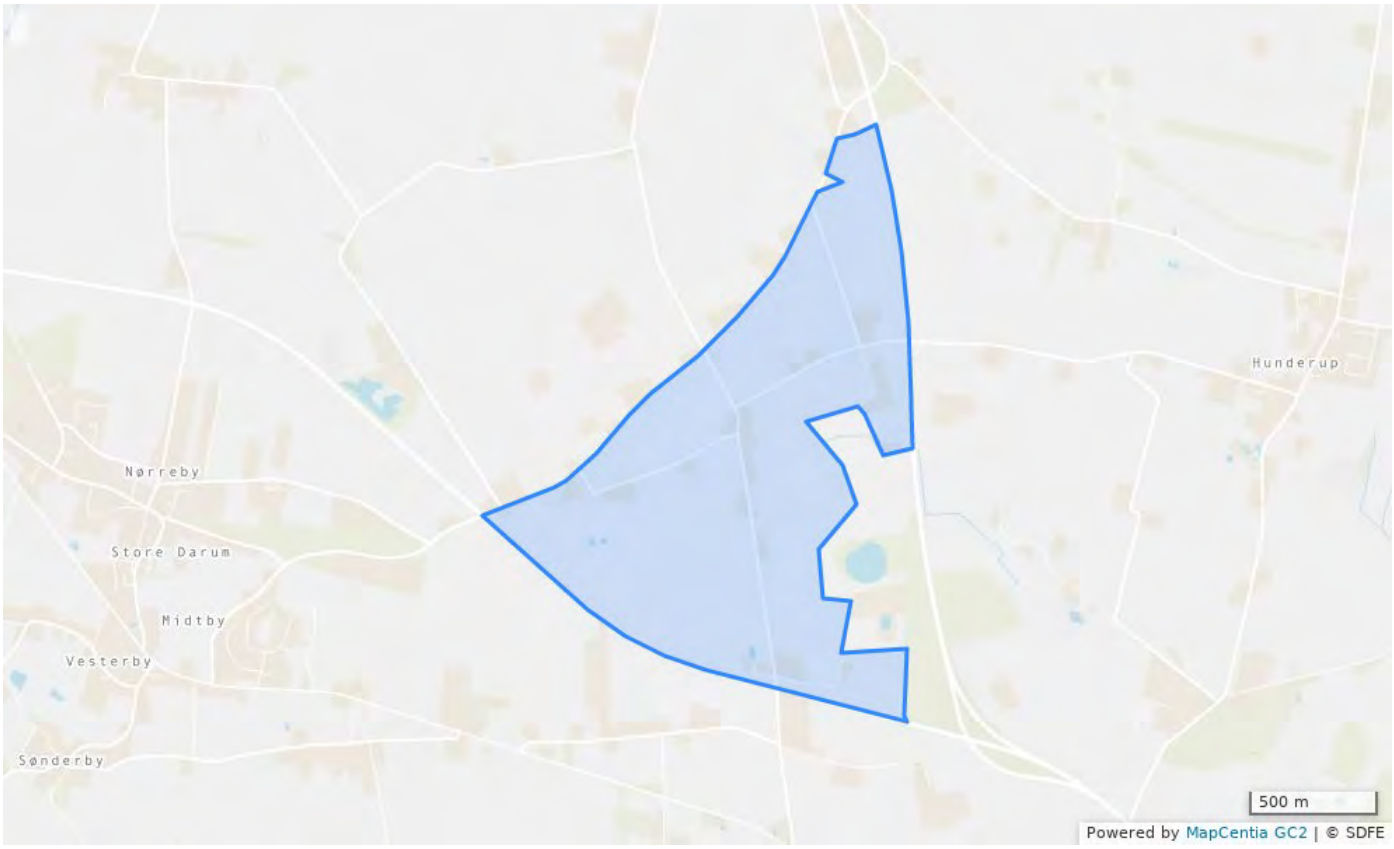
Rammenummer	25-020-030
Rammenavn	Natur ved Danmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

25-020-040 - Landområde ved Nørremark



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-040
Rammenavn	Landområde ved Nørremark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-020-041 - Område nord for Fladhøj

Bestemmelser

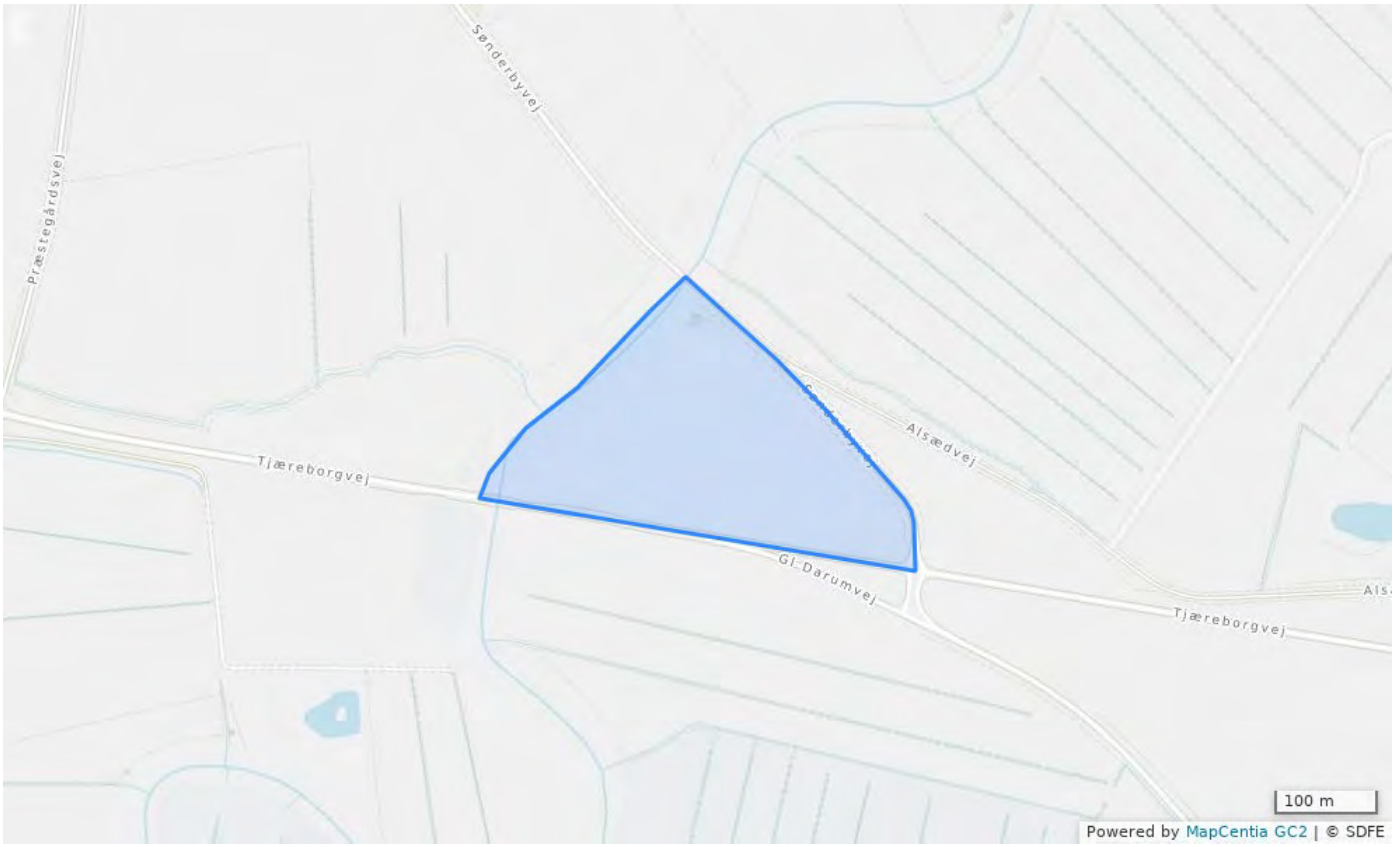
Rammenummer	25-020-041
Rammenavn	Område nord for Fladhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

25-020-050 - Natur mellem Hovedvej A1og Sneum Å Vej



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-050
Rammenavn	Natur mellem Hovedvej A1og Sneum Å Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

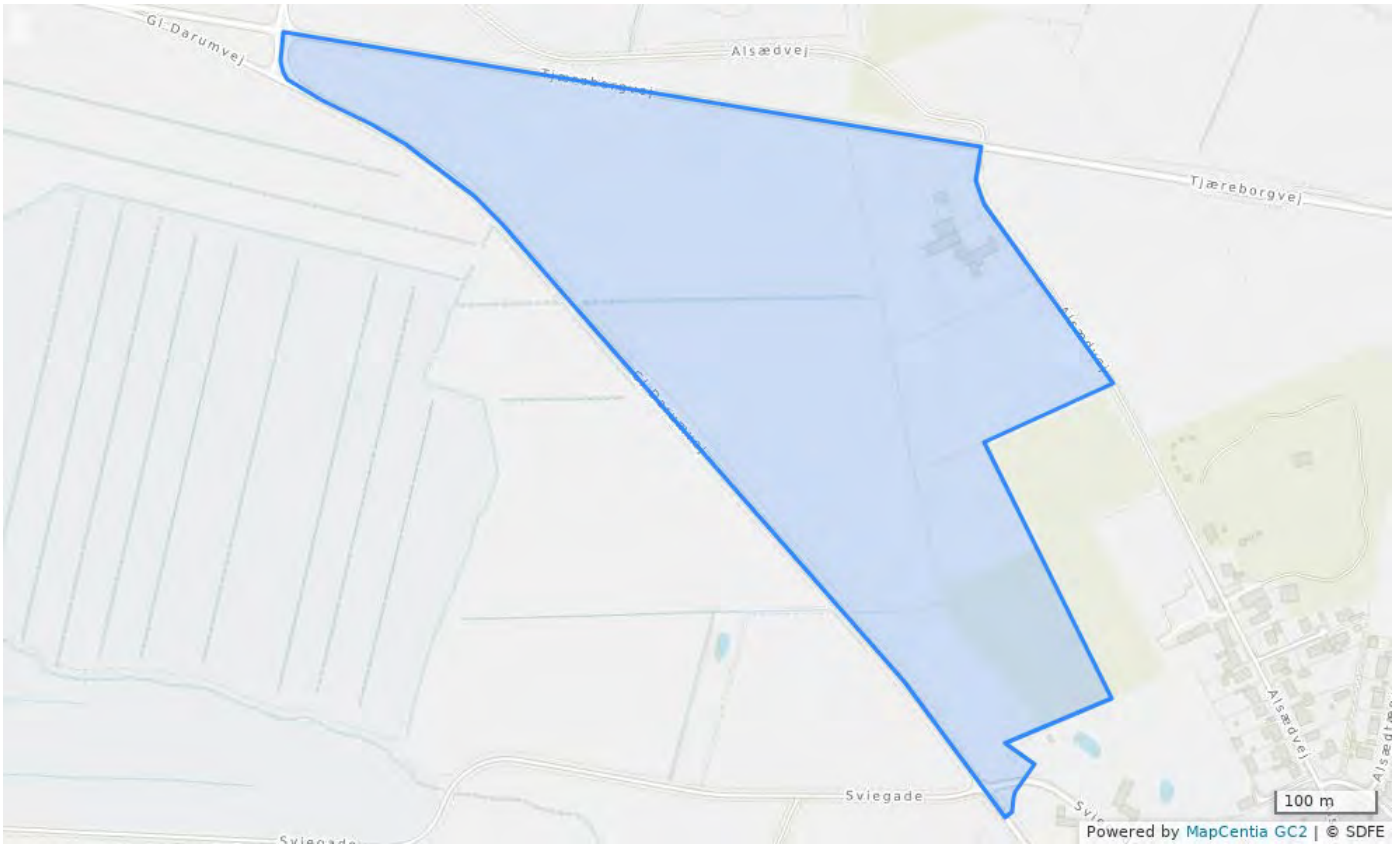
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-060 - Natur mellem Gl. Darumvej og Hovedvej A1



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-060
Rammenavn	Natur mellem Gl. Darumvej og Hovedvej A1
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-020-070 - Landområde nord for St. Darum

Bestemmelser

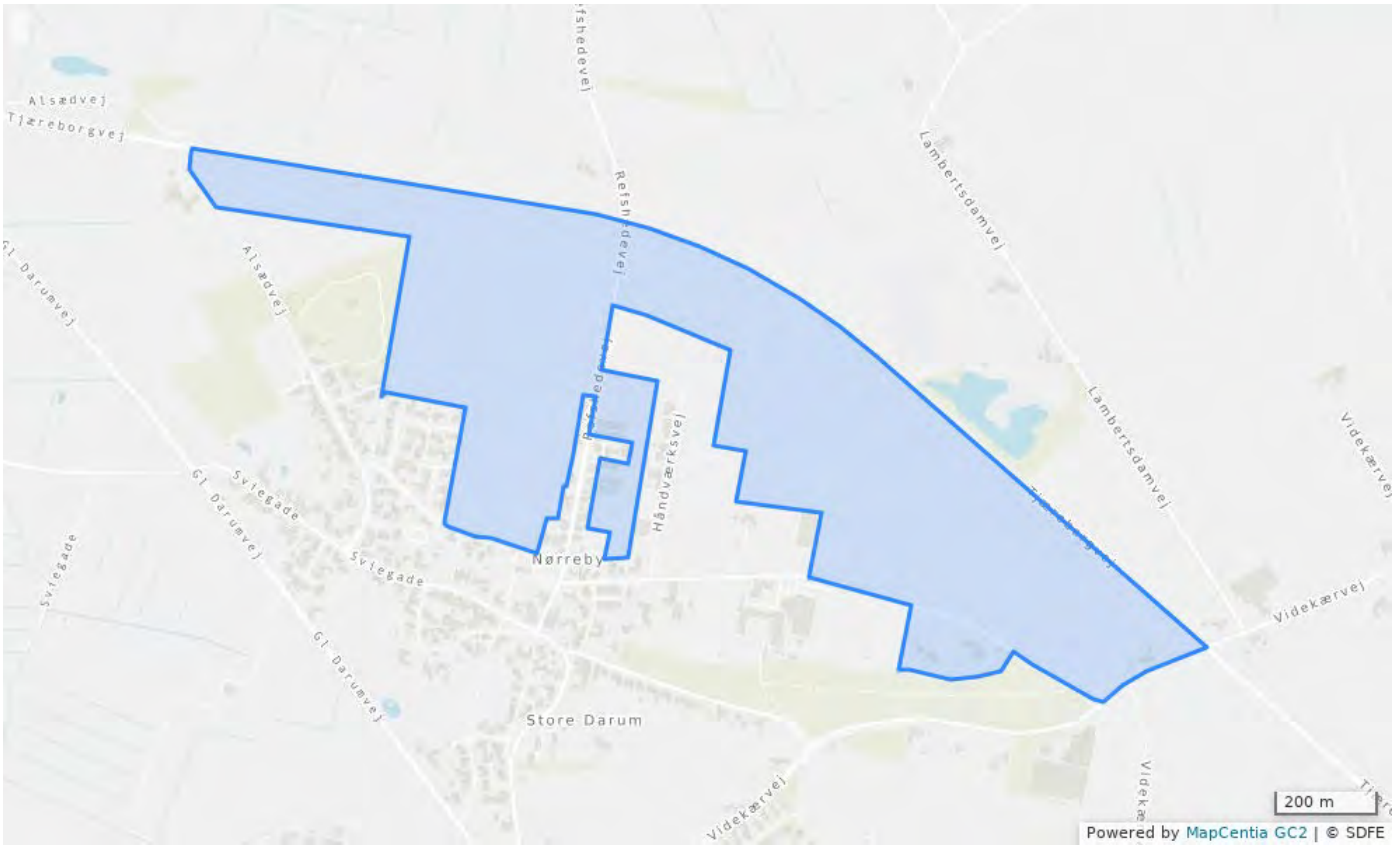
Rammenummer	25-020-070
Rammenavn	Landområde nord for St. Darum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-020-071 - Område vest for Campingpladsen



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-071
Rammenavn	Område vest for Campingpladsen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

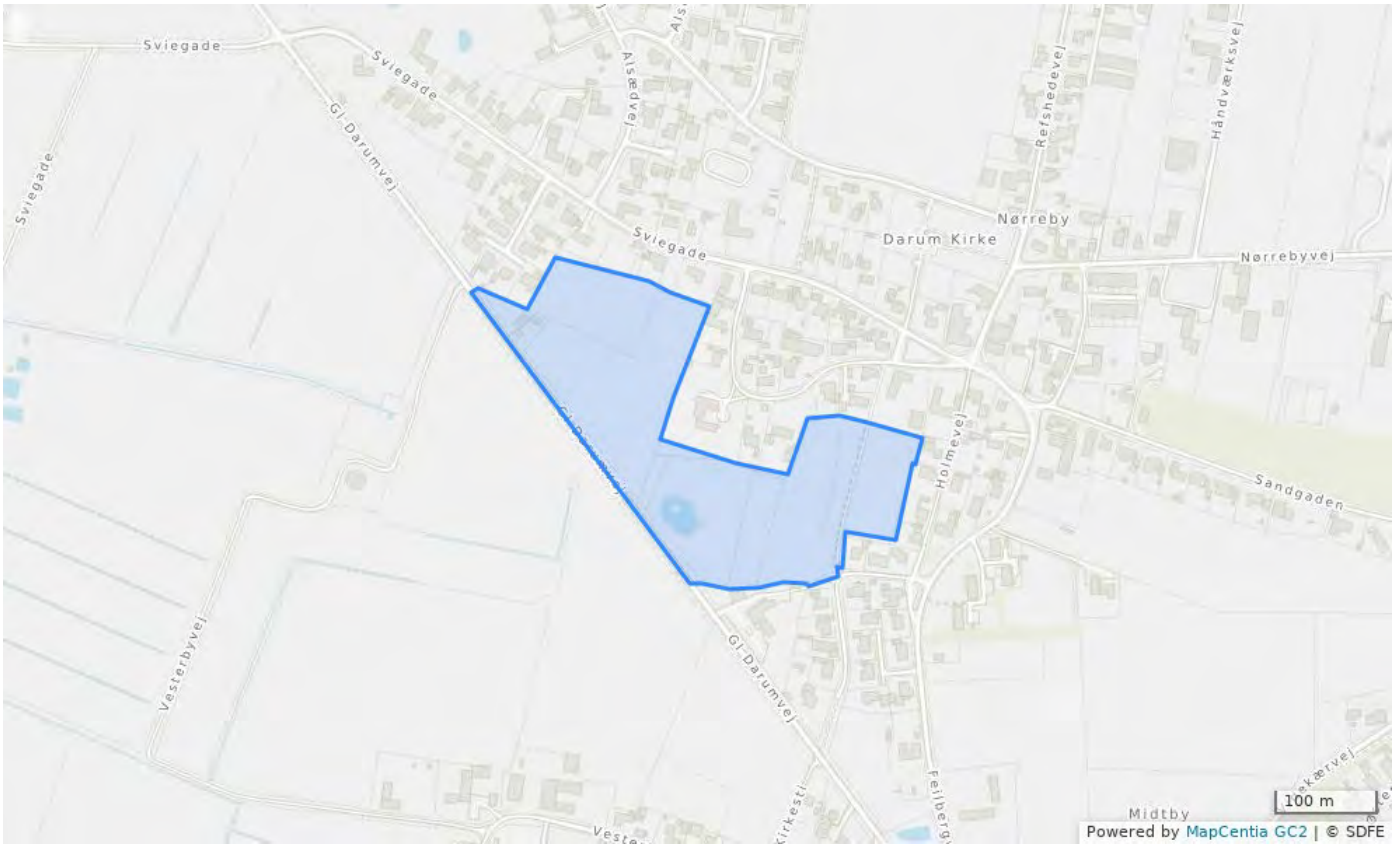
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

25-020-080 - Landområde mellem Gl. Sognevej og Gl. Darumvej



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-080
Rammenavn	Landområde mellem Gl. Sognevej og Gl. Darumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

25-020-100 - Landområde ved Søndermark

Bestemmelser

Rammenummer	25-020-100
Rammenavn	Landområde ved Søndermark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

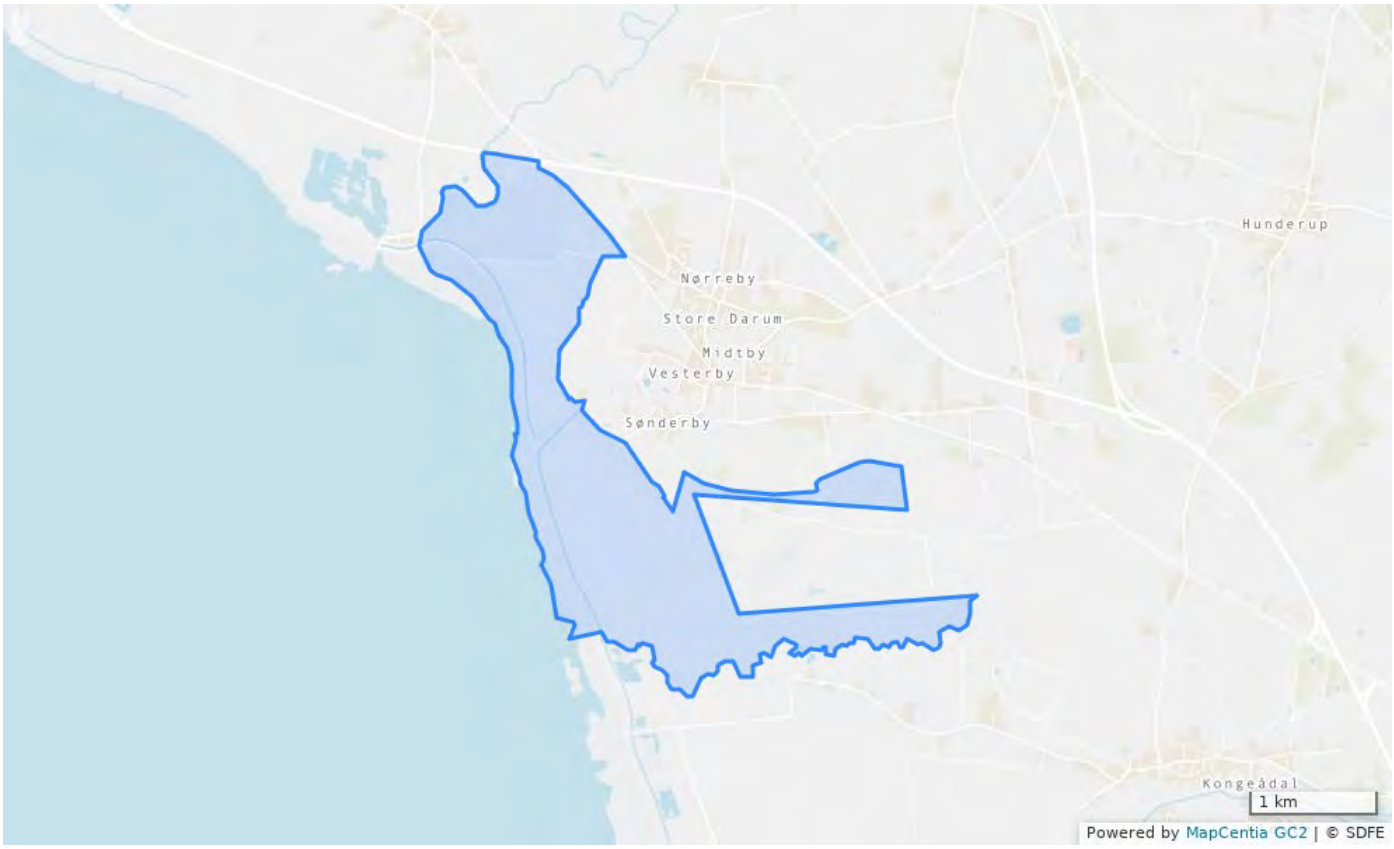
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

25-020-110 - Natur ved Ovret, Bolgrov og Darum Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-110
Rammenavn	Natur ved Ovret, Bolgrov og Darum Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

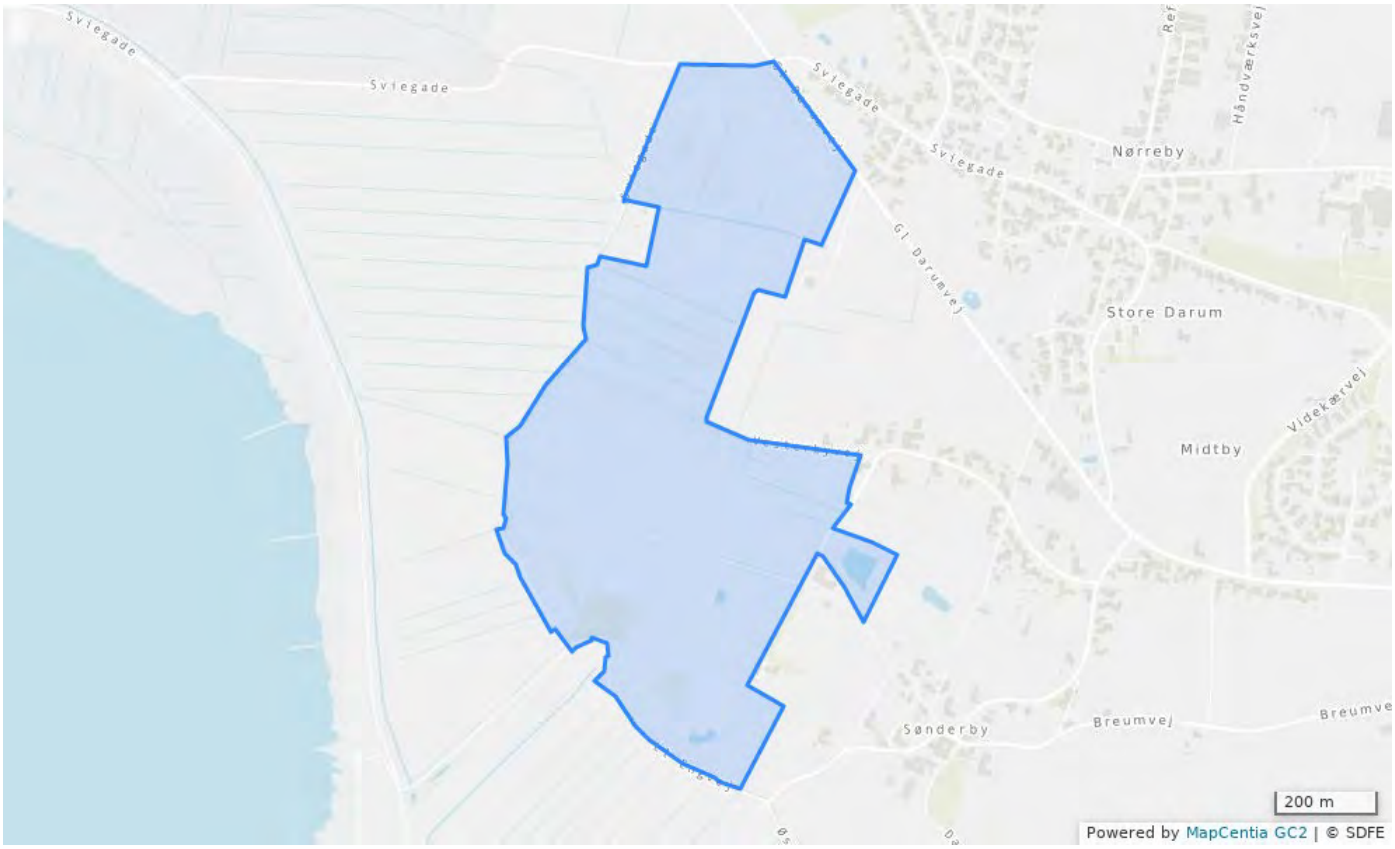
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.

Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændtfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-120 - Natur øst for Tue Grøft



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-120
Rammenavn	Natur øst for Tue Grøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-121 - Område ved Tue Grøft og Sviegade

Bestemmelser

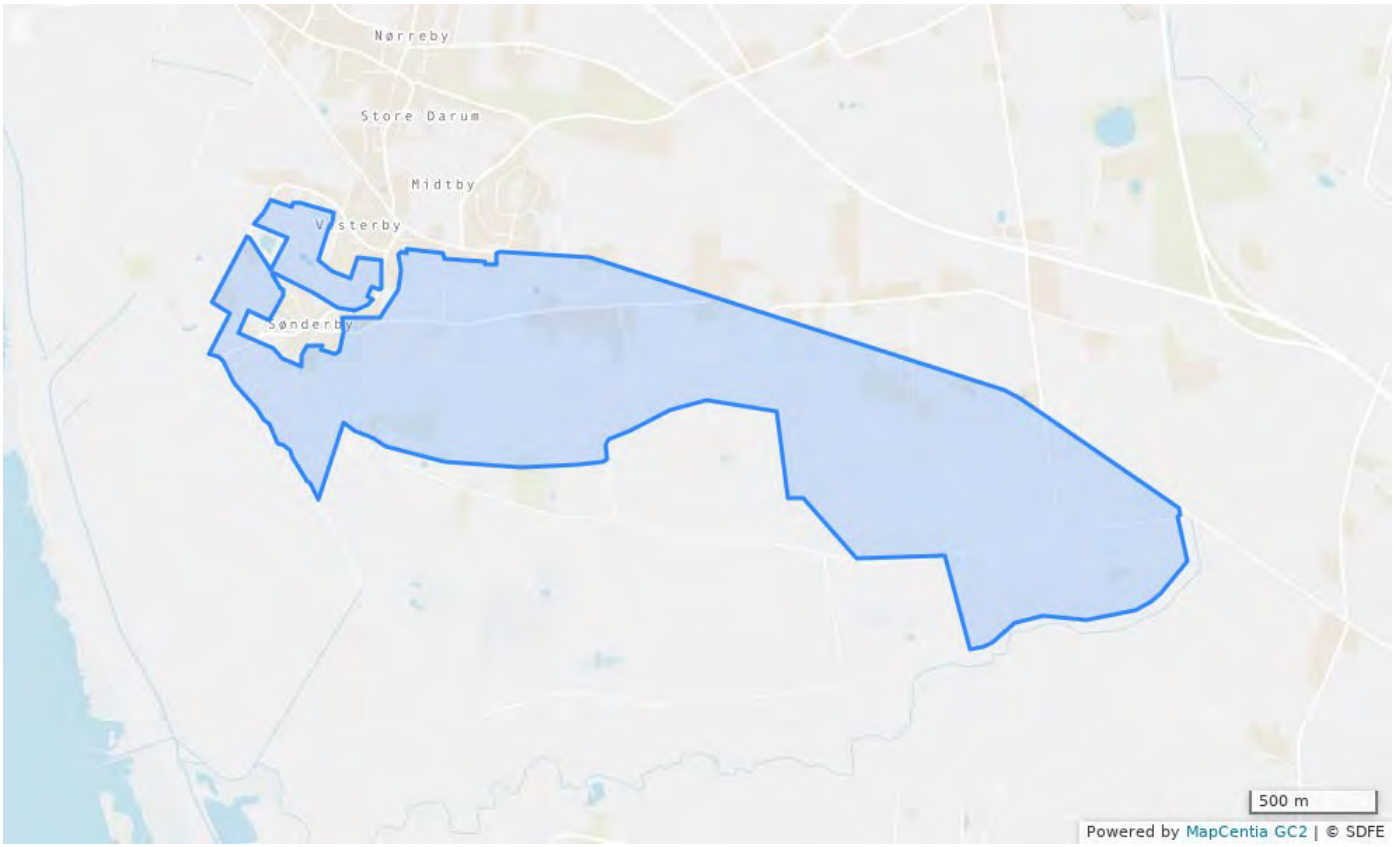
Rammenummer	25-020-121
Rammenavn	Område ved Tue Grøft og Sviegade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-020-130 - Landområde mellem Breumbanke og Darumspang



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-130
Rammenavn	Landområde mellem Breumbanke og Darumspang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-140 - Jordbrug ved Hulmose Enge

Bestemmelser

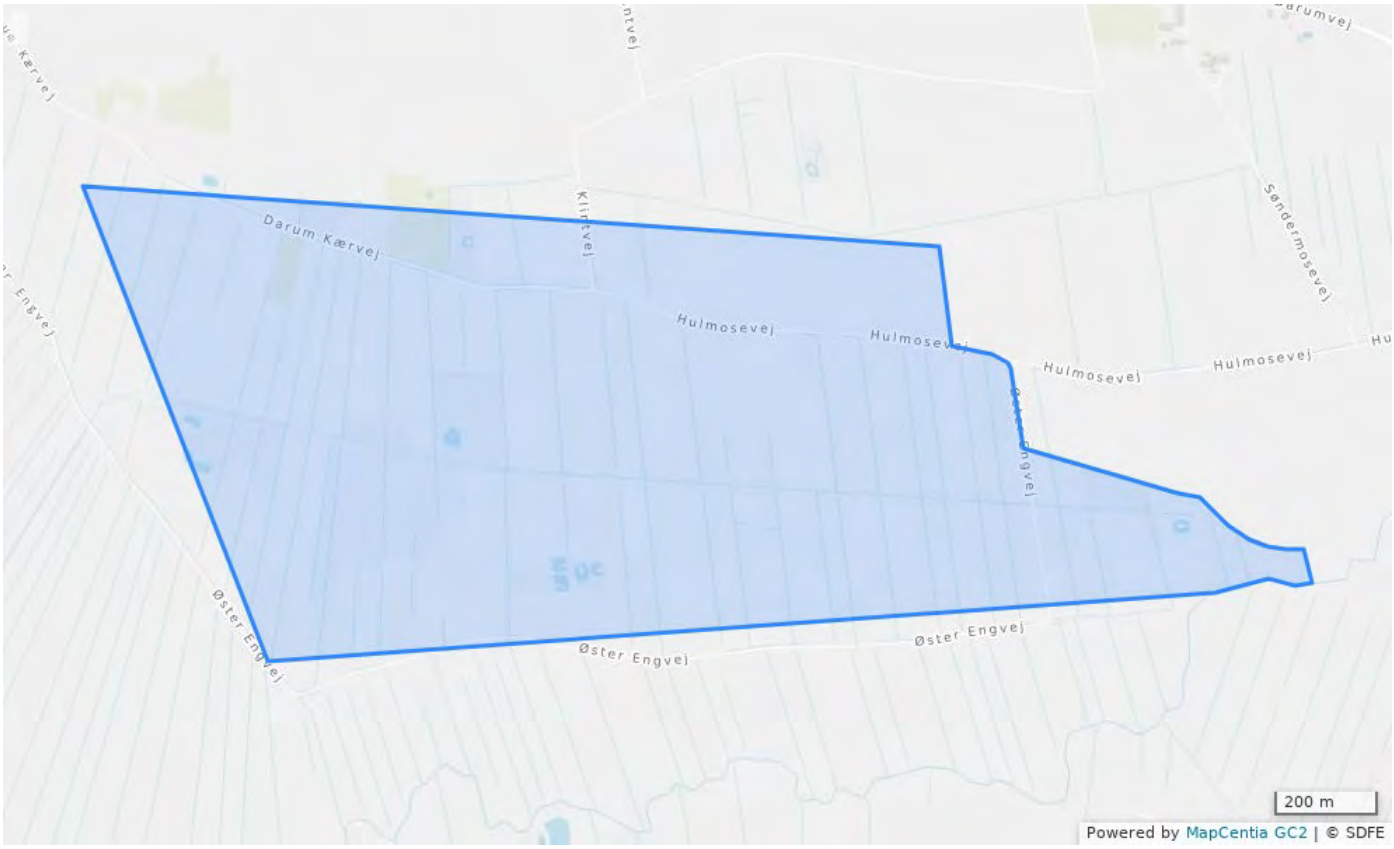
Rammenummer	25-020-140
Rammenavn	Jordbrug ved Hulmose Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-150 - Natur ved Klintmose



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-150
Rammenavn	Natur ved Klintmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-160 - Landområde ved Lambertsdam, Dalshøj og Lille Darum

Bestemmelser

Rammenummer	25-020-160
Rammenavn	Landområde ved Lambertsdam, Dalshøj og Lille Darum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

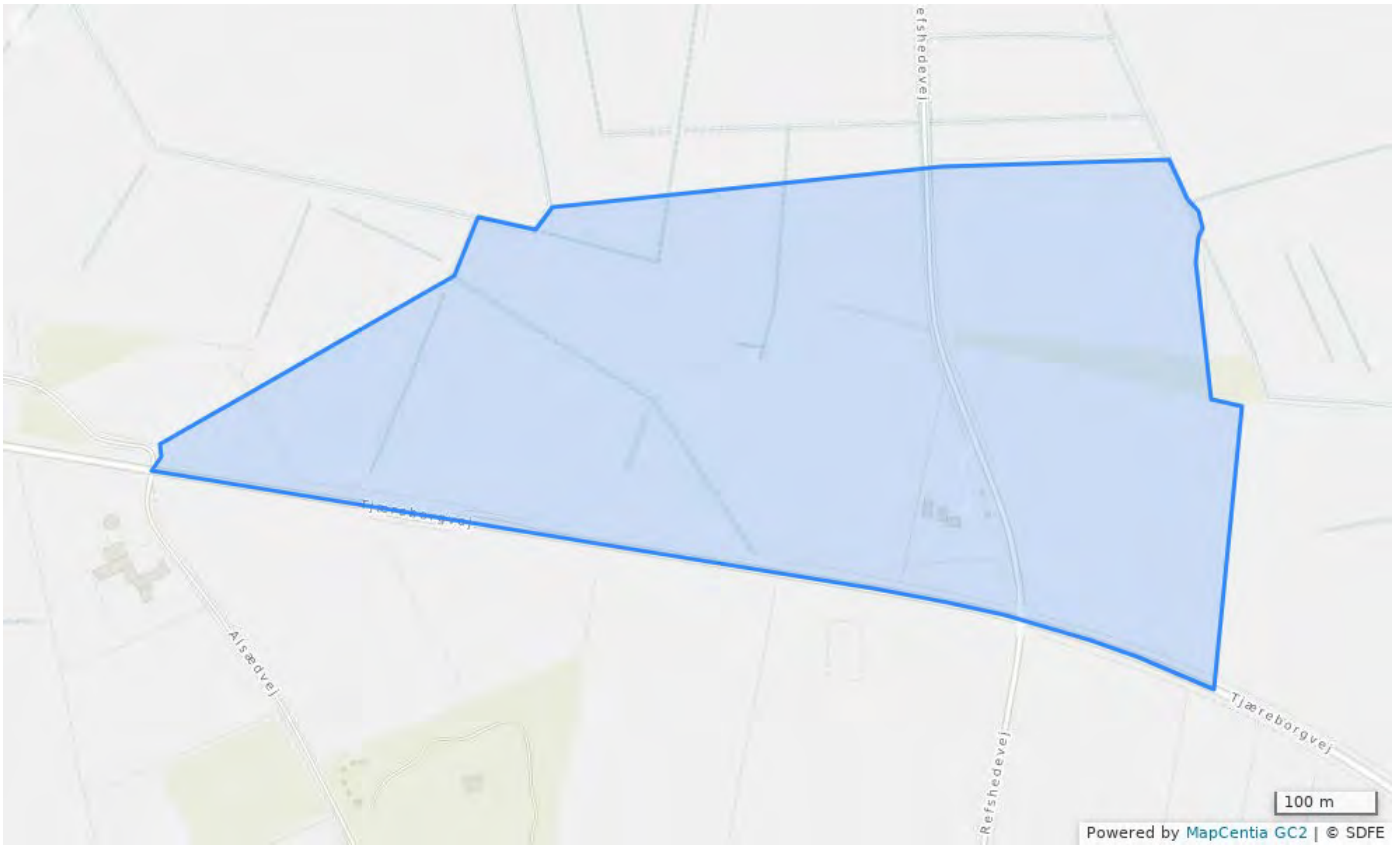
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-020-170 - Landområde ved Refshede



Bestemmelser

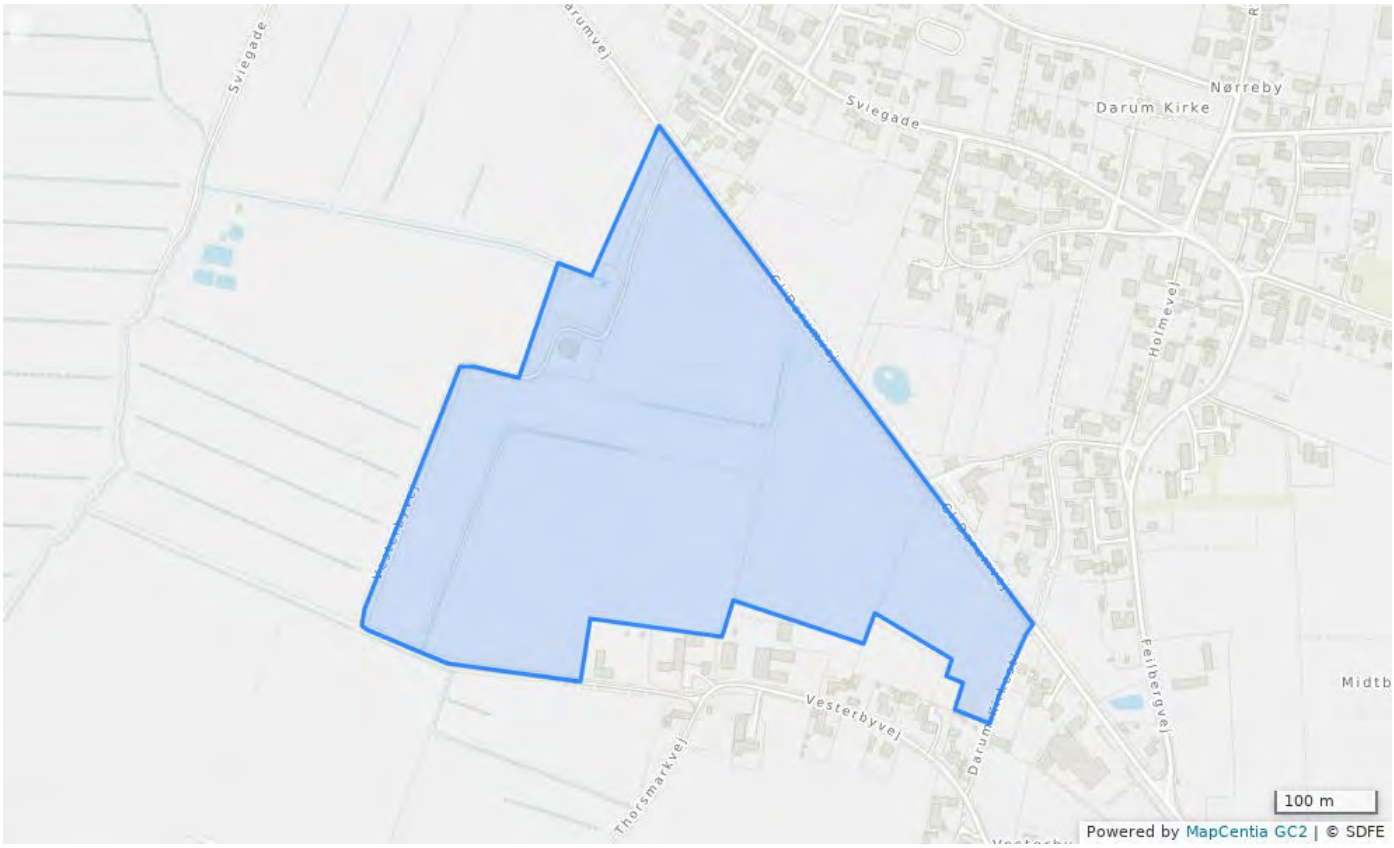
Rammenummer	25-020-170
Rammenavn	Landområde ved Refshede
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med

	Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-020-180 - Landområde mellem Darum midtby og Sønderby



Bestemmelser

Rammenummer	25-020-180
Rammenavn	Landområde mellem Darum midtby og Sønderby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

25-020-190 - Natur ved Darumspang

Bestemmelser

Rammenummer	25-020-190
Rammenavn	Natur ved Darumspang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

25-020-200 - Skov syd for Videkærvej

Bestemmelser

Rammenummer	25-020-200
Rammenavn	Skov syd for Videkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lille Darum

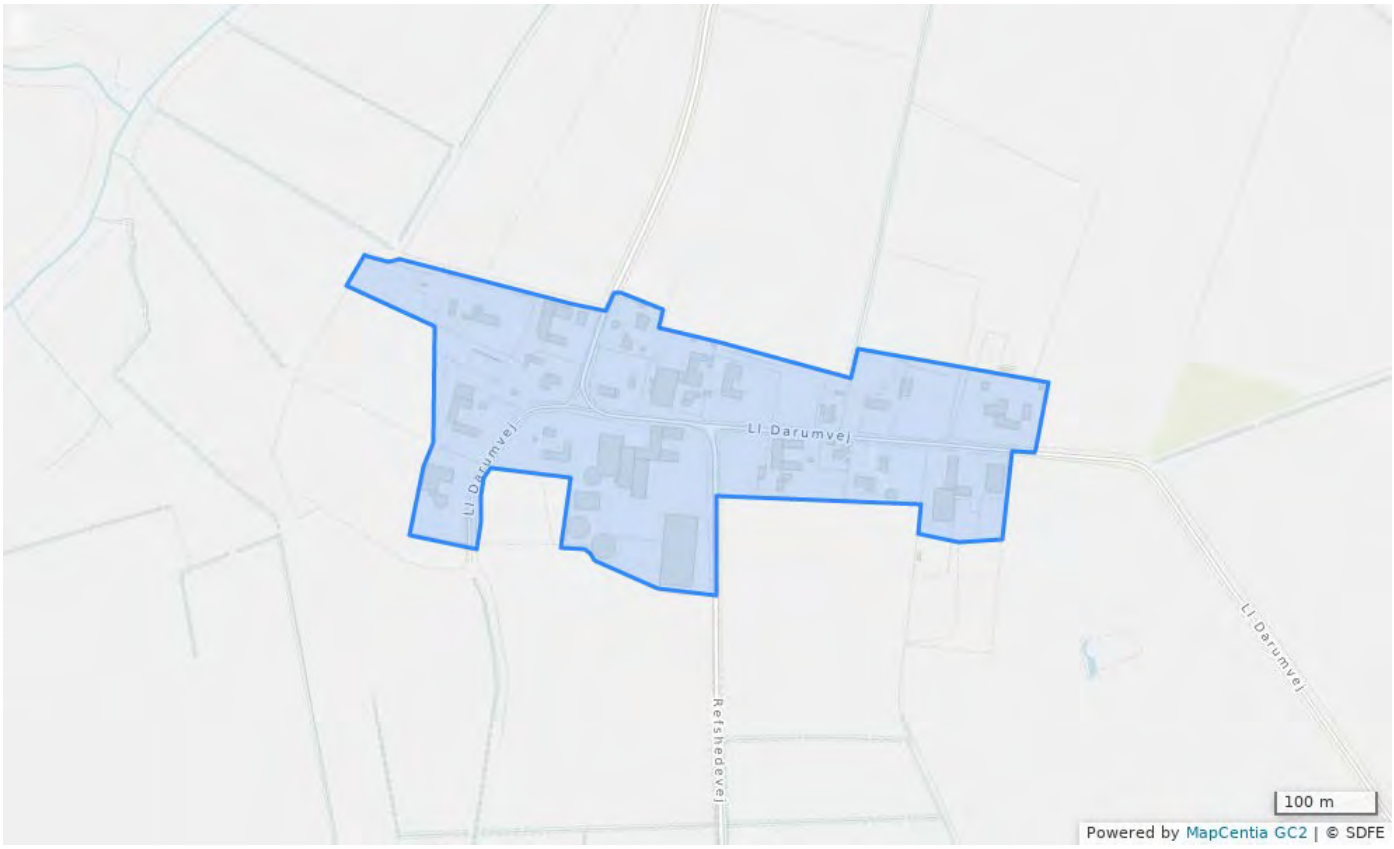
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

25-030-010 - Lille Darum



Bestemmelser

Rammenummer	25-030-010
Rammenavn	Lille Darum
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Gredstedbro

static-map

Gredstedbro

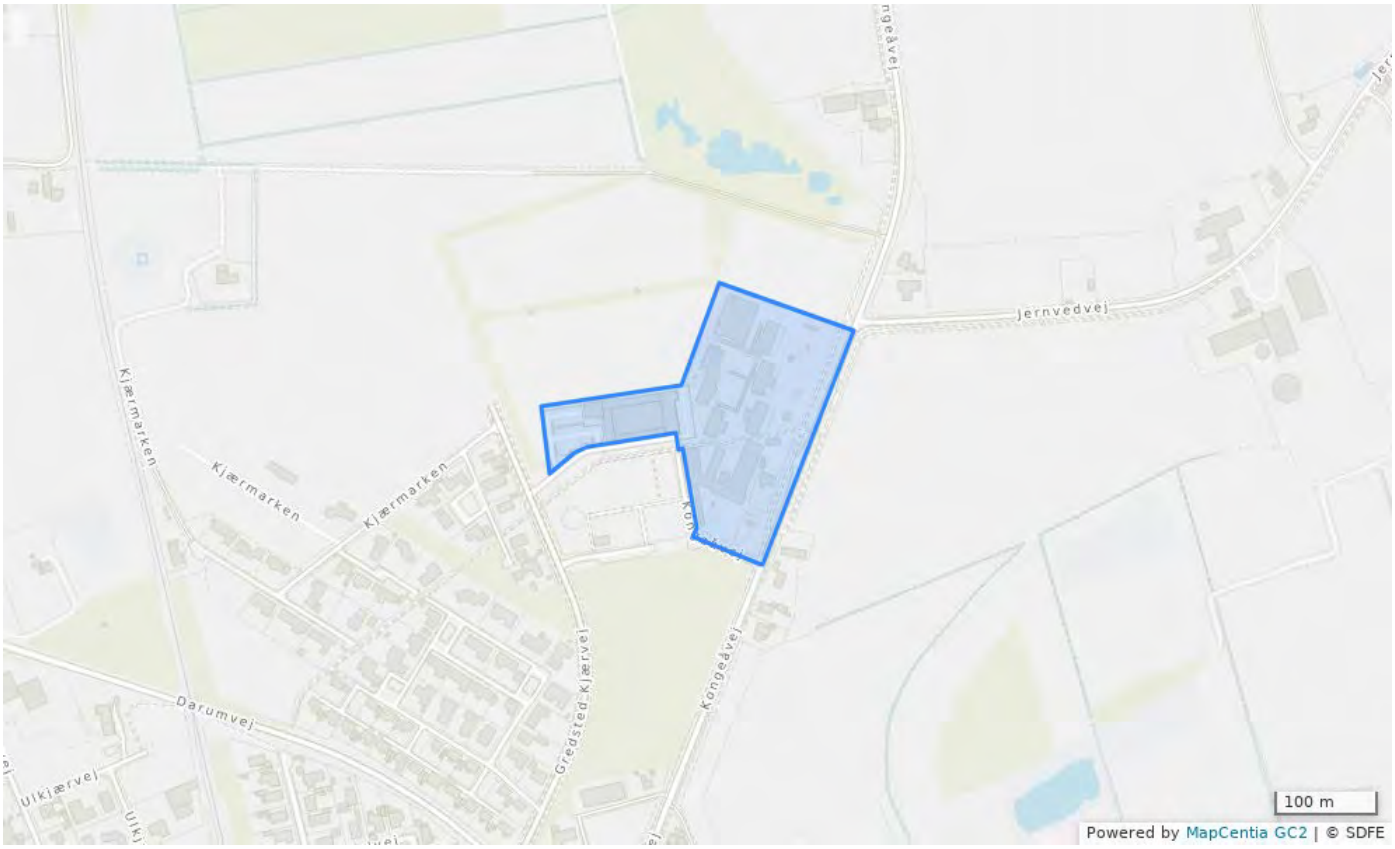
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

30-010-010 - Gredstedbro Skole



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-010
Rammenavn	Gredstedbro Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-020 - Karstensminde

Bestemmelser

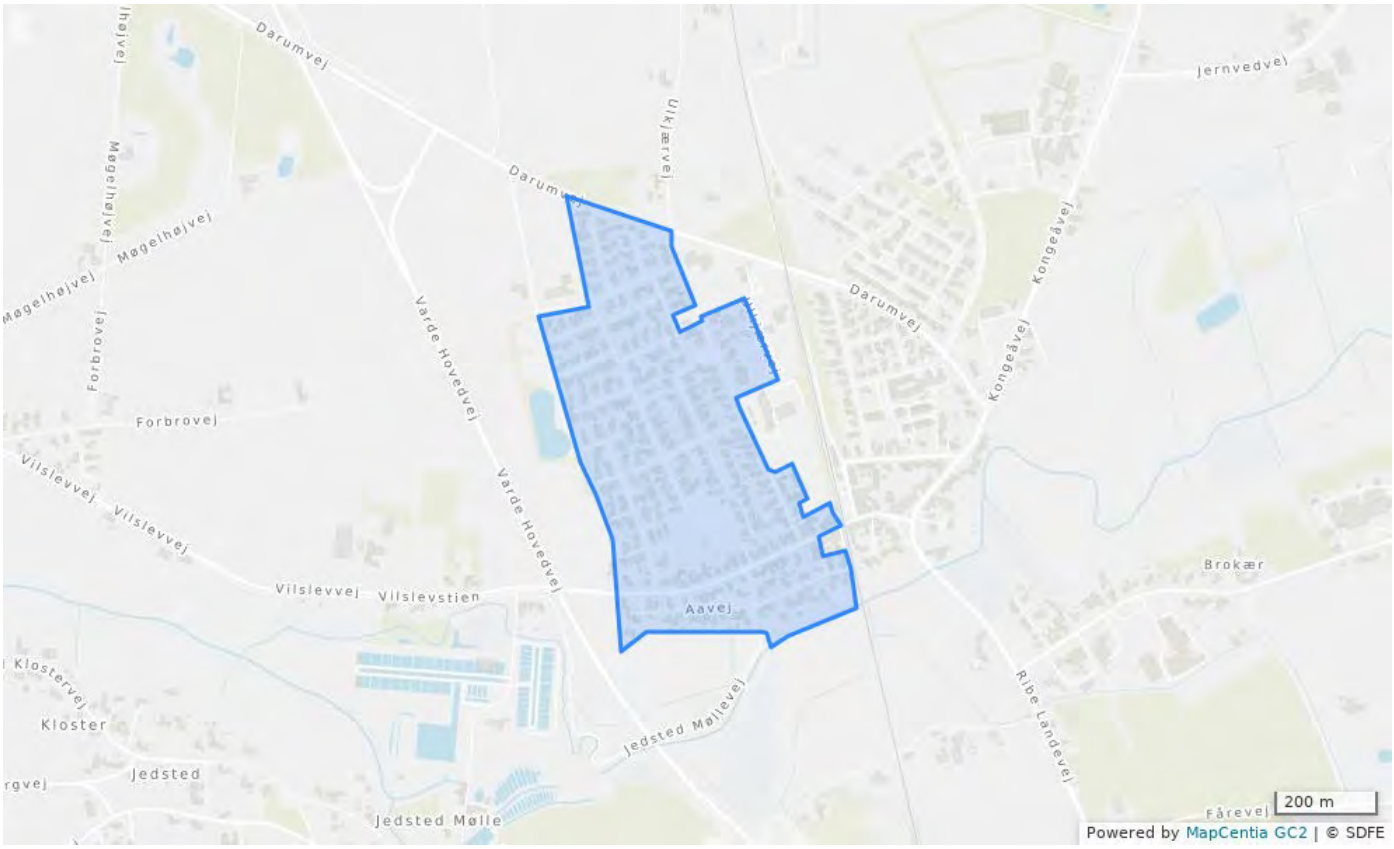
Rammenummer	30-010-020
Rammenavn	Karstensminde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-030 - Gredstedbro Vest



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-030
Rammenavn	Gredstedbro Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

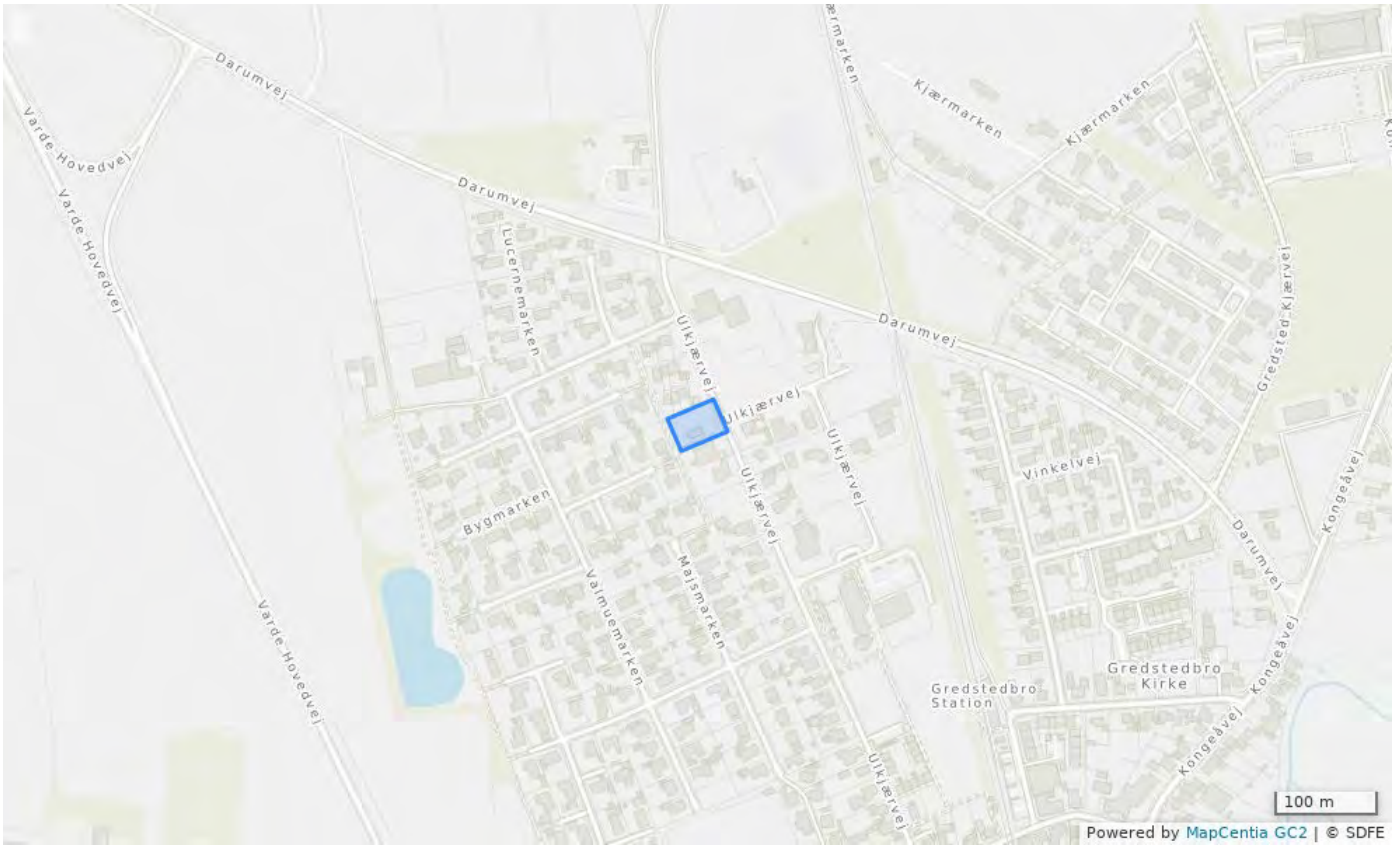
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-031 - Område ved Ulkjærvej



Bestemmelser

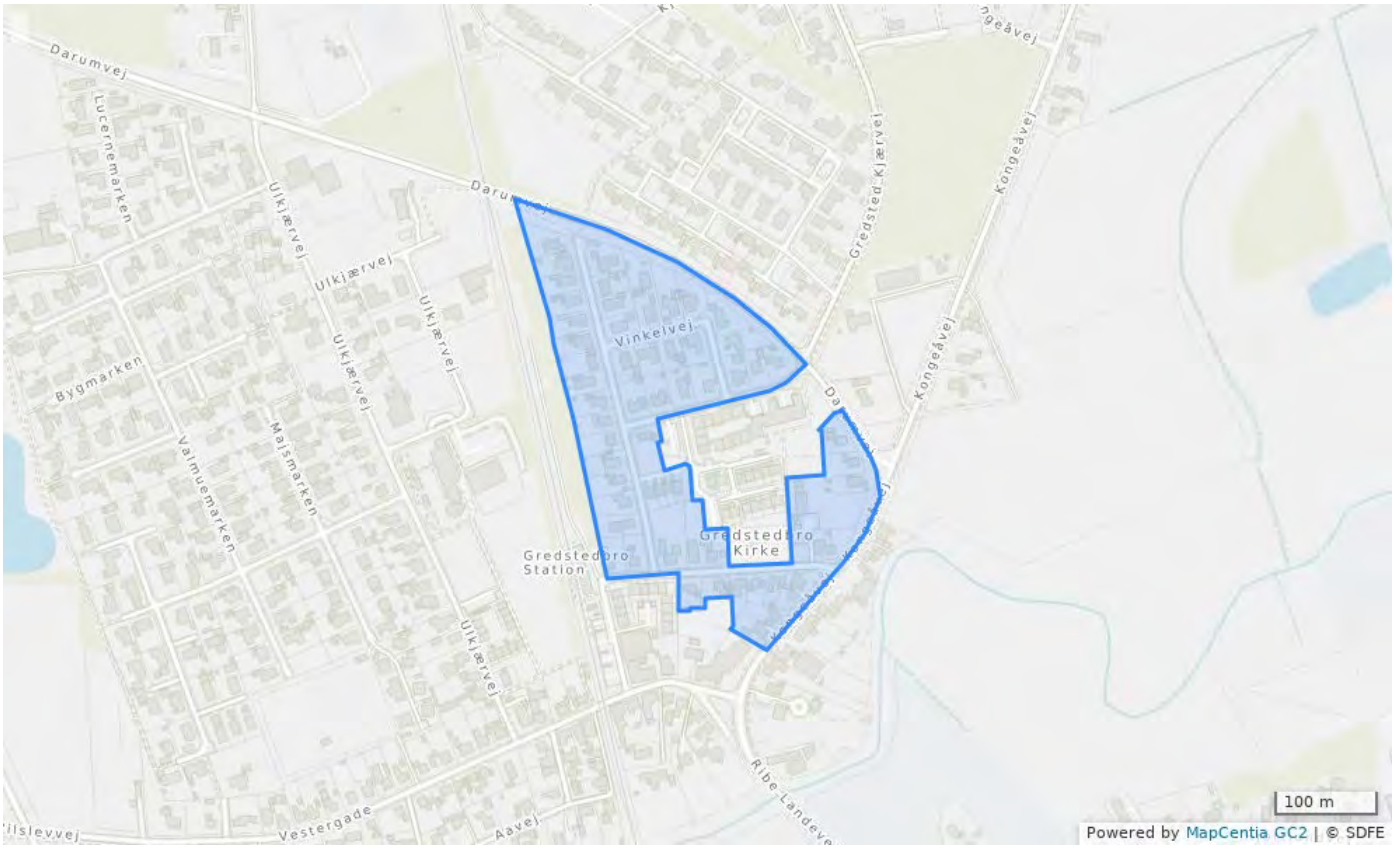
Rammenummer	30-010-031
Rammenavn	Område ved Ulkjærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-040 - Midtbyens boligområde



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-040
Rammenavn	Midtbyens boligområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

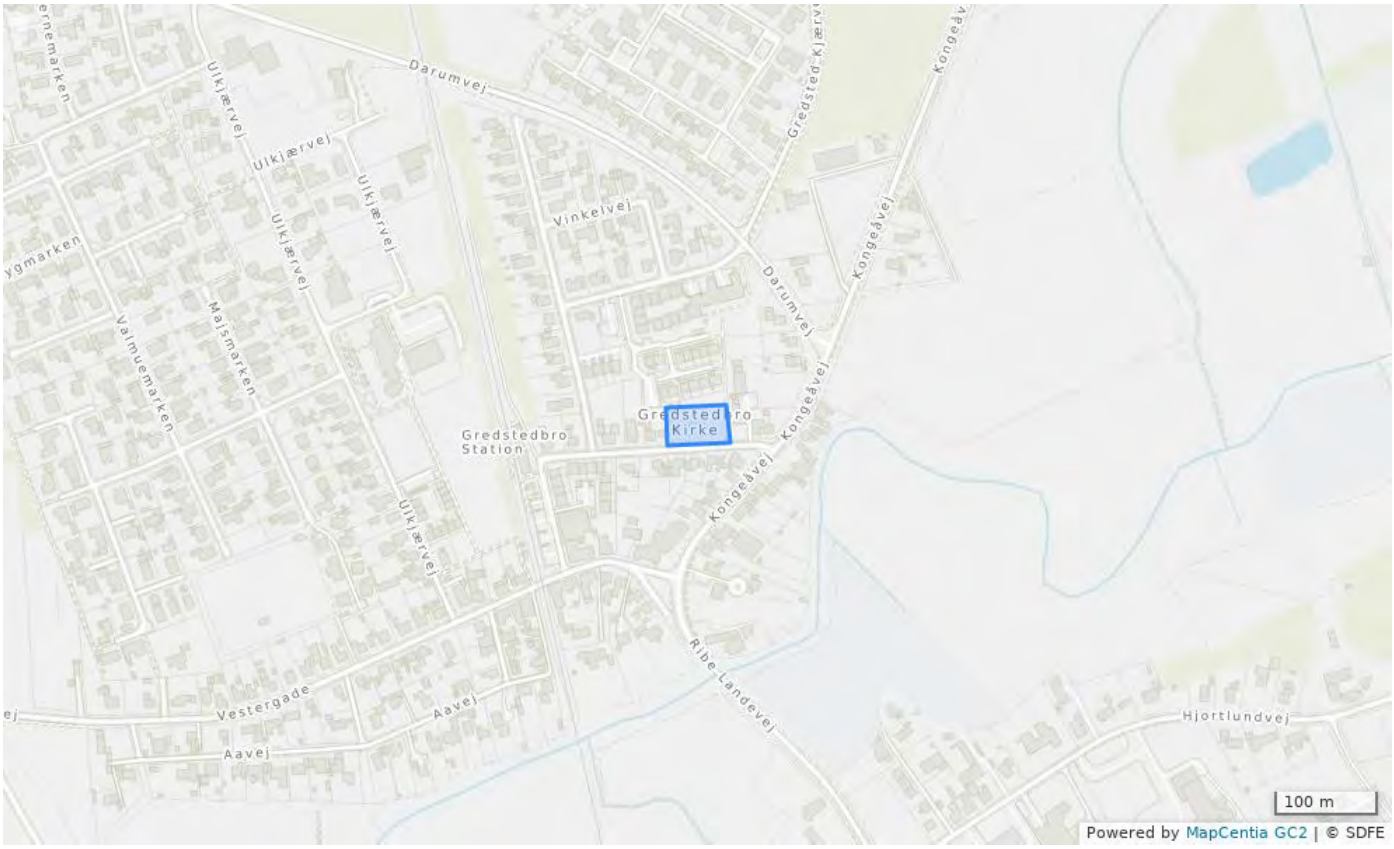
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

30-010-041 - Gredstedbro Kirke



Bestemmelser

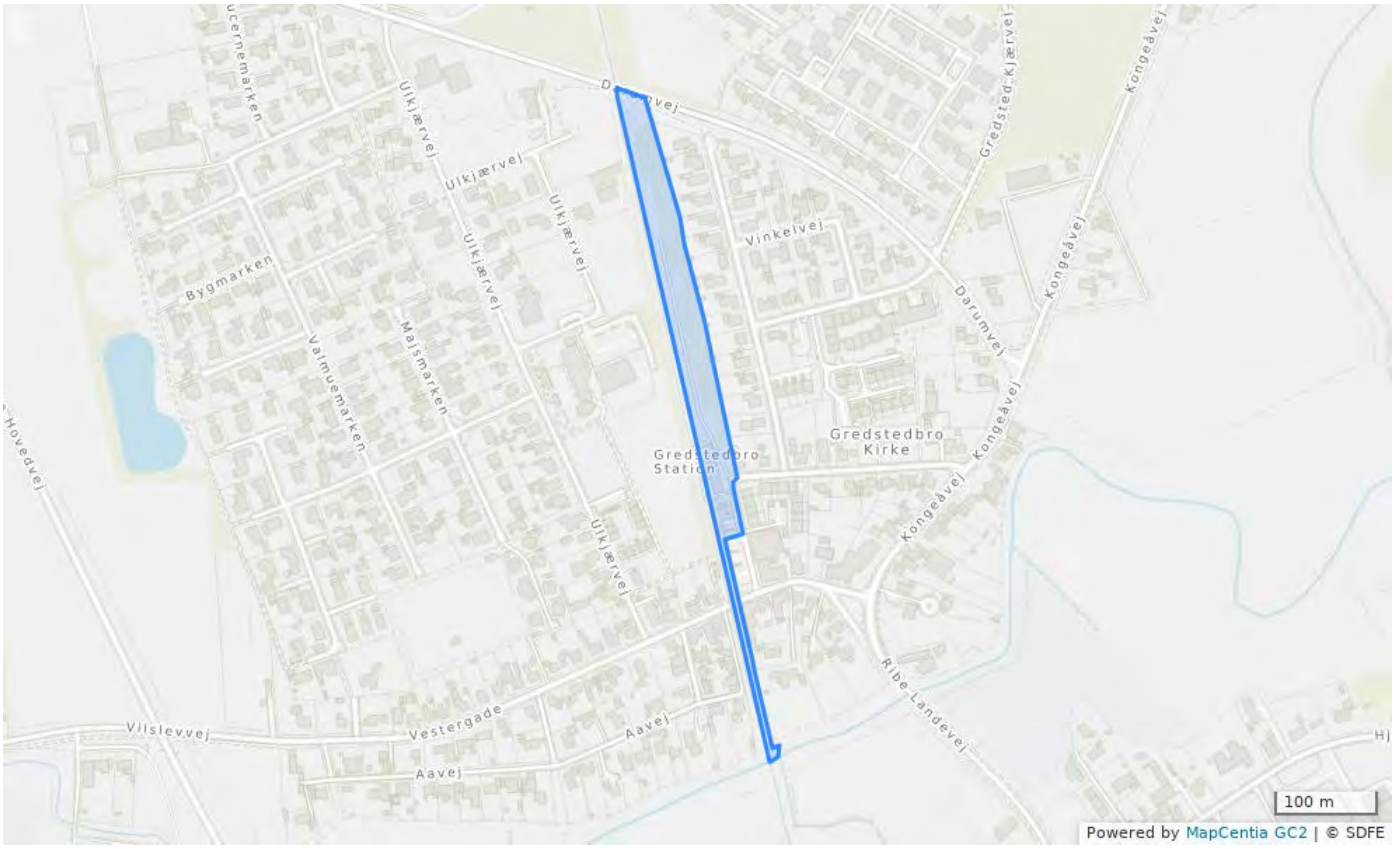
Rammenummer	30-010-041
Rammenavn	Gredstedbro Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-050 - Baneareal Gredstedbro Øst



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-050
Rammenavn	Baneareal Gredstedbro Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

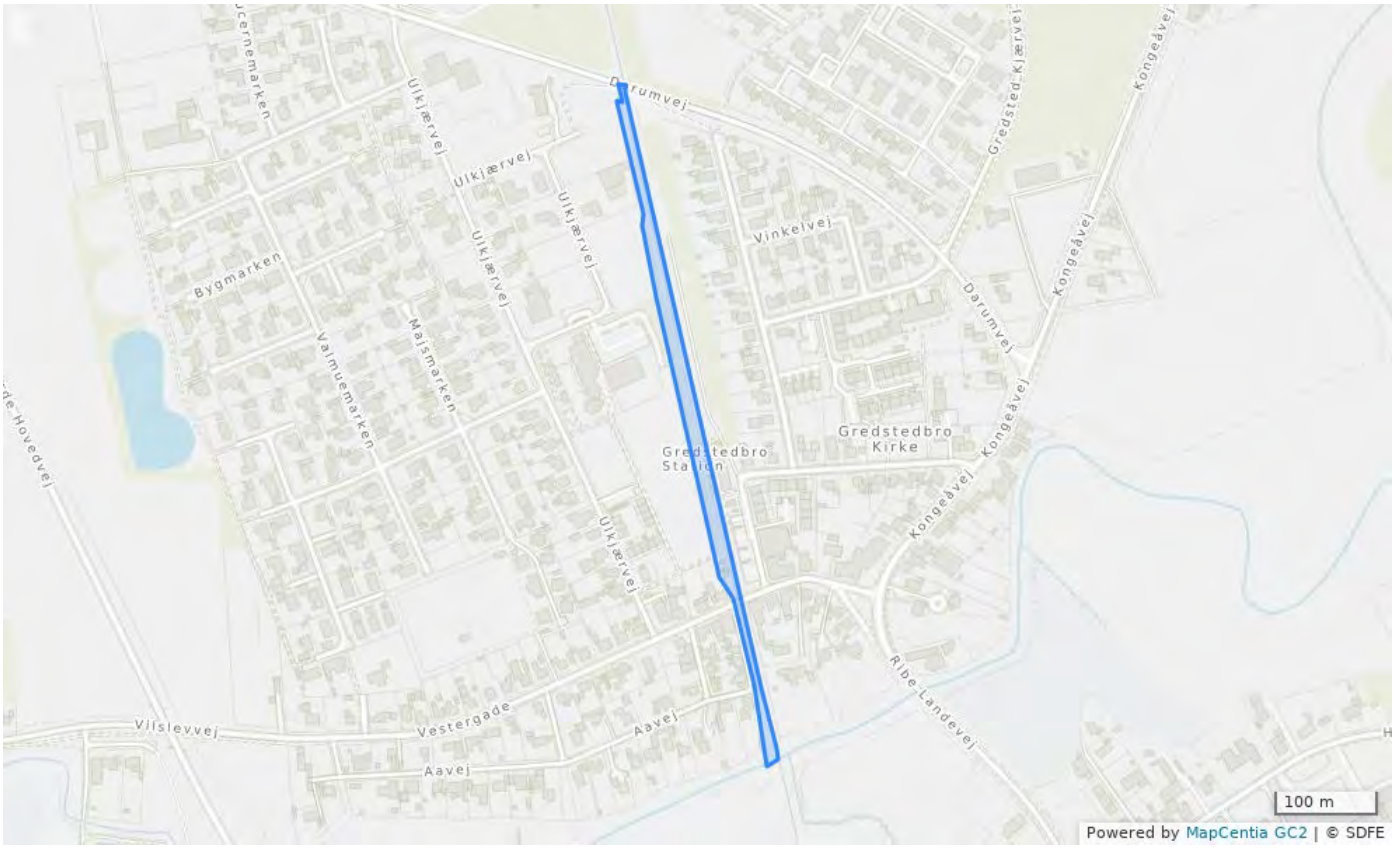
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-060 - Baneareal Gredstedbro Vest



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-060
Rammenavn	Baneareal Gredstedbro Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

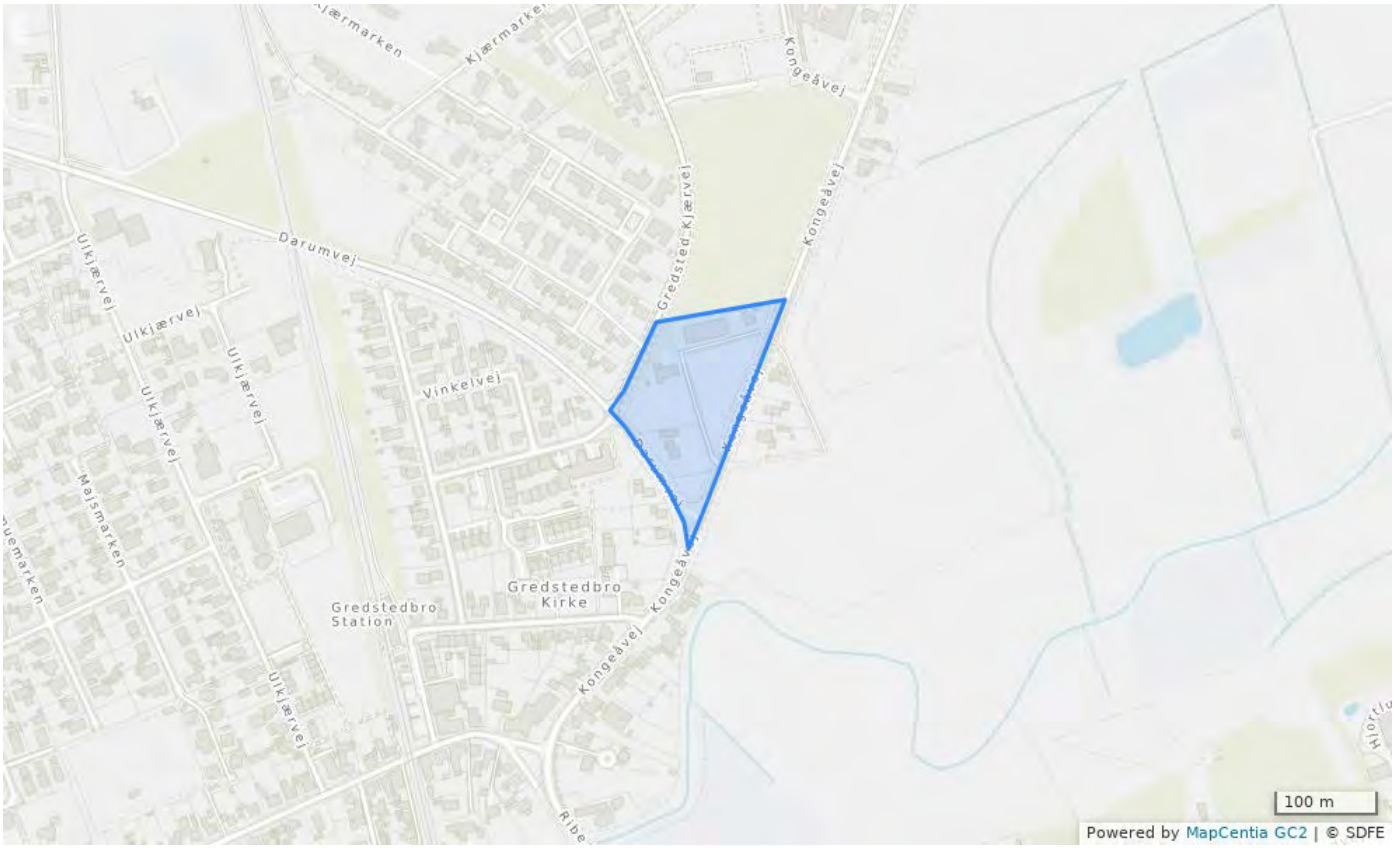
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-070 - Gredsted Kjærvej Øst



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-070
Rammenavn	Gredsted Kjærvej Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-010-080 - Kongeåvej Øst

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-080
Rammenavn	Kongeåvej Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-090 - Kjærmarken

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-090
Rammenavn	Kjærmarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

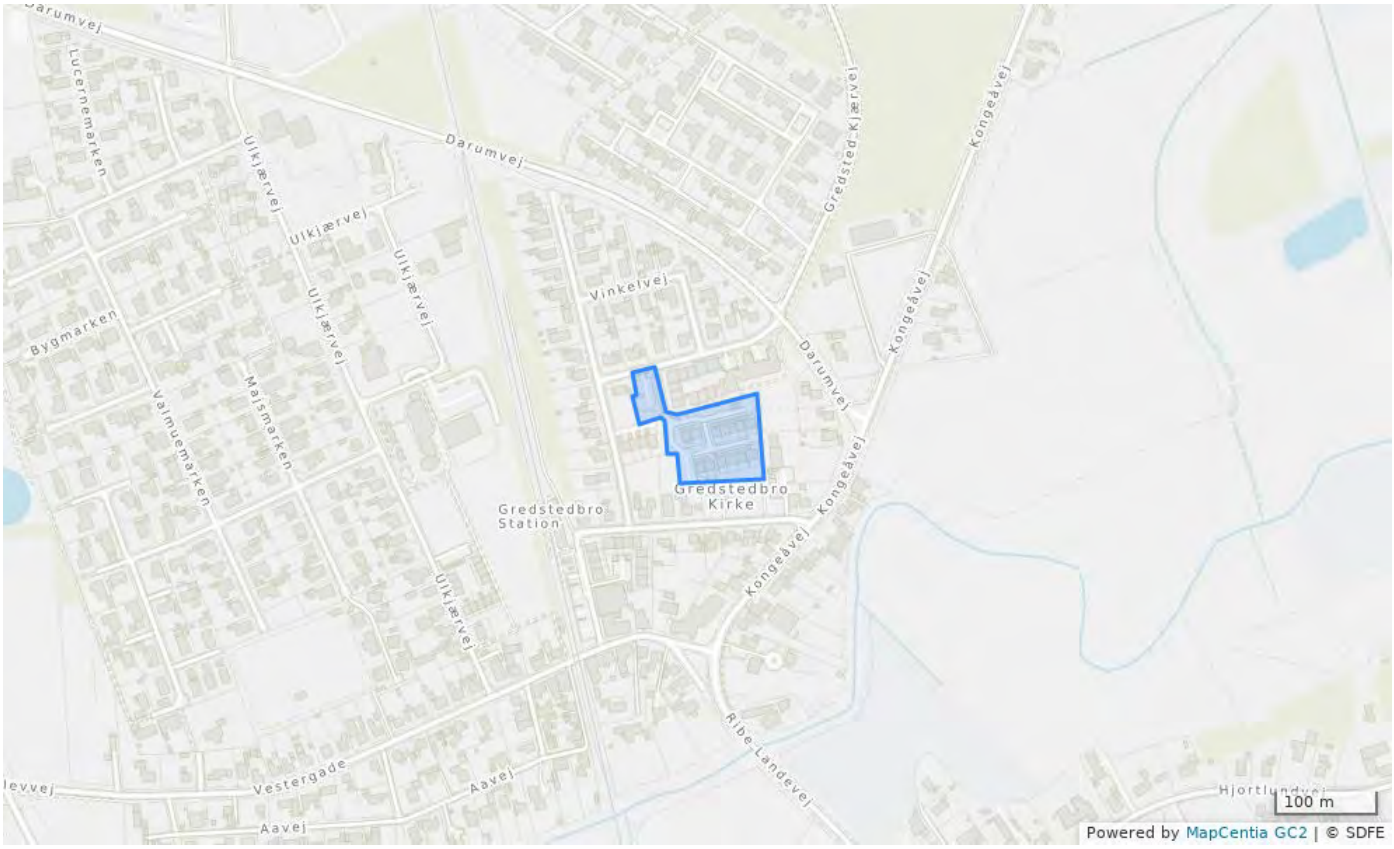
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af

beskyttelsesområde(Fagdata)	nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

30-010-100 - Grønningen



Bestemmelser

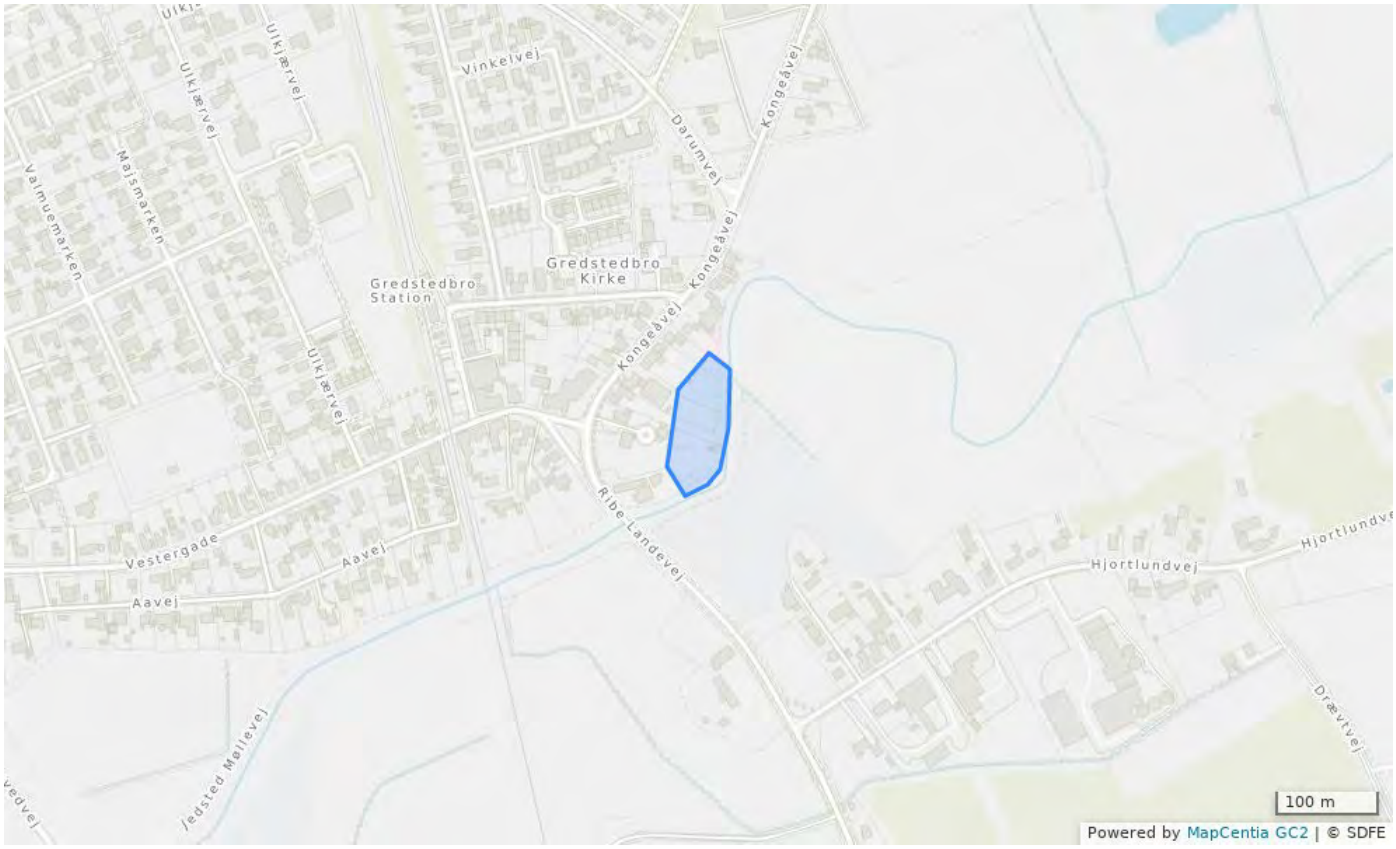
Rammenummer	30-010-100
Rammenavn	Grønningen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-010-110 - Natur øst for Kongeåvej



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-110
Rammenavn	Natur øst for Kongeåvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

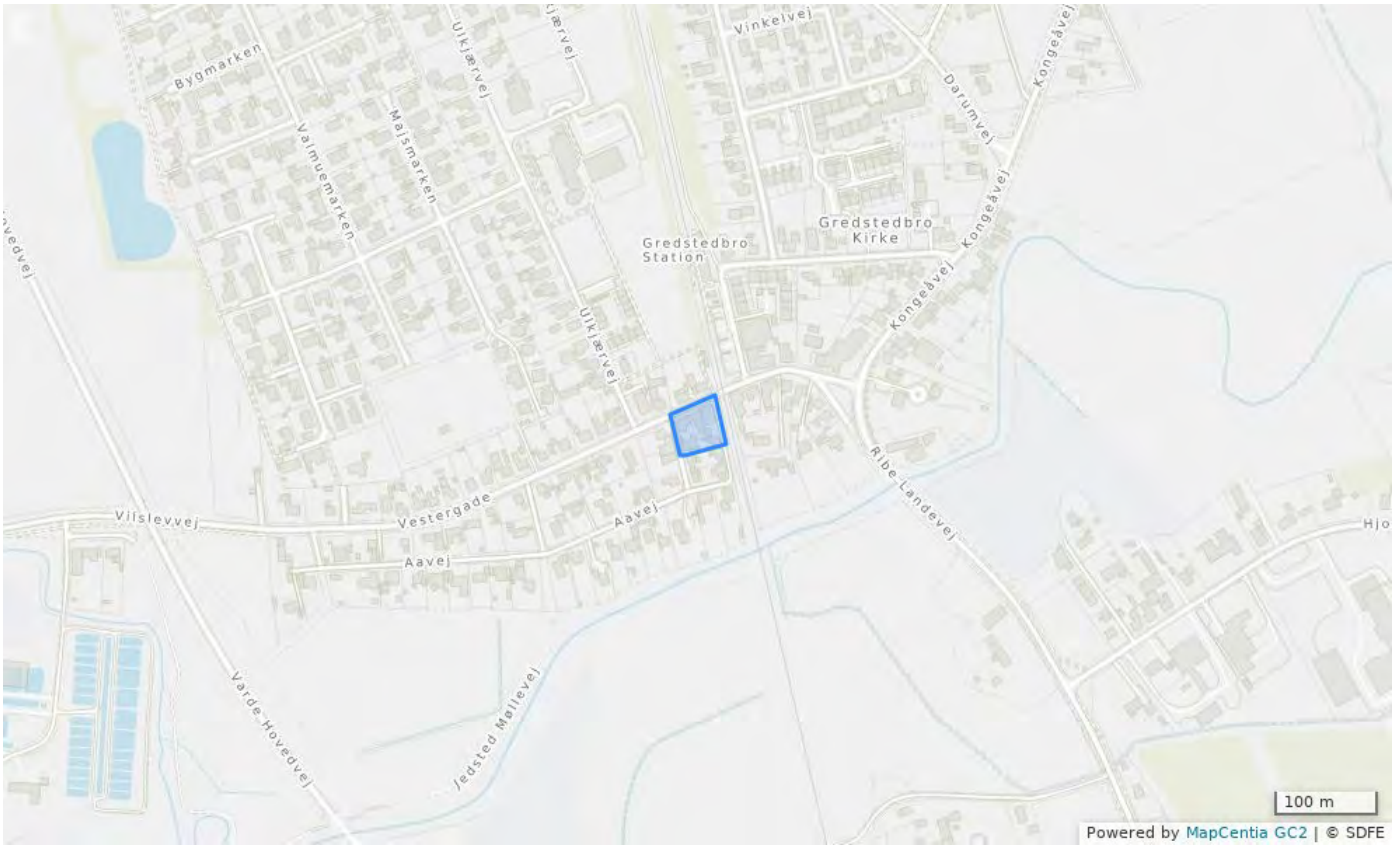
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles

	tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-120 - Centerområde Blomstergangen



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-120
Rammenavn	Centerområde Blomstergangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/65	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 65 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

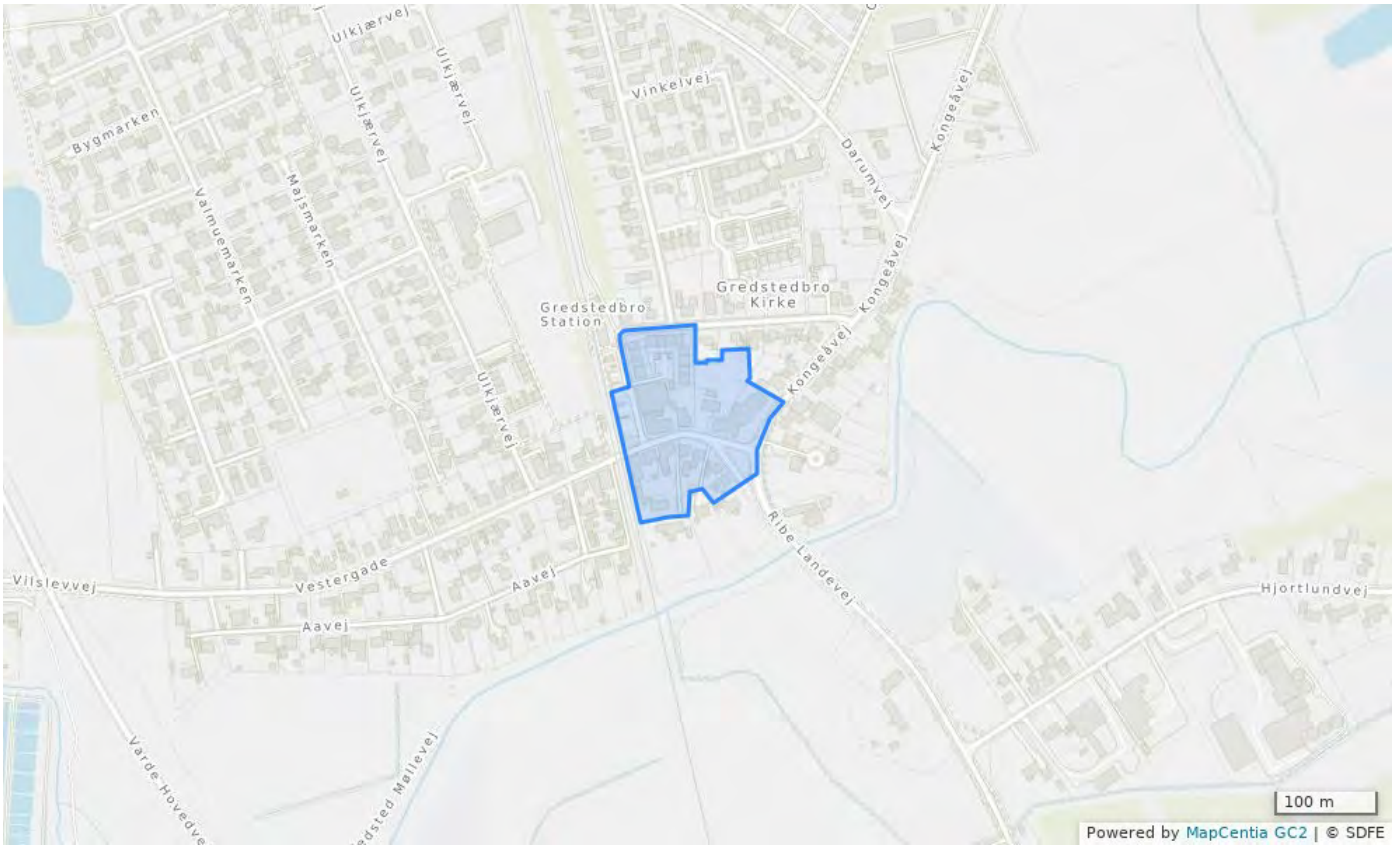
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-130 - Centerområde omkring Vestergade



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-130
Rammenavn	Centerområde omkring Vestergade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/90	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

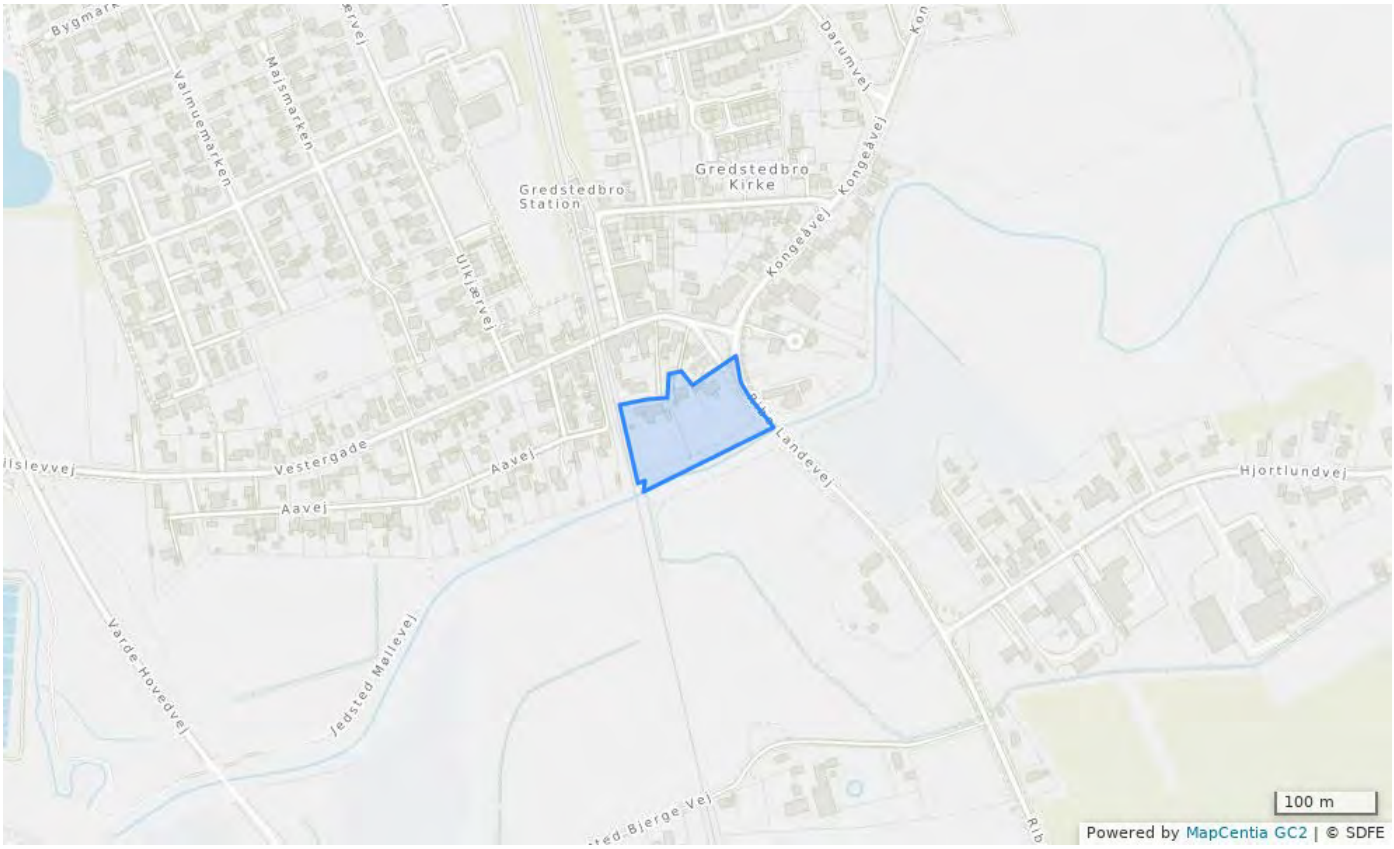
	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-131 - Område mellem banen og Kongeåvej



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-131
Rammenavn	Område mellem banen og Kongeåvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-140 - Håndværkerområdet Gredstedbro

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-140
Rammenavn	Håndværkerområdet Gredstedbro
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-150 - Boldbaner Gredstedbro

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-150
Rammenavn	Boldbaner Gredstedbro
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-160 - Blomstergangen

Bestemmelser

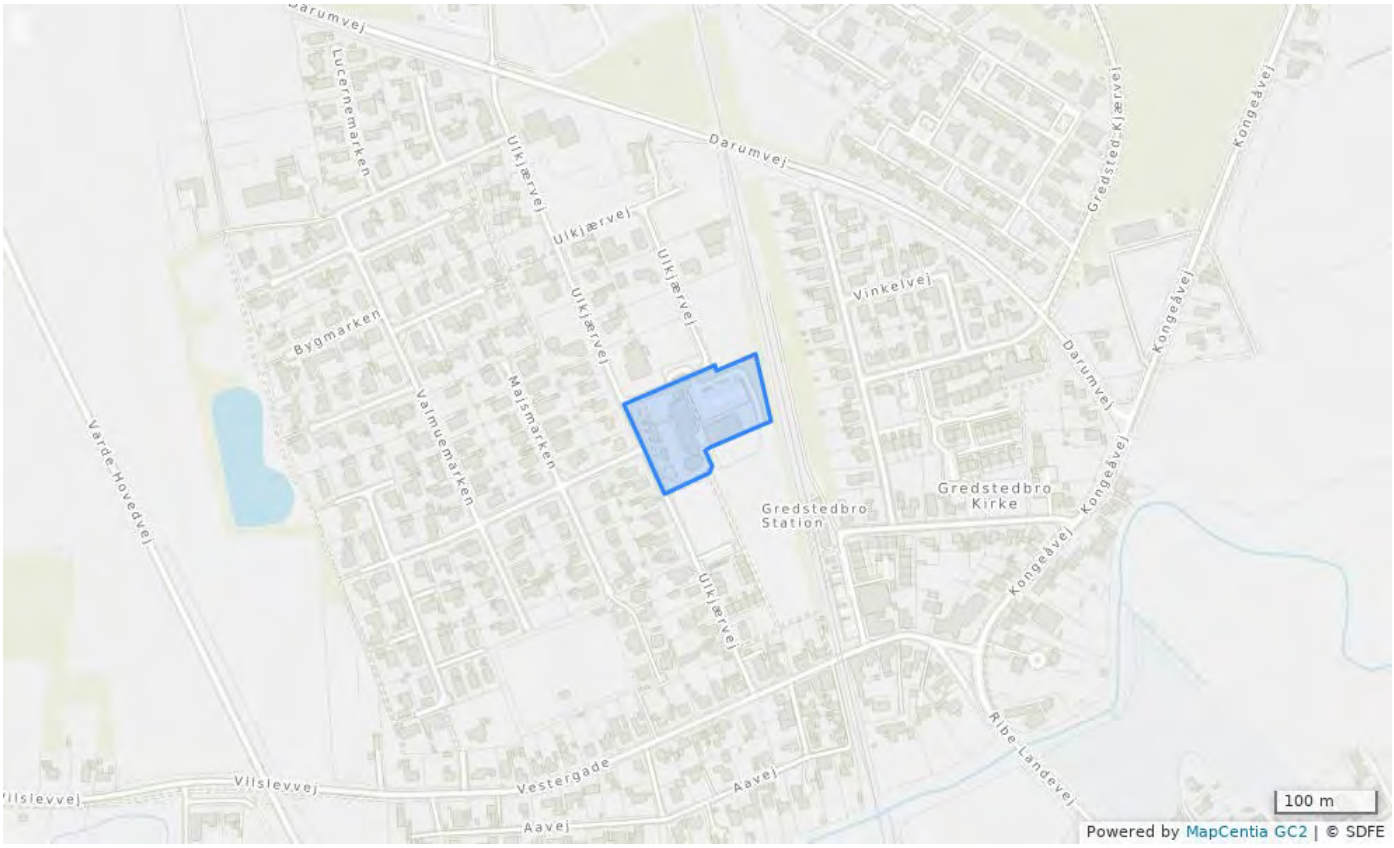
Rammenummer	30-010-160
Rammenavn	Blomstergangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-170 - Område mellem Ulkjærvej og Blomstergangen



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-170
Rammenavn	Område mellem Ulkjærvej og Blomstergangen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/65	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 65 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for

	personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-180 - Natur ved Broholm

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-180
Rammenavn	Natur ved Broholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

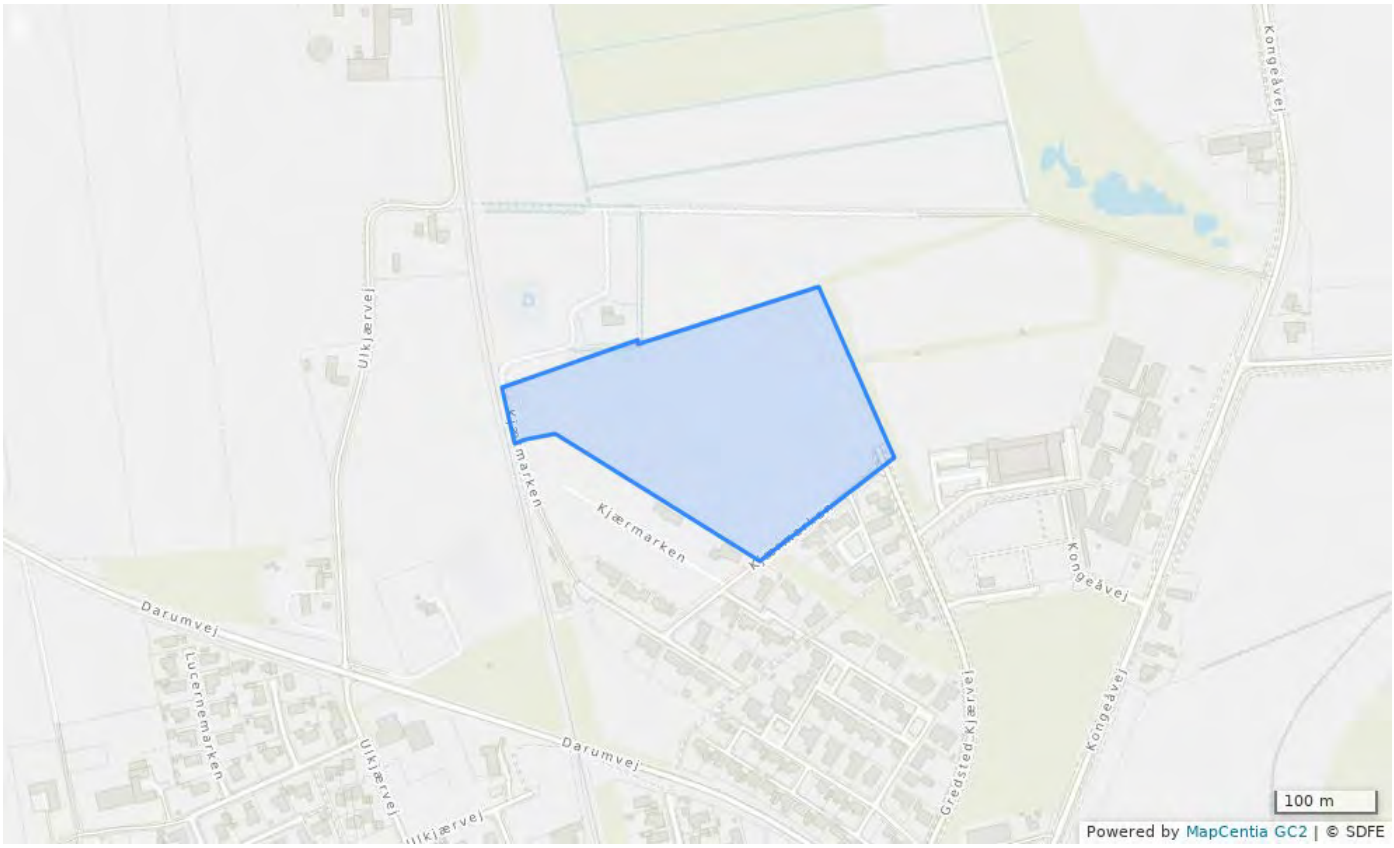
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-010-190 - Område mellem Gredsted Kjærvej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	30-010-190
Rammenavn	Område mellem Gredsted Kjærvej og Banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-200 - Område ved Kongeåvej og Jernvedvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-200
Rammenavn	Område ved Kongeåvej og Jernvedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

30-010-210 - Kirkegården i Gredstedbro

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-210
Rammenavn	Kirkegården i Gredstedbro
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-010-220 - Skov ved Gredstedbro Skole

Bestemmelser

Rammenummer	30-010-220
Rammenavn	Skov ved Gredstedbro Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Jernvedlund-Jernved

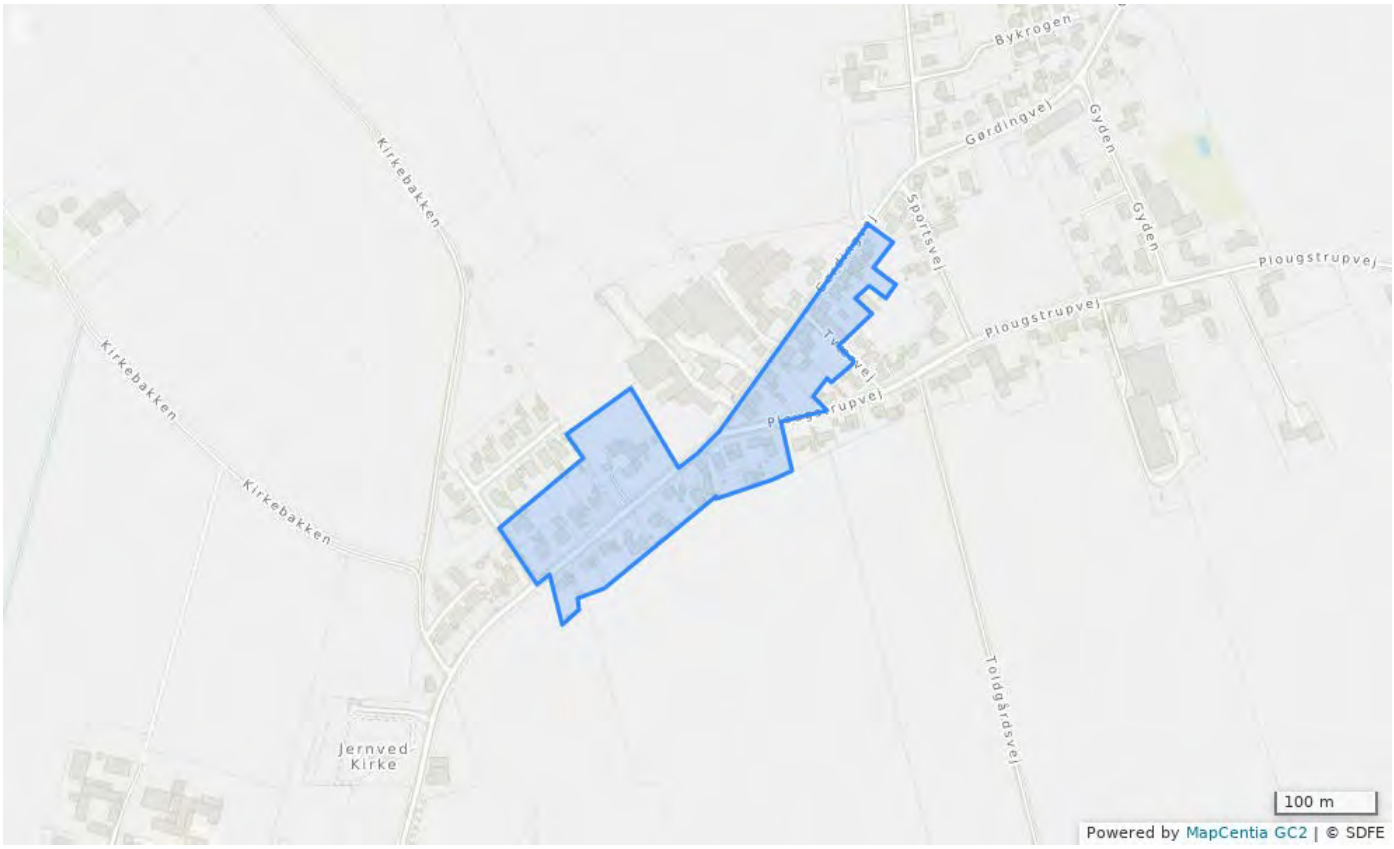
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

30-020-010 - Centerområde Jernvedlund - Jernved



Bestemmelser

Rammenummer	30-020-010
Rammenavn	Centerområde Jernvedlund - Jernved
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-020 - Område øst for Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-020
Rammenavn	Område øst for Gørdingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

30-020-030 - Jernvedlund foderstofforretning

Bestemmelser

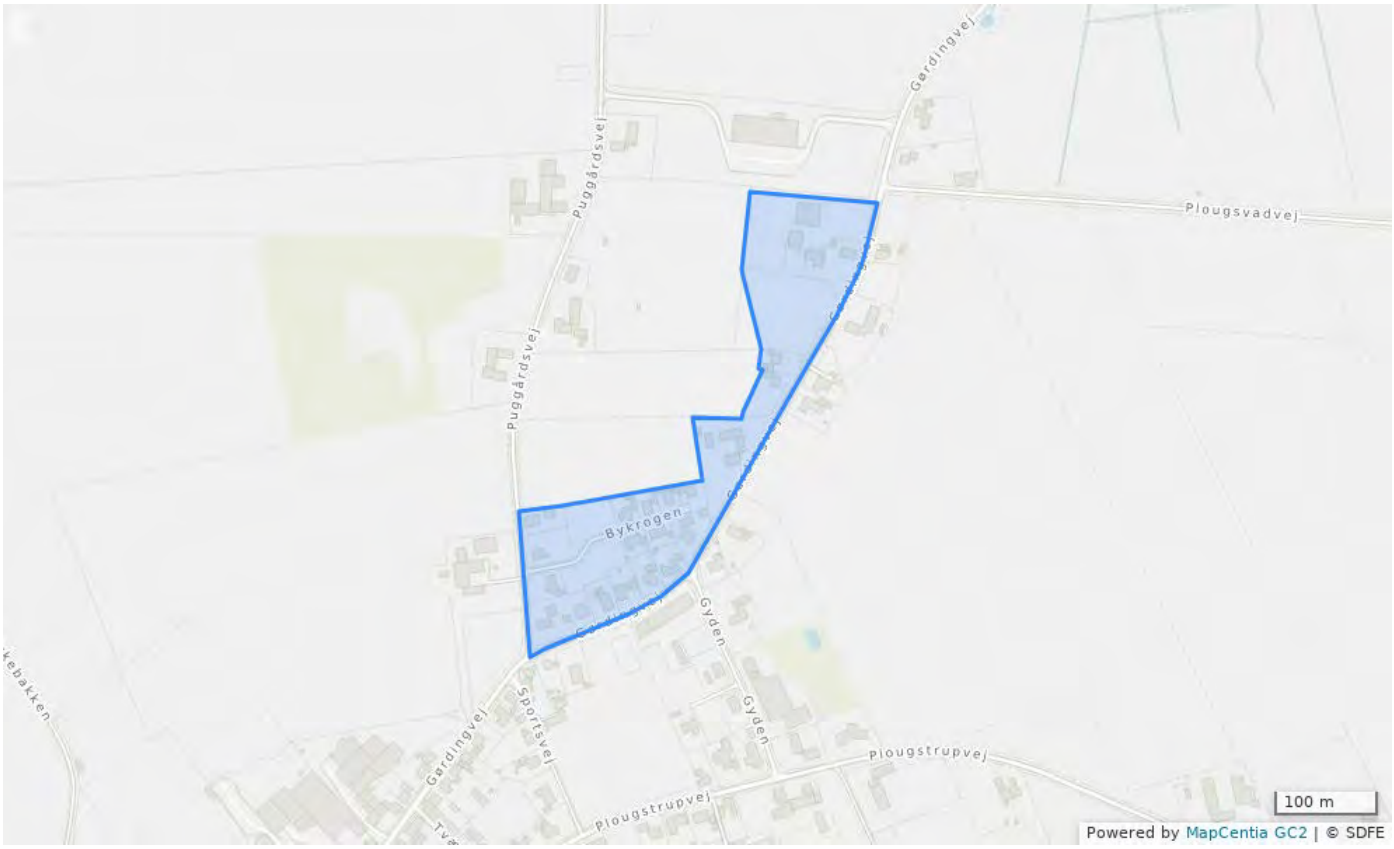
Rammenummer	30-020-030
Rammenavn	Jernvedlund foderstofforretning
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 20 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 20 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-040 - Område omkring Bykrogen



Bestemmelser

Rammenummer	30-020-040
Rammenavn	Område omkring Bykrogen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

30-020-050 - Boligområde øst for Puggårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-050
Rammenavn	Boligområde øst for Puggårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-020-070 - Stavnsgård

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-070
Rammenavn	Stavnsgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-020-080 - Erhvervsområde ved Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-080
Rammenavn	Erhvervsområde ved Gørdingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-090 - Aktivitetsområde nord for Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-090
Rammenavn	Aktivitetsområde nord for Gørdingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

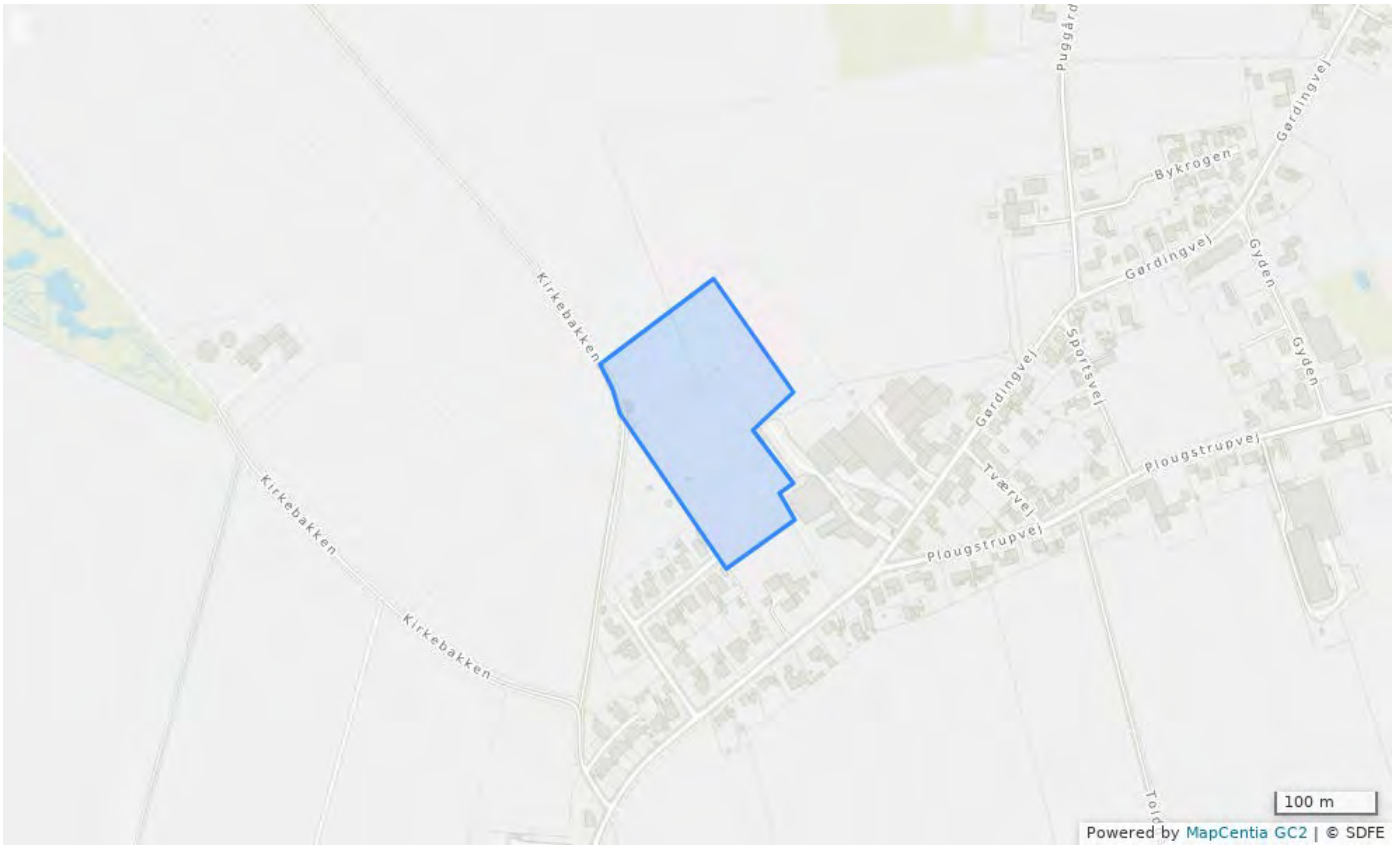
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-091 - Boldbaner Jernvedlund



Bestemmelser

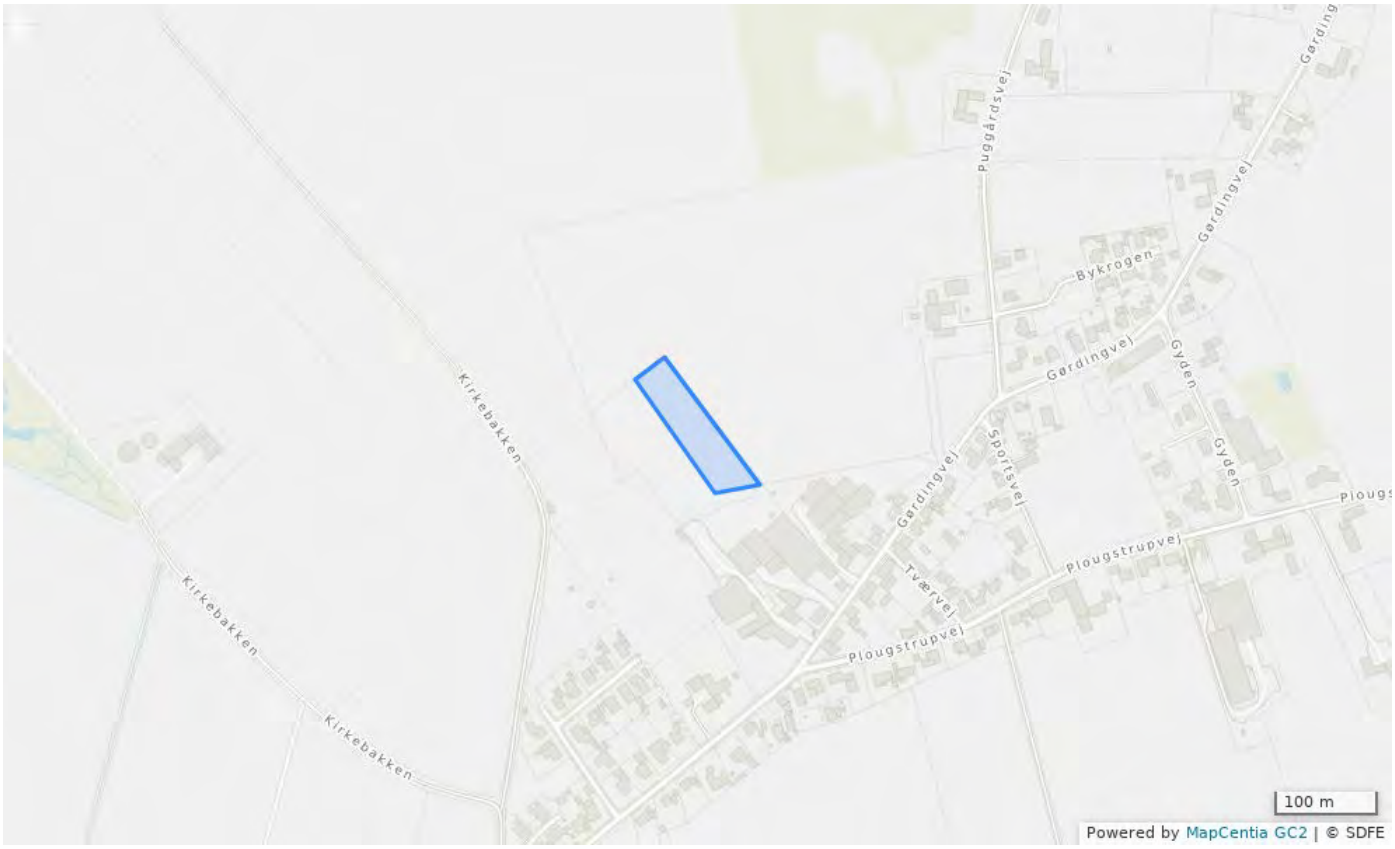
Rammenummer	30-020-091
Rammenavn	Boldbaner Jernvedlund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-092 - Boldbaner nordøst Jernvedlund



Bestemmelser

Rammenummer	30-020-092
Rammenavn	Boldbaner nordøst Jernvedlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-100 - Forsamlingshus øst for Kirkebakken

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-100
Rammenavn	Forsamlingshus øst for Kirkebakken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

30-020-110 - Boligområde syd for Vestparken

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-110
Rammenavn	Boligområde syd for Vestparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

30-020-120 - Jernvedlund - Jernved Syd

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-120
Rammenavn	Jernvedlund - Jernved Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-020-130 - Landbrug syd for Plougstrupvej

Bestemmelser

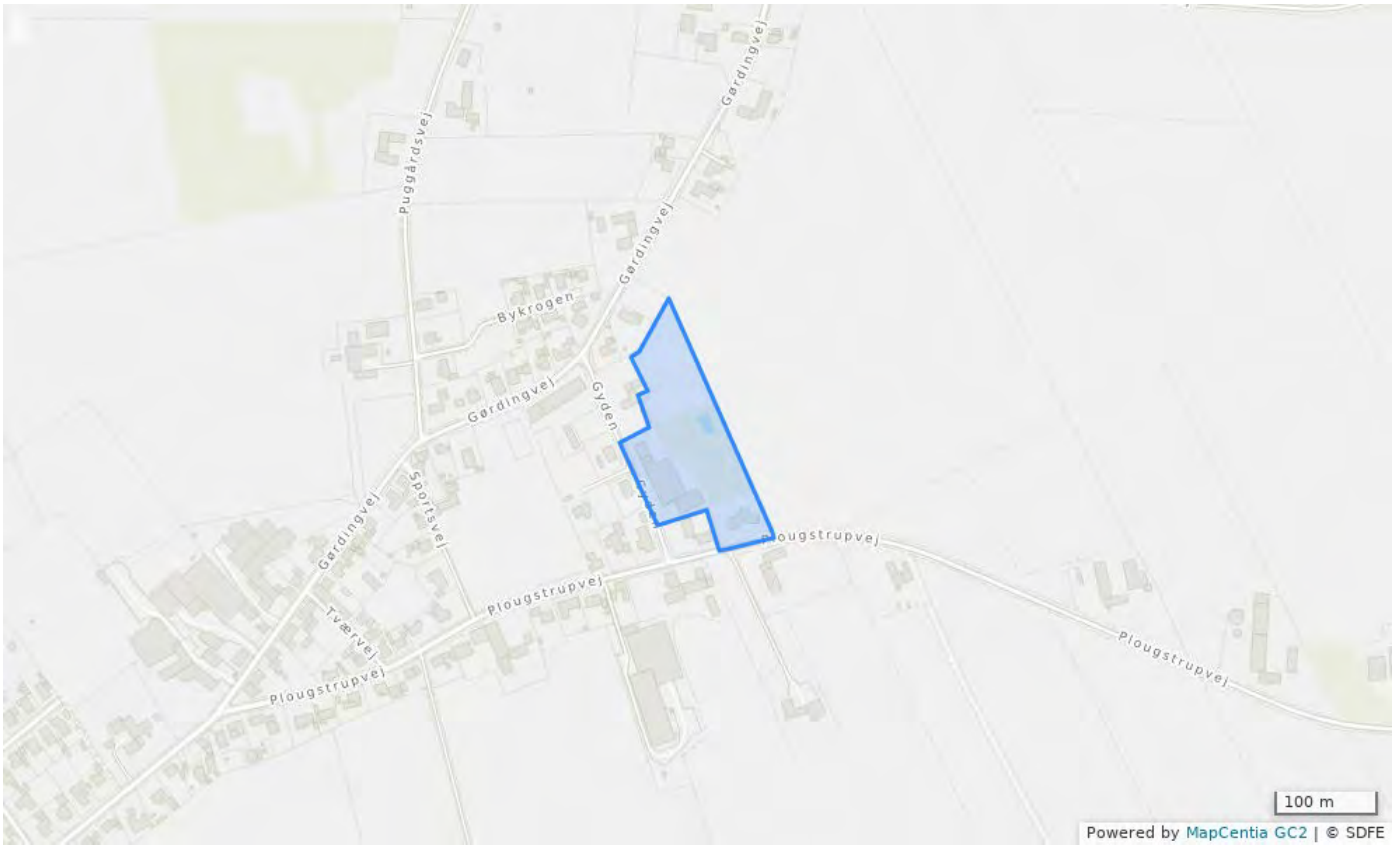
Rammenummer	30-020-130
Rammenavn	Landbrug syd for Plougstrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-020-140 - Erhvervsområde ved Gyden



Bestemmelser

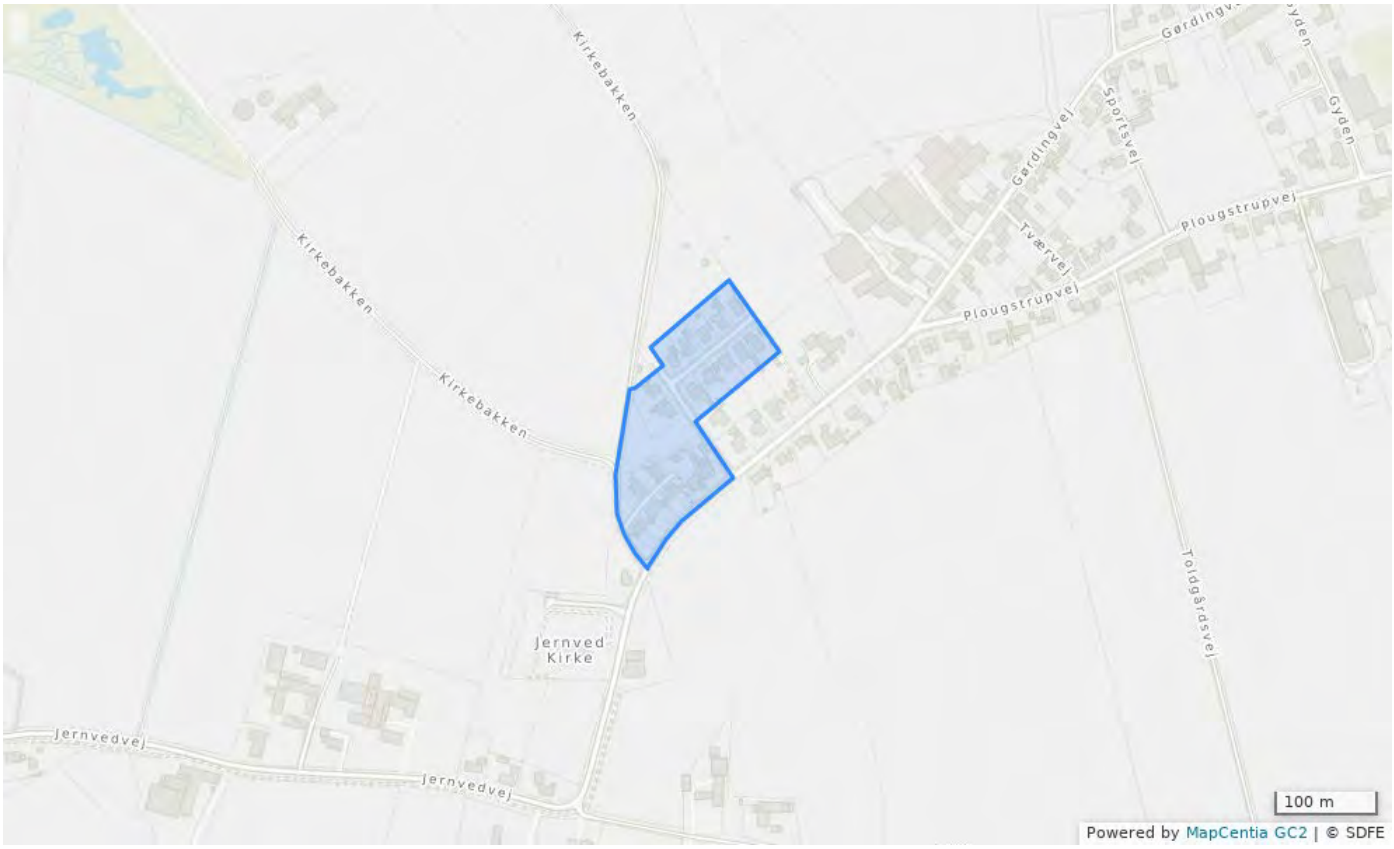
Rammenummer	30-020-140
Rammenavn	Erhvervsområde ved Gyden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-150 - Område mellem Kirken og Vestparken



Bestemmelser

Rammenummer	30-020-150
Rammenavn	Område mellem Kirken og Vestparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

30-020-160 - Jernved Kirke og kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-160
Rammenavn	Jernved Kirke og kirkegård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

30-020-170 - Område mellem Kirkebakken og Vestparken

Bestemmelser

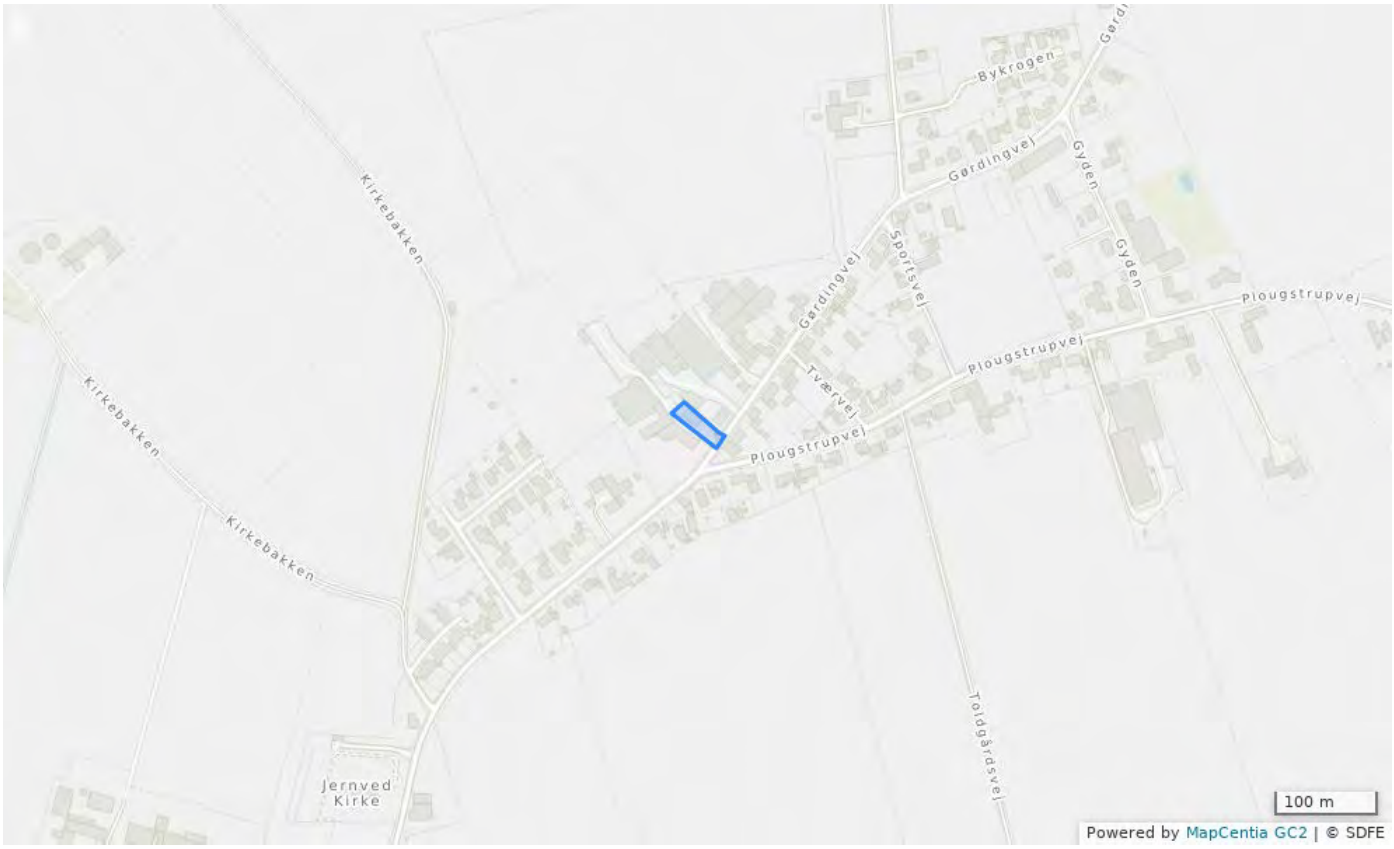
Rammenummer	30-020-170
Rammenavn	Område mellem Kirkebakken og Vestparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

30-020-180 - Område ved Gørdingvej



Bestemmelser

Rammenummer	30-020-180
Rammenavn	Område ved Gørdingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af

beskyttelsesområde(Fagdata)	nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-020-190 - Område ved Gørdingvej og Sportsvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-190
Rammenavn	Område ved Gørdingvej og Sportsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

30-020-060 - Område øst for Gørdingvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-020-060
Rammenavn	Område øst for Gørdingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Gredstedbro og Jernved Landområde

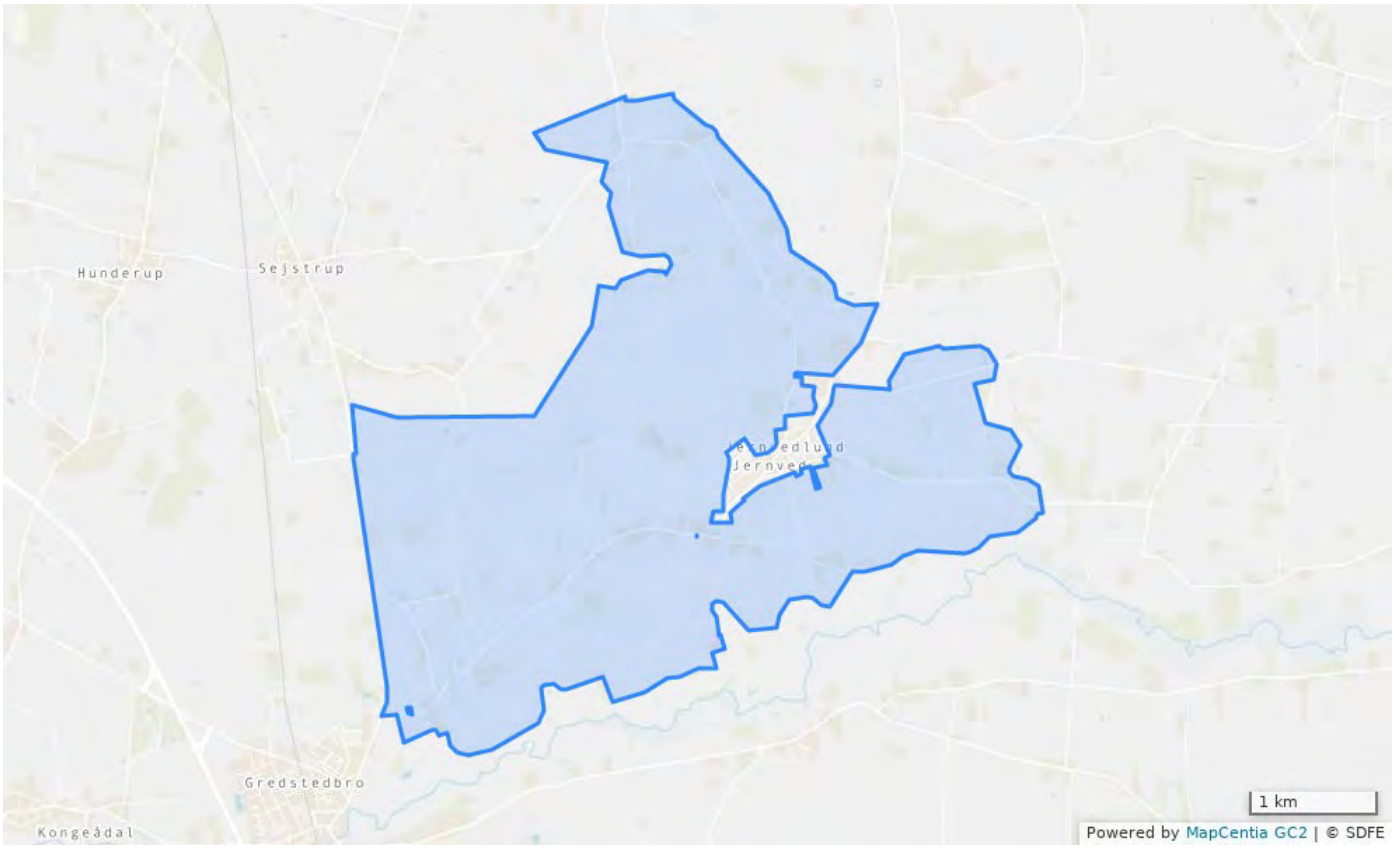
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

30-030-010 - Plovstrup landområde



Bestemmelser

Rammenummer	30-030-010
Rammenavn	Plovstrup landområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-011 - Natur ved Ny Puggård

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-011
Rammenavn	Natur ved Ny Puggård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

30-030-020 - Baneareal ved Fredsholm

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-020
Rammenavn	Baneareal ved Fredsholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-030-030 - Natur omkring Duborgsminde

Bestemmelser

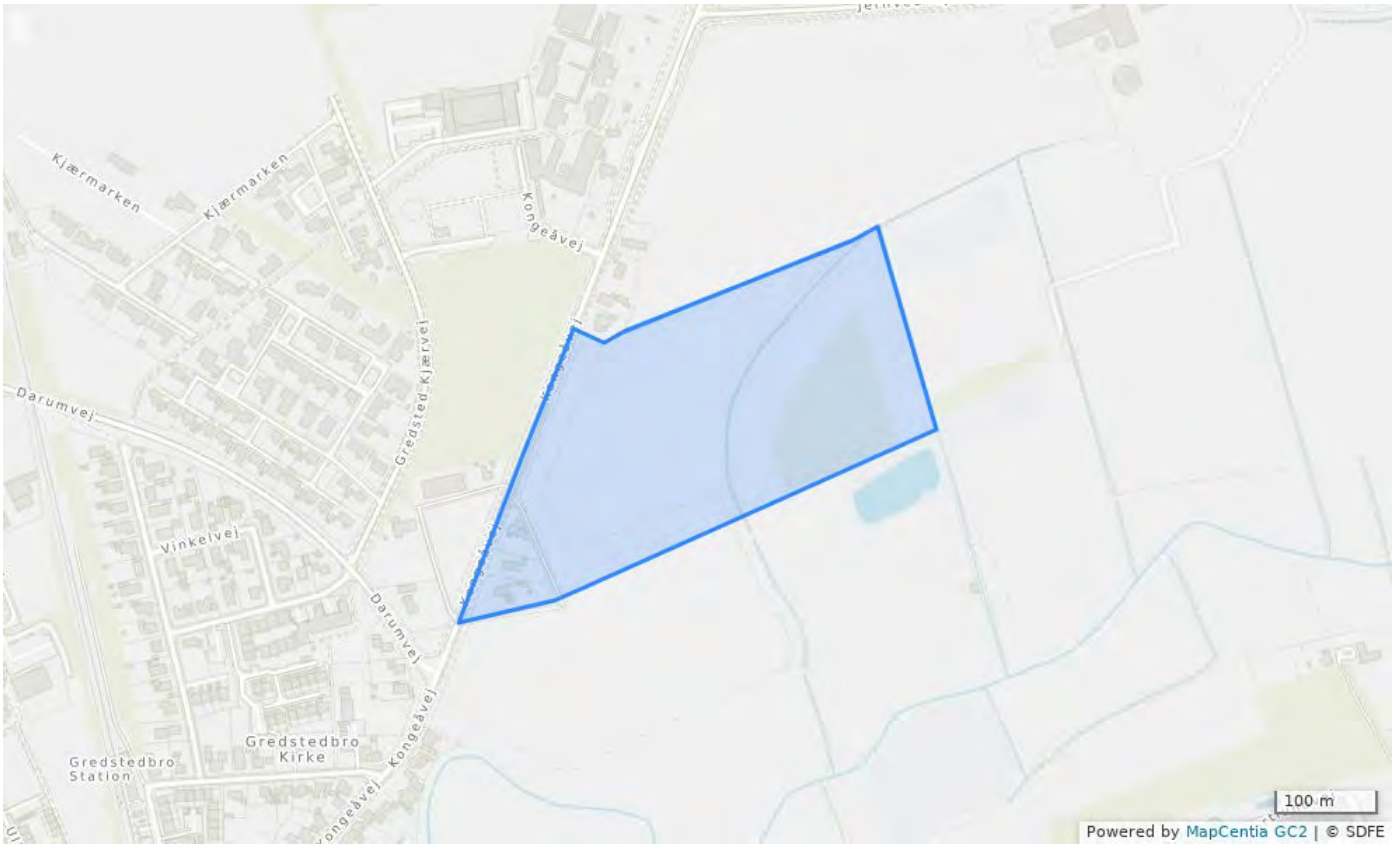
Rammenummer	30-030-030
Rammenavn	Natur omkring Duborgsminde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

30-030-040 - Område mellem Kongeåvej og Teilmannsminde



Bestemmelser

Rammenummer	30-030-040
Rammenavn	Område mellem Kongeåvej og Teilmannsminde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-030-060 - Natur langs Kongeåen Nord

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-060
Rammenavn	Natur langs Kongeåen Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

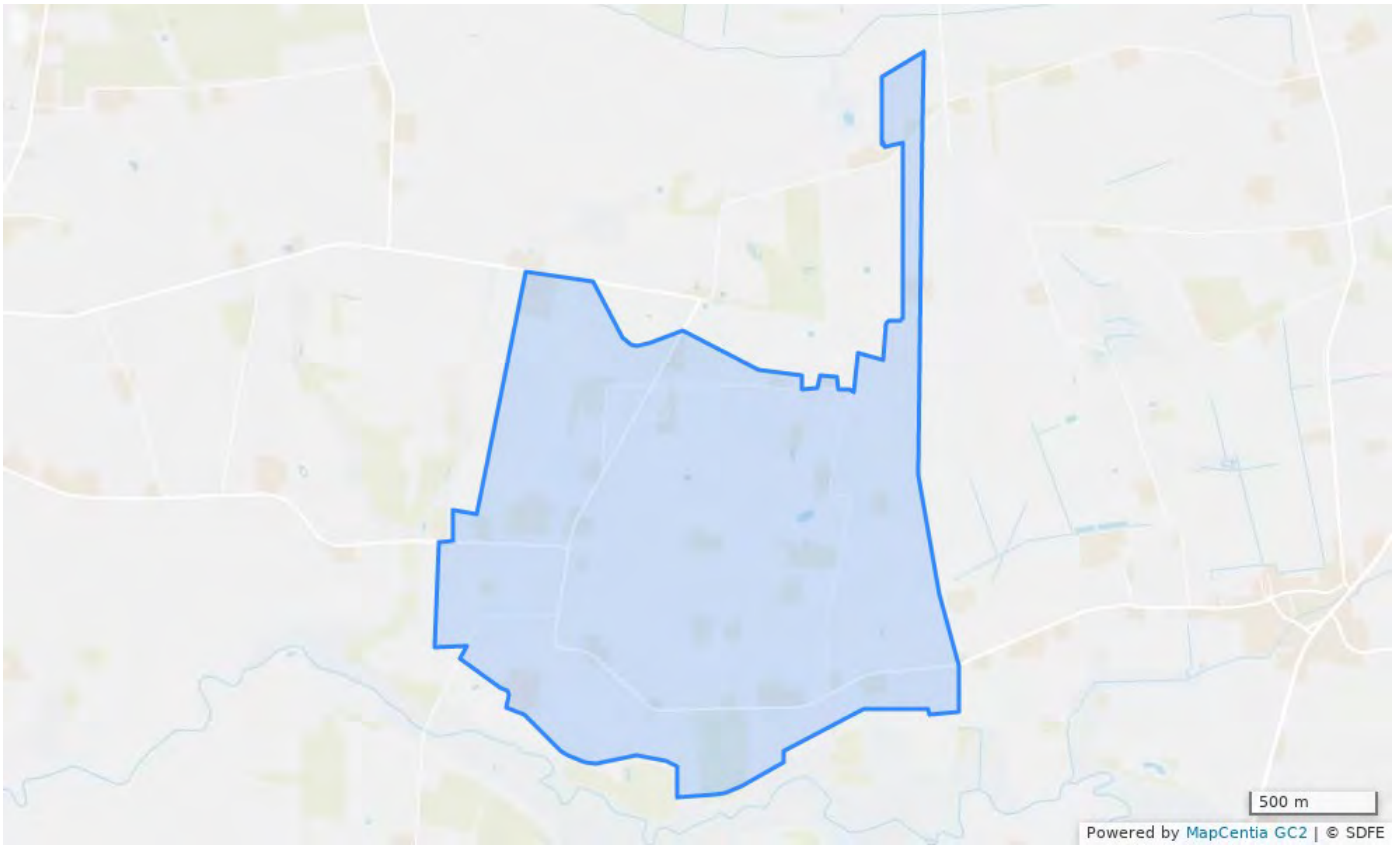
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-080 - Jernved landområde



Bestemmelser

Rammenummer	30-030-080
Rammenavn	Jernved landområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

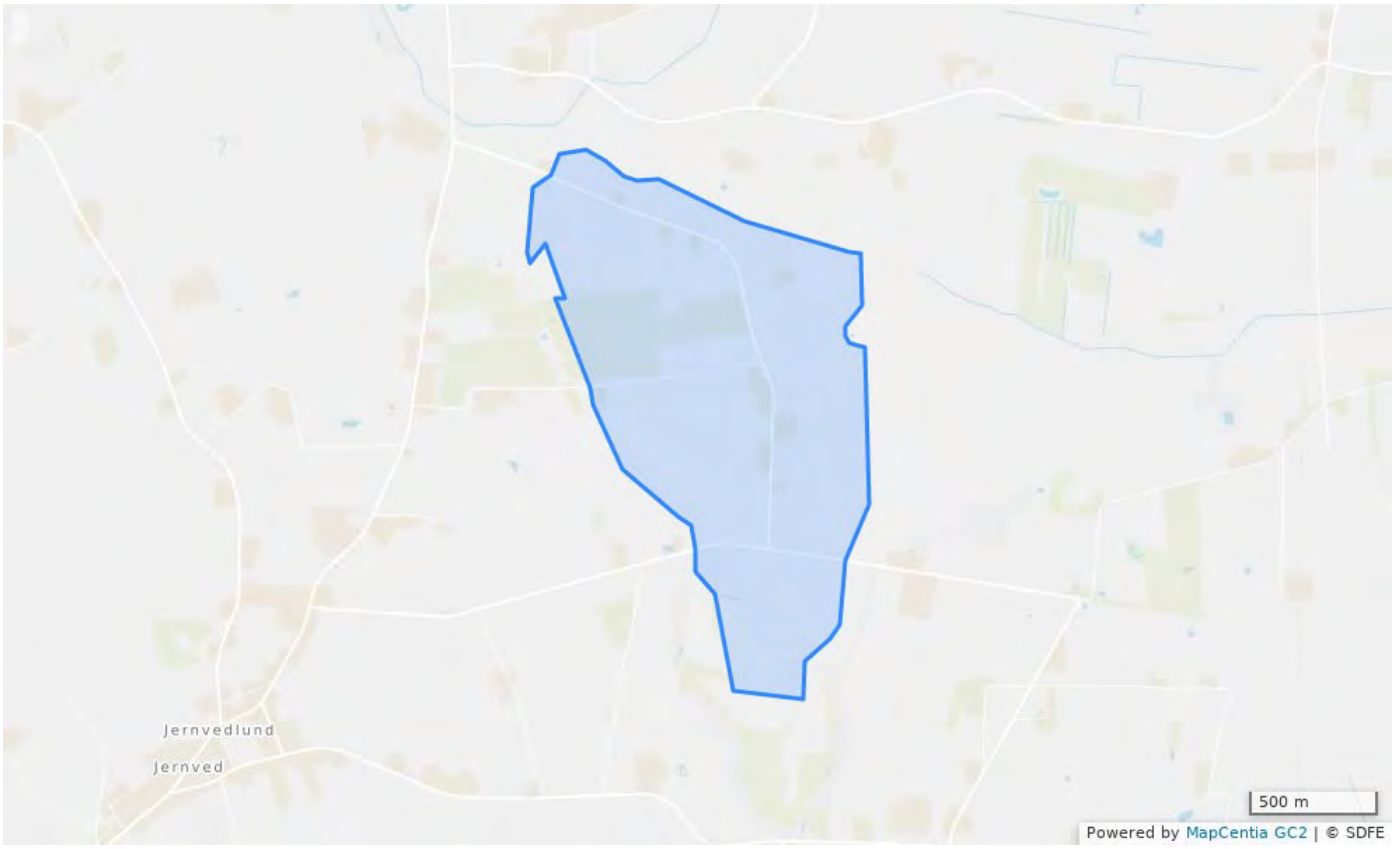
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-090 - Landområde Dybmose øst



Bestemmelser

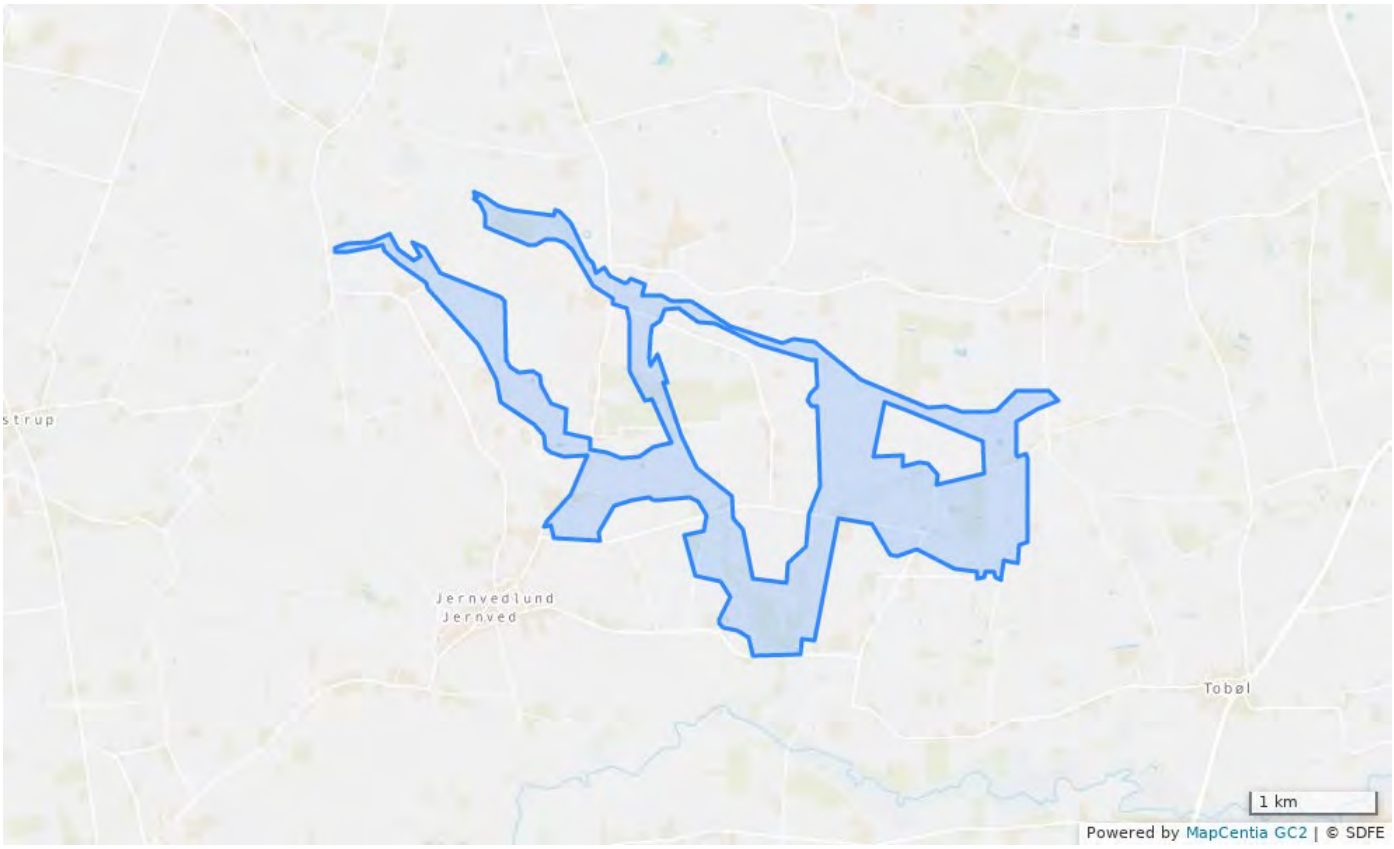
Rammenummer	30-030-090
Rammenavn	Landområde Dybmose øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-100 - Natur ved Dybmose og Plovstrup



Bestemmelser

Rammenummer	30-030-100
Rammenavn	Natur ved Dybmose og Plovstrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

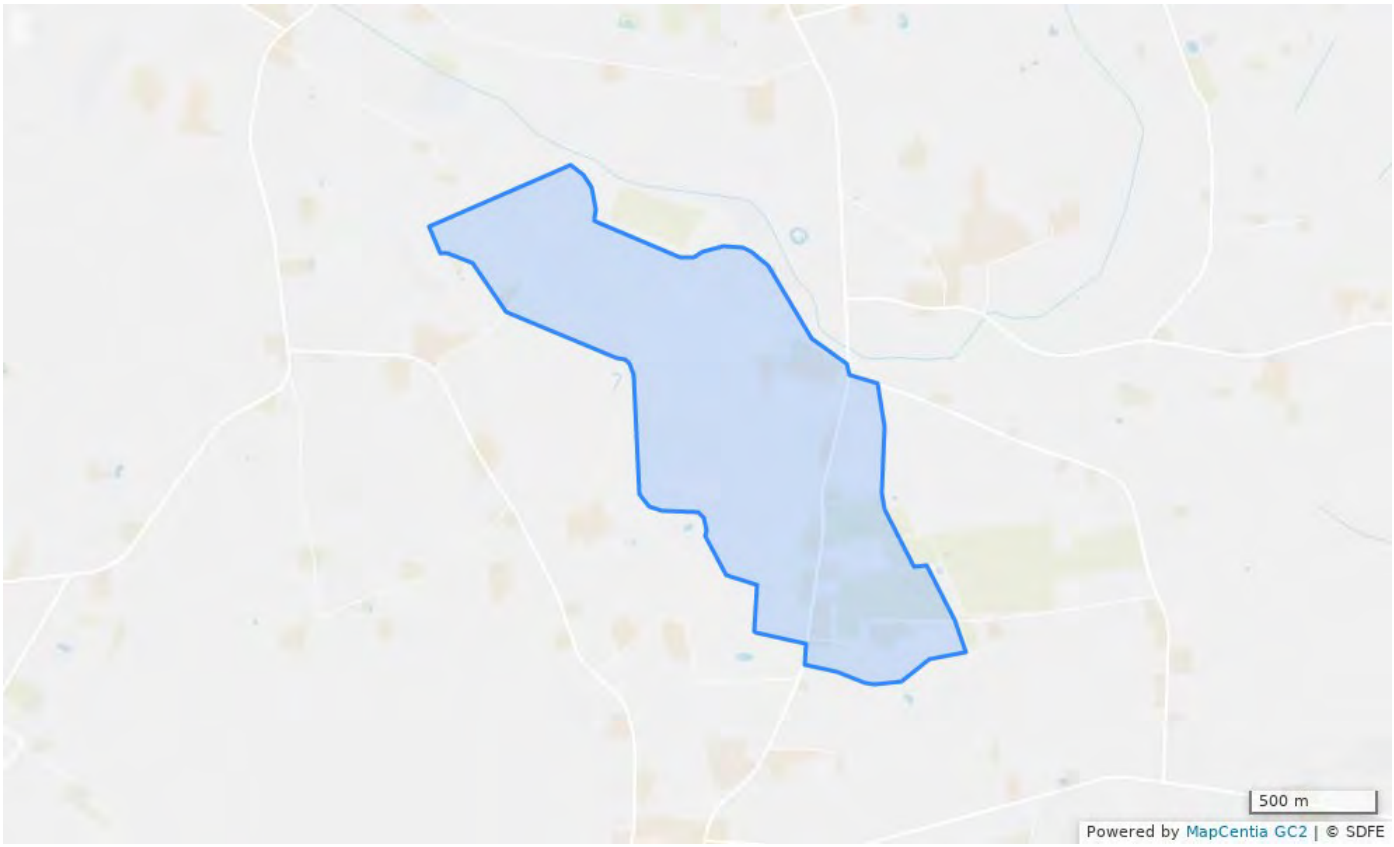
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-110 - Landområde mellem Ilsted Bøel Bæk og Bybmose Bæk



Bestemmelser

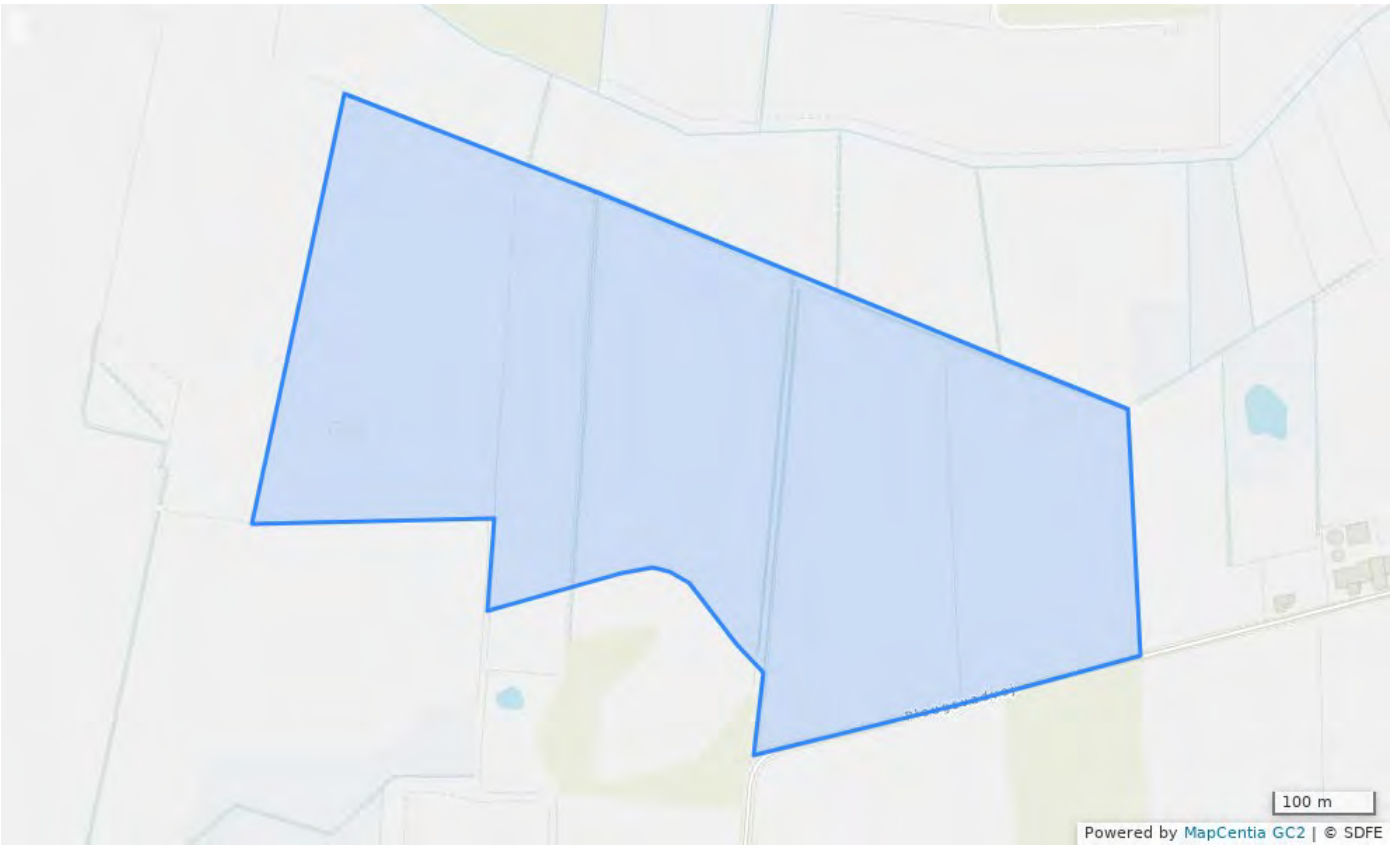
Rammenummer	30-030-110
Rammenavn	Landområde mellem Ilsted Bøel Bæk og Bybmose Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

30-030-120 - Landområde ved Plougsvadvej



Bestemmelser

Rammenummer	30-030-120
Rammenavn	Landområde ved Plougsvadvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

30-030-130 - Område ved Fredsholm

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-130
Rammenavn	Område ved Fredsholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

30-030-150 - Område ved Jernvedvej og Kongeåvej

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-150
Rammenavn	Område ved Jernvedvej og Kongeåvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

30-030-160 - Område ved Jernvedvej syd for Kirken

Bestemmelser

Rammenummer	30-030-160
Rammenavn	Område ved Jernvedvej syd for Kirken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Vilslev

static-map

Vilslev by

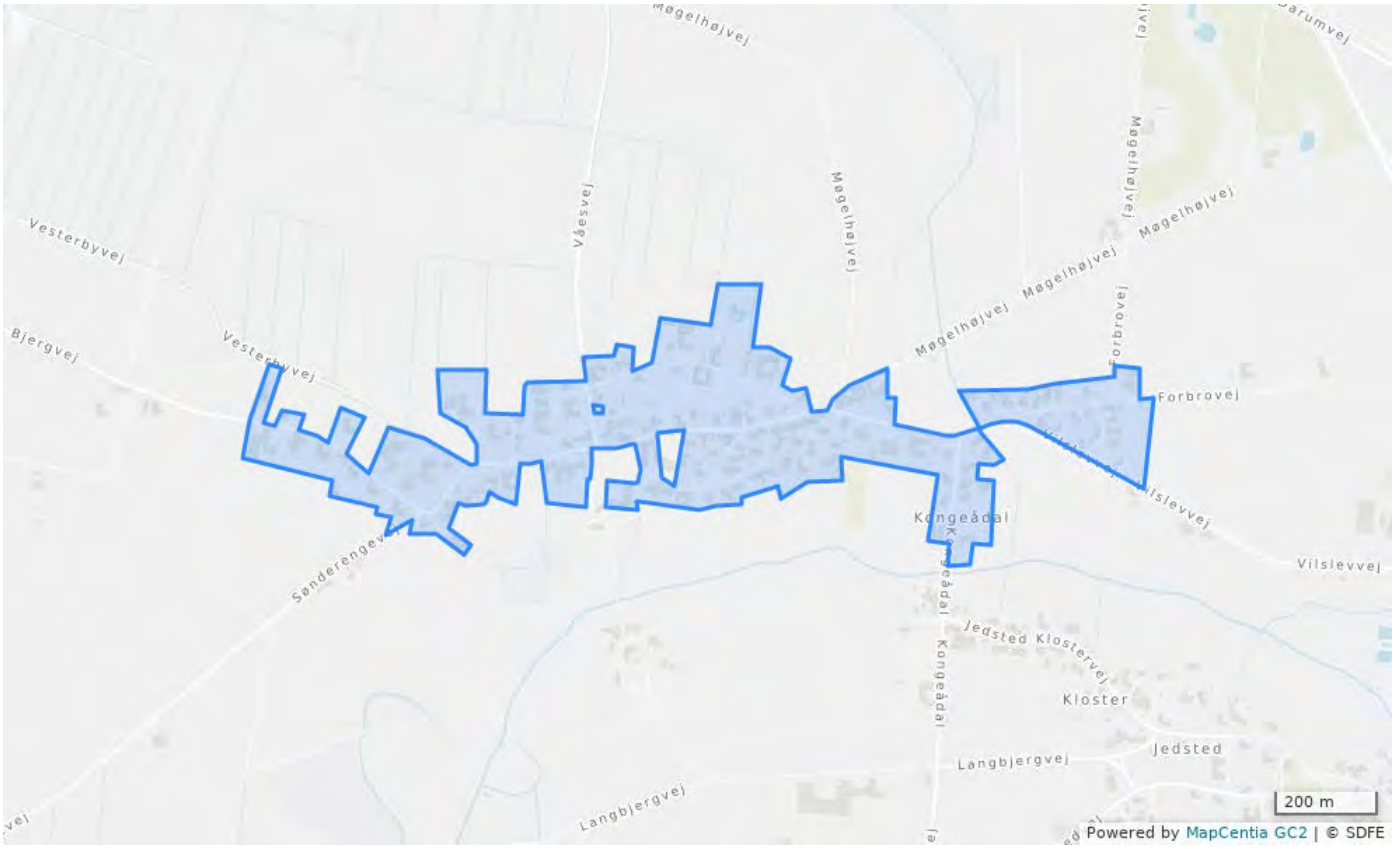
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

31-010-010 - Vilslev



Bestemmelser

Rammenummer	31-010-010
Rammenavn	Vilslev
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

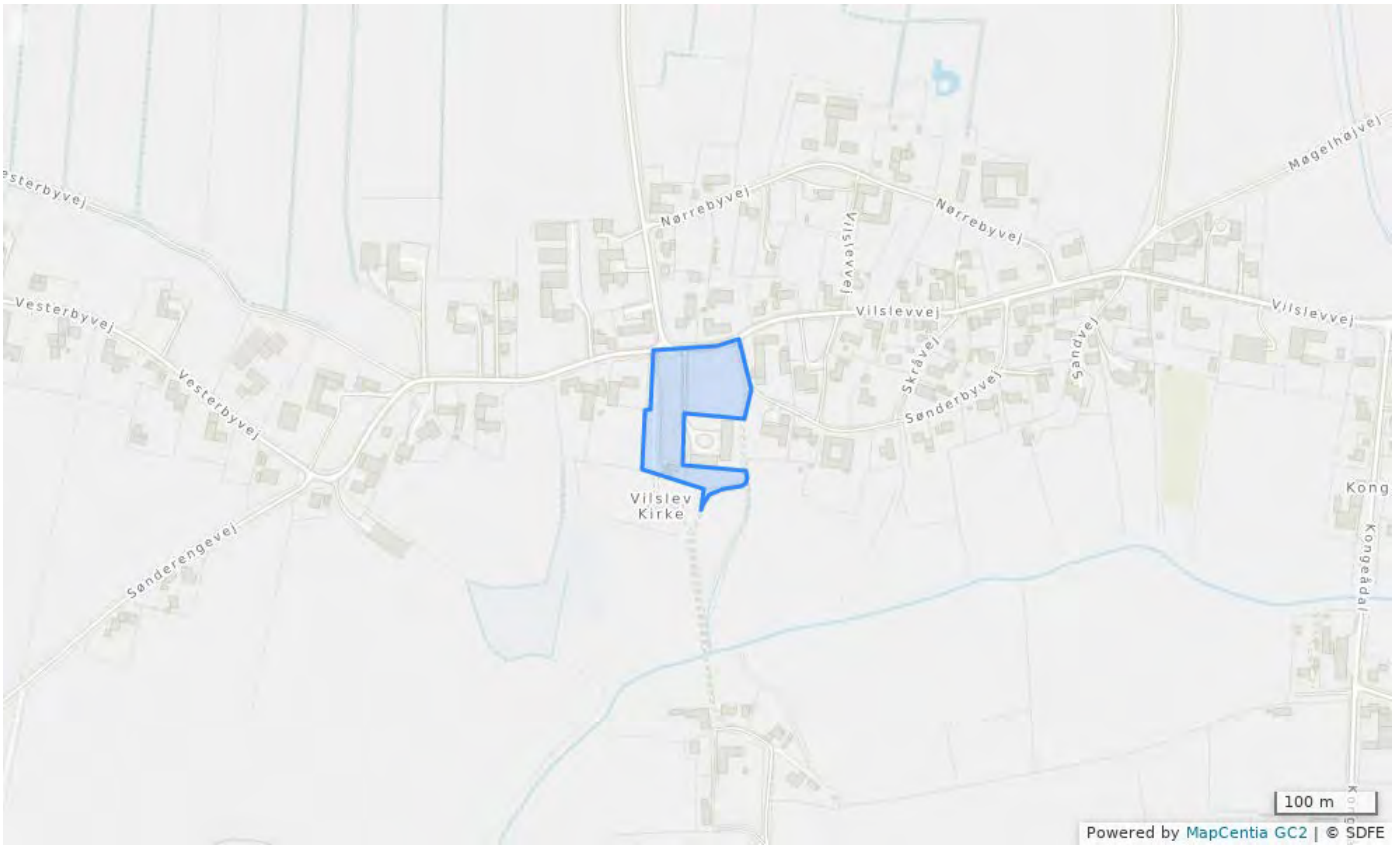
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under

landbrugsområde	hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-010-020 - Område med Vilslev Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	31-010-020
Rammenavn	Område med Vilslev Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

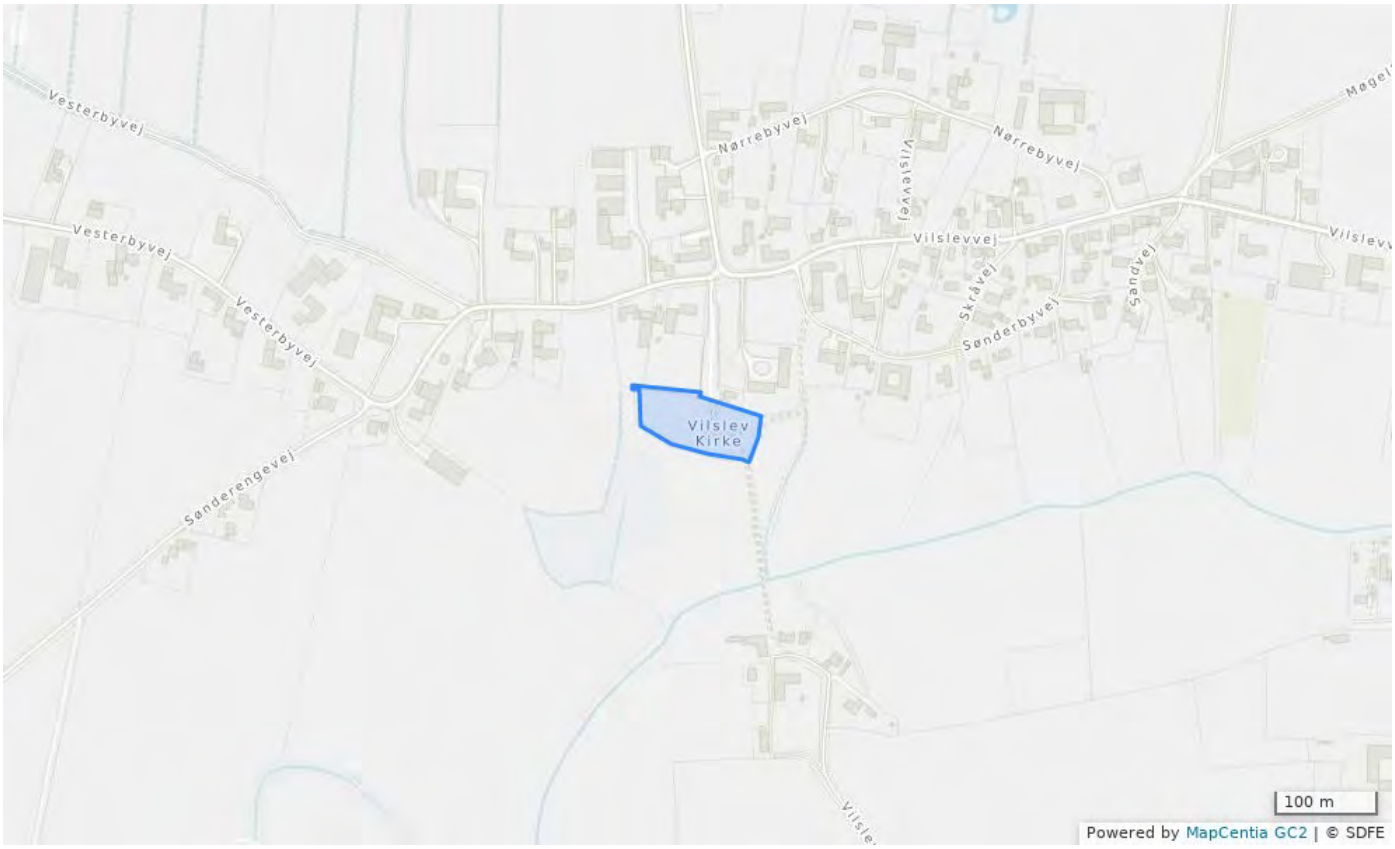
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-010-030 - Vilslev Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	31-010-030
Rammenavn	Vilslev Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

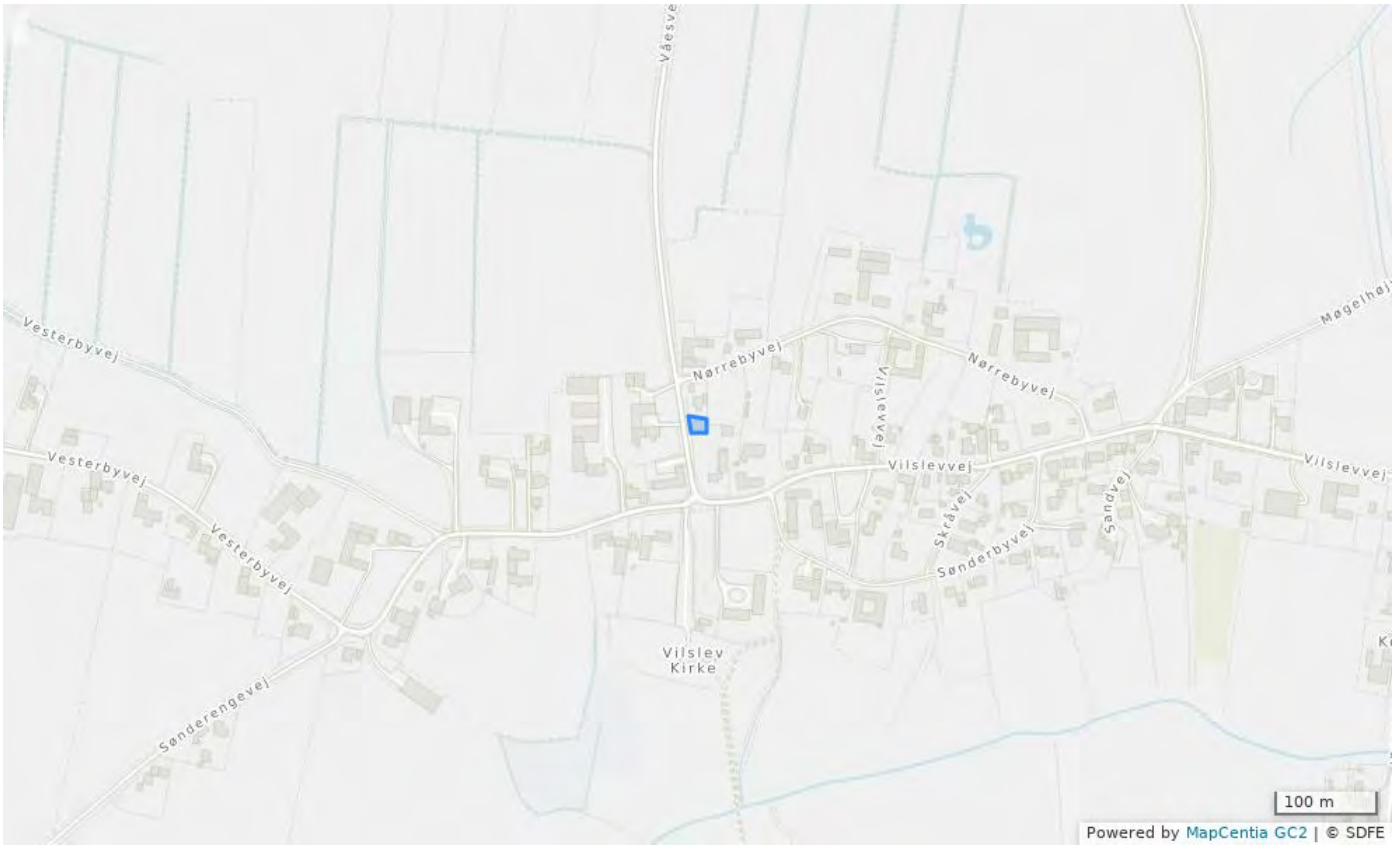
	klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-010-040 - Område ved Våsevej



Bestemmelser

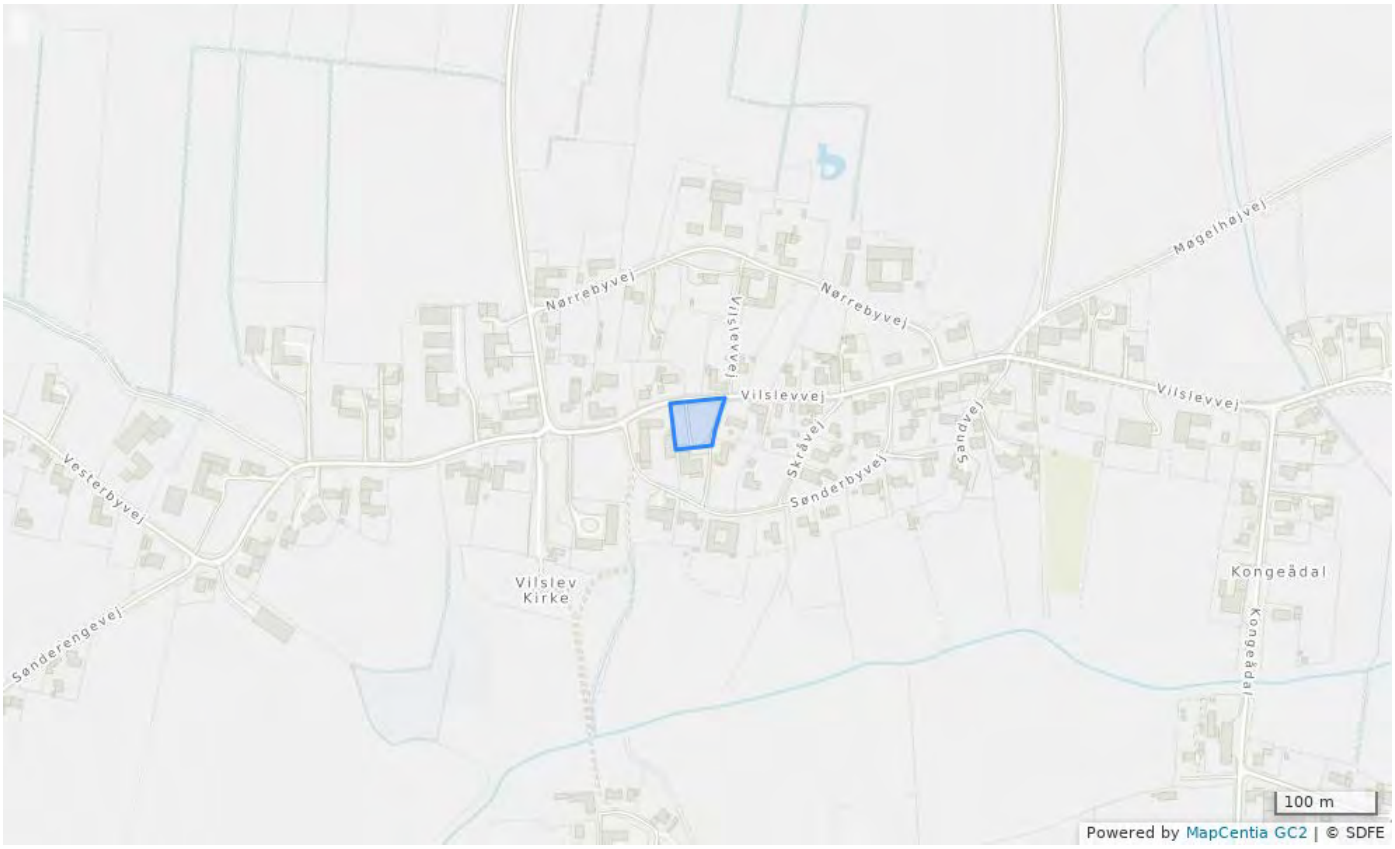
Rammenummer	31-010-040
Rammenavn	Område ved Våsevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

31-010-050 - Område ved Vilslevvej og Brandvej



Bestemmelser

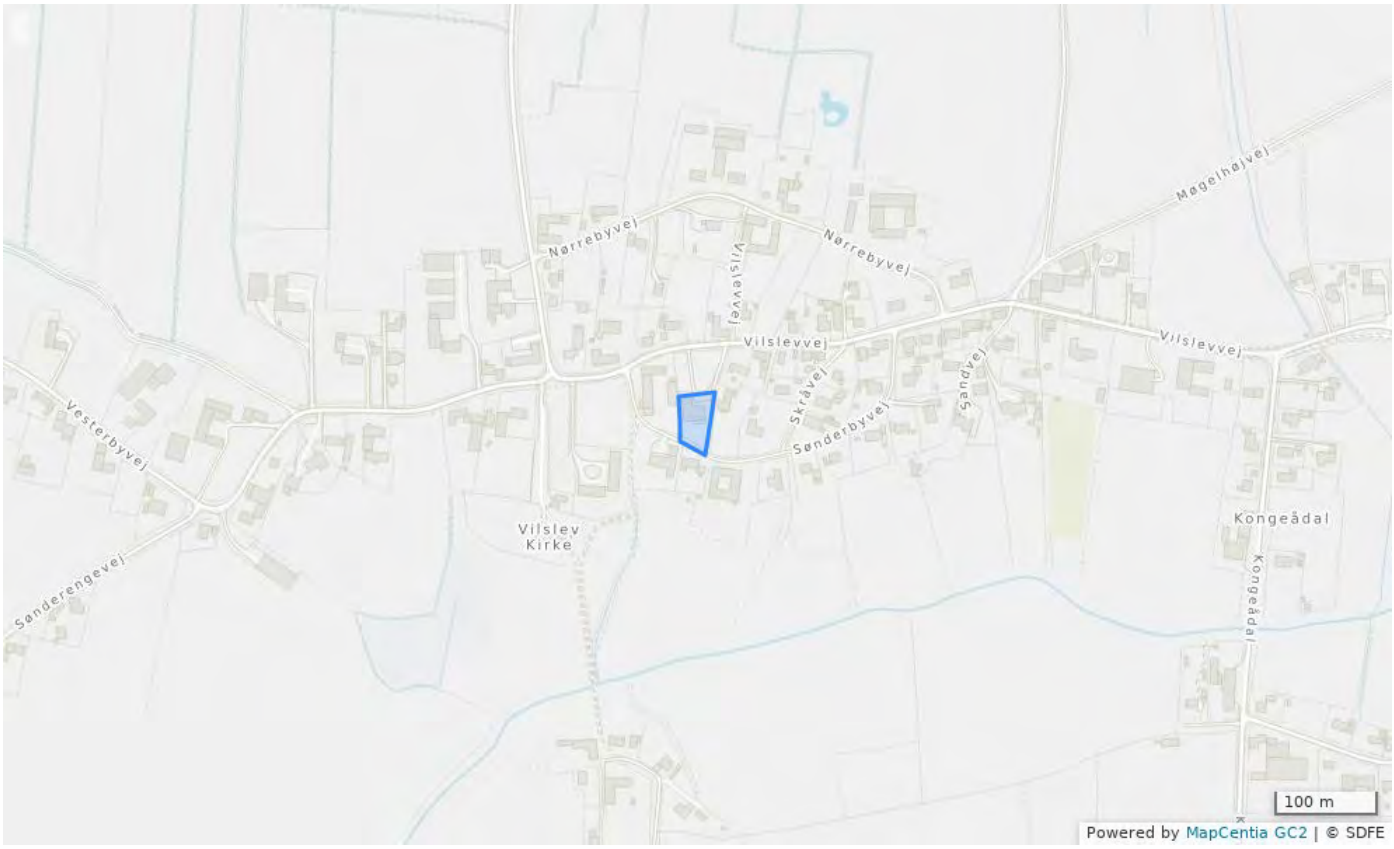
Rammenummer	31-010-050
Rammenavn	Område ved Vilslevvej og Brandvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for

	kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

31-010-060 - Område med Forsamlingshuset



Bestemmelser

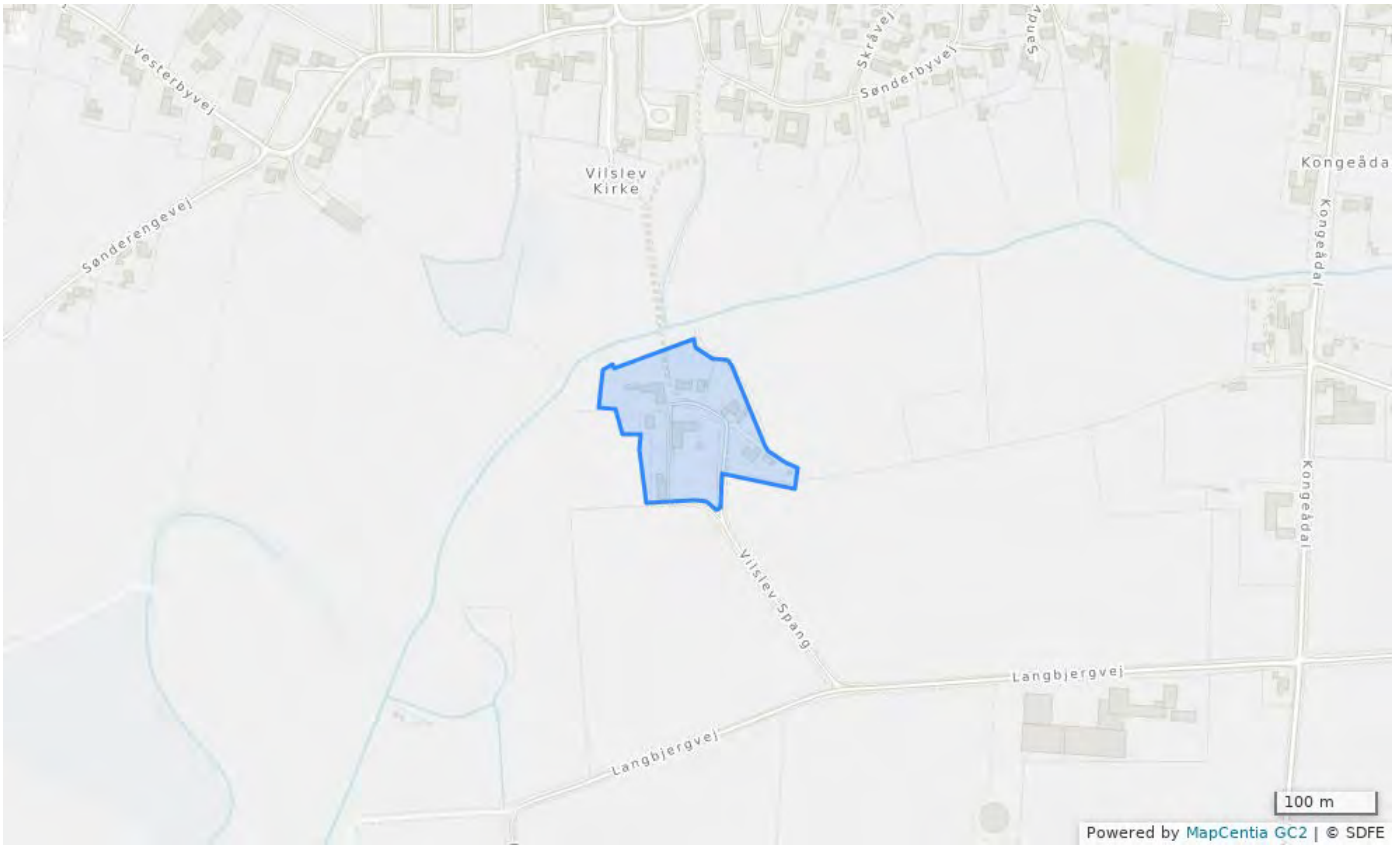
Rammenummer	31-010-060
Rammenavn	Område med Forsamlingshuset
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

31-010-070 - Vilslev Spang



Bestemmelser

Rammenummer	31-010-070
Rammenavn	Vilslev Spang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Jedsted By

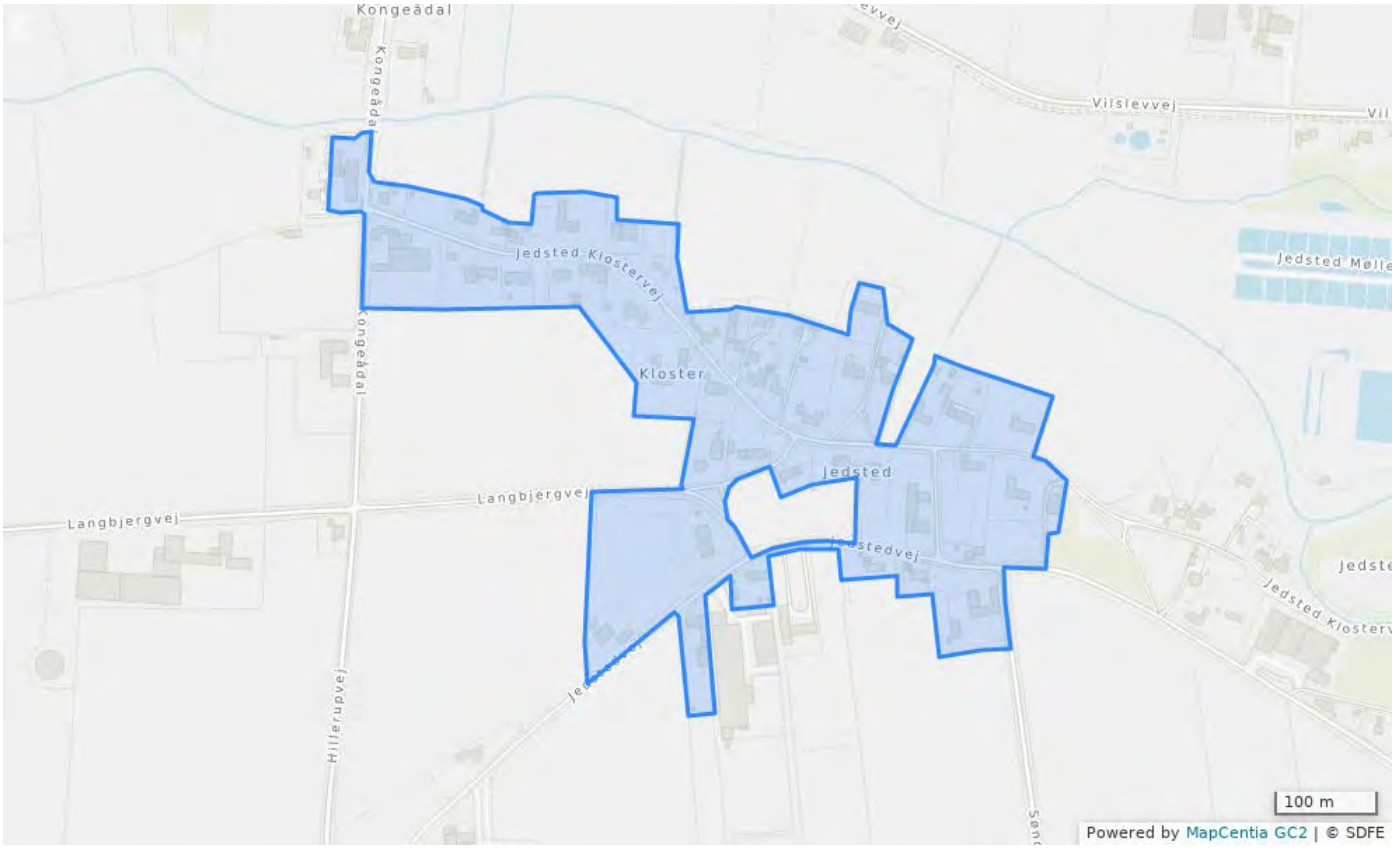
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

31-020-010 - Jedsted



Bestemmelser

Rammenummer	31-020-010
Rammenavn	Jedsted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-020-020 - Jedsted sydøst

Bestemmelser

Rammenummer	31-020-020
Rammenavn	Jedsted sydøst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

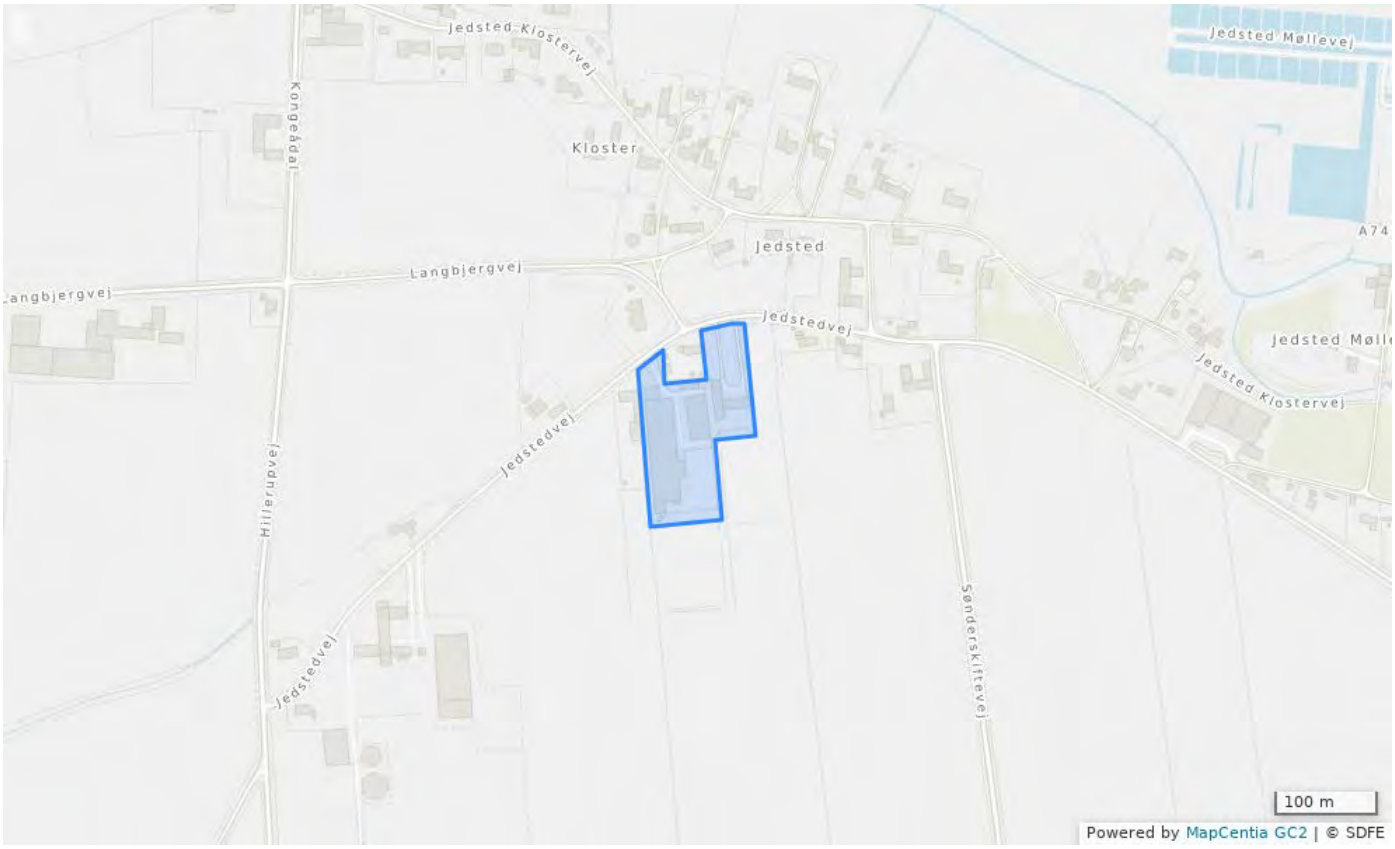
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-020-030 - Område ved Storskevang



Bestemmelser

Rammenummer	31-020-030
Rammenavn	Område ved Storskevang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

31-020-040 - Naturområde ved Kongeådal

Bestemmelser

Rammenummer	31-020-040
Rammenavn	Naturområde ved Kongeådal
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

31-020-050 - Område ved Kongeådal og Jedsted Klostervej

Bestemmelser

Rammenummer	31-020-050
Rammenavn	Område ved Kongeådal og Jedsted Klostervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for

	kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering

eller ske tilplantning.

31-020-060 - Område mellem Jedsted Klostervej og Jedstedvej

Bestemmelser

Rammenummer	31-020-060
Rammenavn	Område mellem Jedsted Klostervej og Jedstedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-020-070 - Område mellem Langbjergvej og Jedstedvej

Bestemmelser

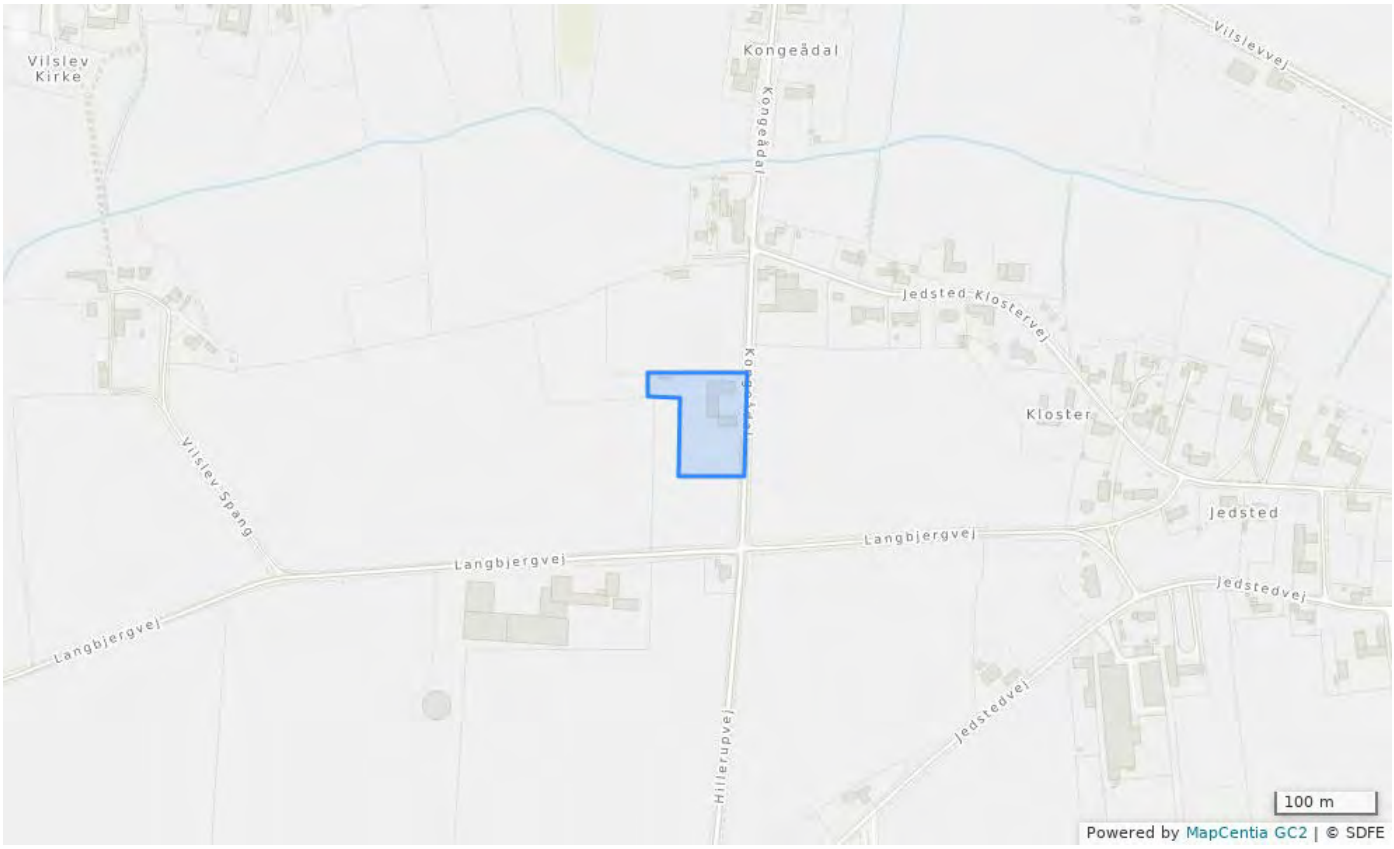
Rammenummer	31-020-070
Rammenavn	Område mellem Langbjergvej og Jedstedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

31-020-080 - Område nord for Kongeådalgård



Bestemmelser

Rammenummer	31-020-080
Rammenavn	Område nord for Kongeådalgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Vilslev Landområde

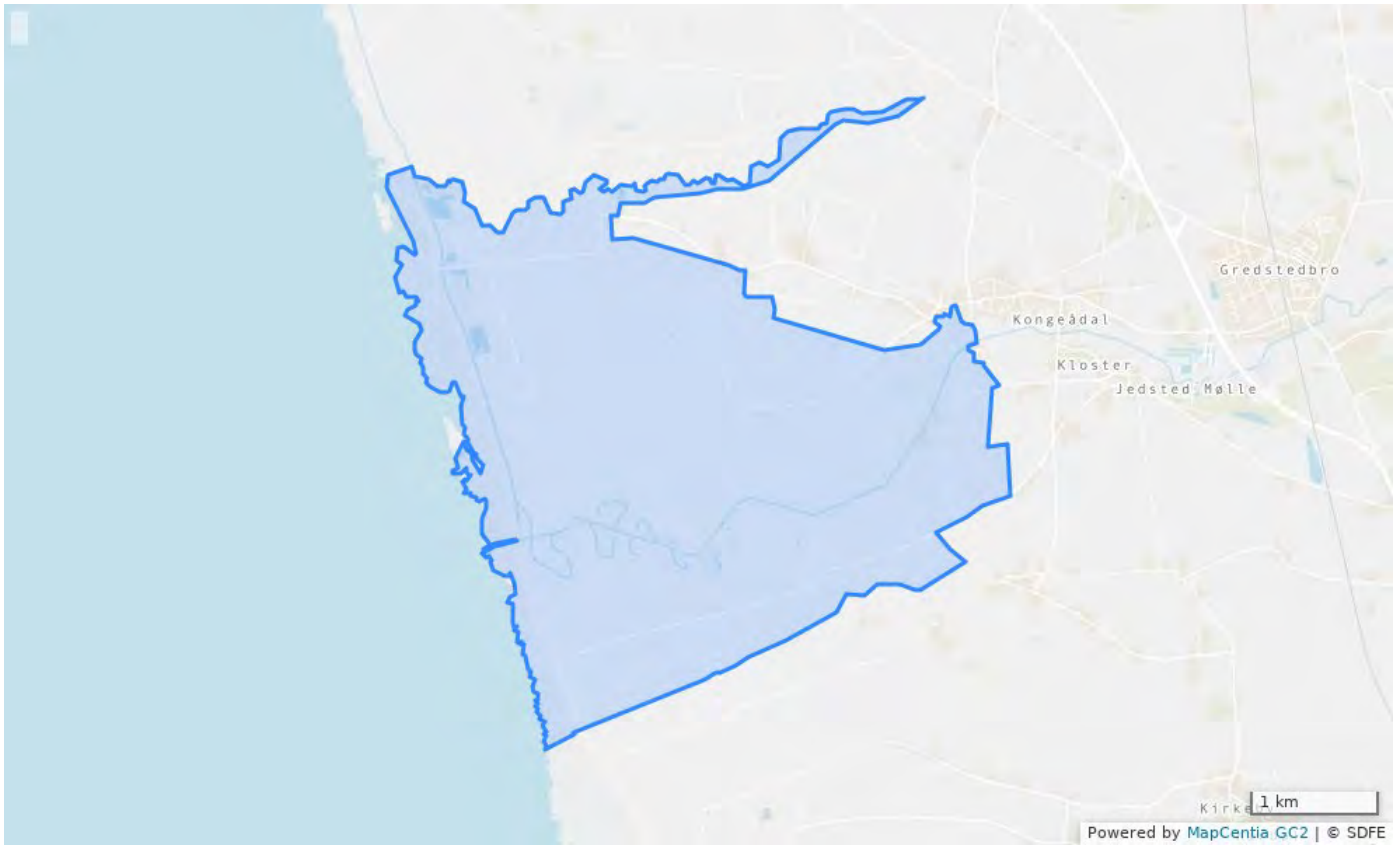
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

31-030-010 - Natur mellem Strandholm og Jedsted



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-010
Rammenavn	Natur mellem Strandholm og Jedsted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Målsatte kystvande(Fagdata)	De målsatte kystvande skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-020 - Vindmølleområde nord for Vilslev

Bestemmelser

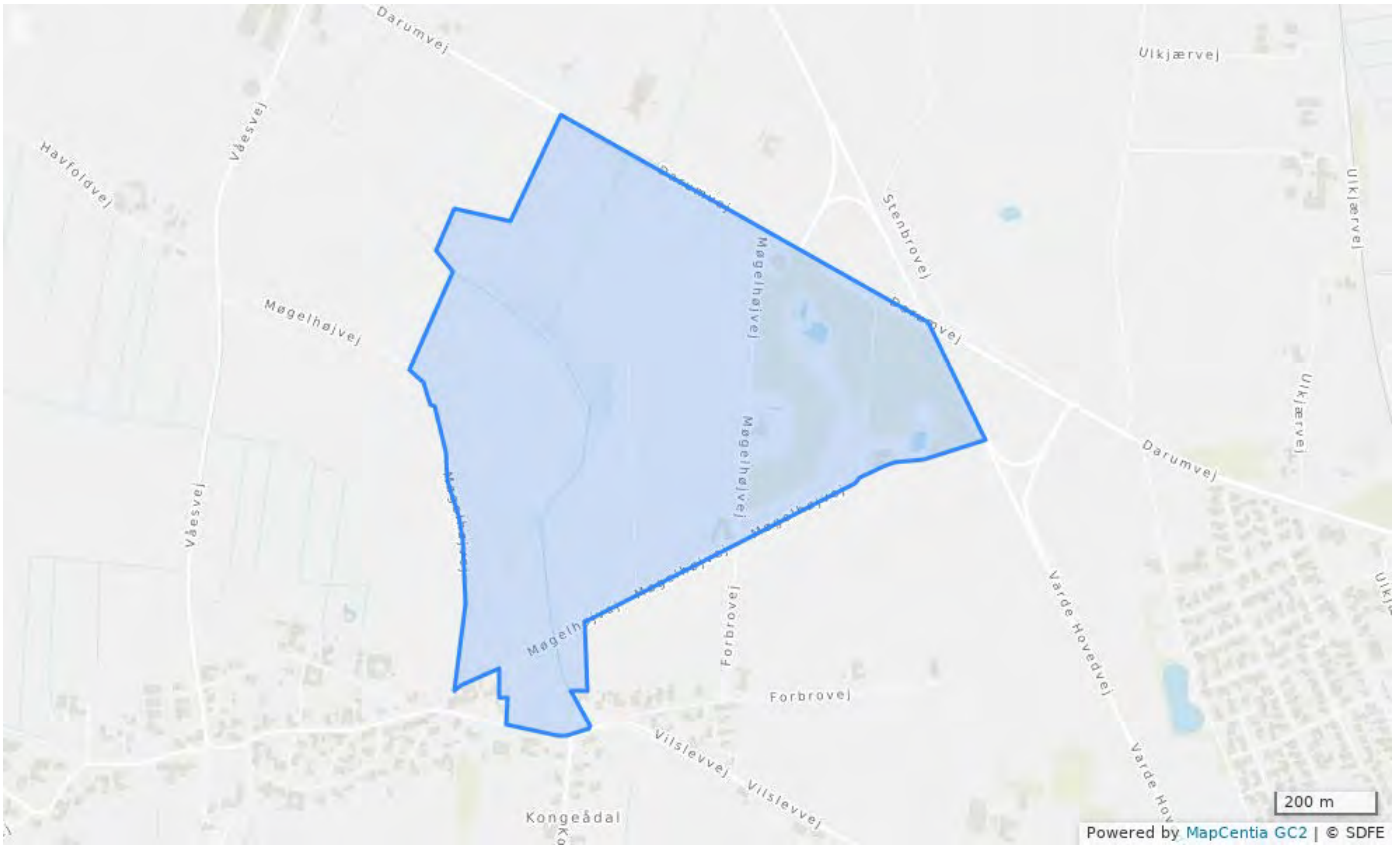
Rammenummer	31-030-020
Rammenavn	Vindmølleområde nord for Vilslev
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastsættes i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Vindmølleområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vindmølleområde.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-030 - Natur mellem Kær og Møgelhøj Agre



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-030
Rammenavn	Natur mellem Kær og Møgelhøj Agre
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

31-030-040 - Landområde ved Aldeshvile

Bestemmelser

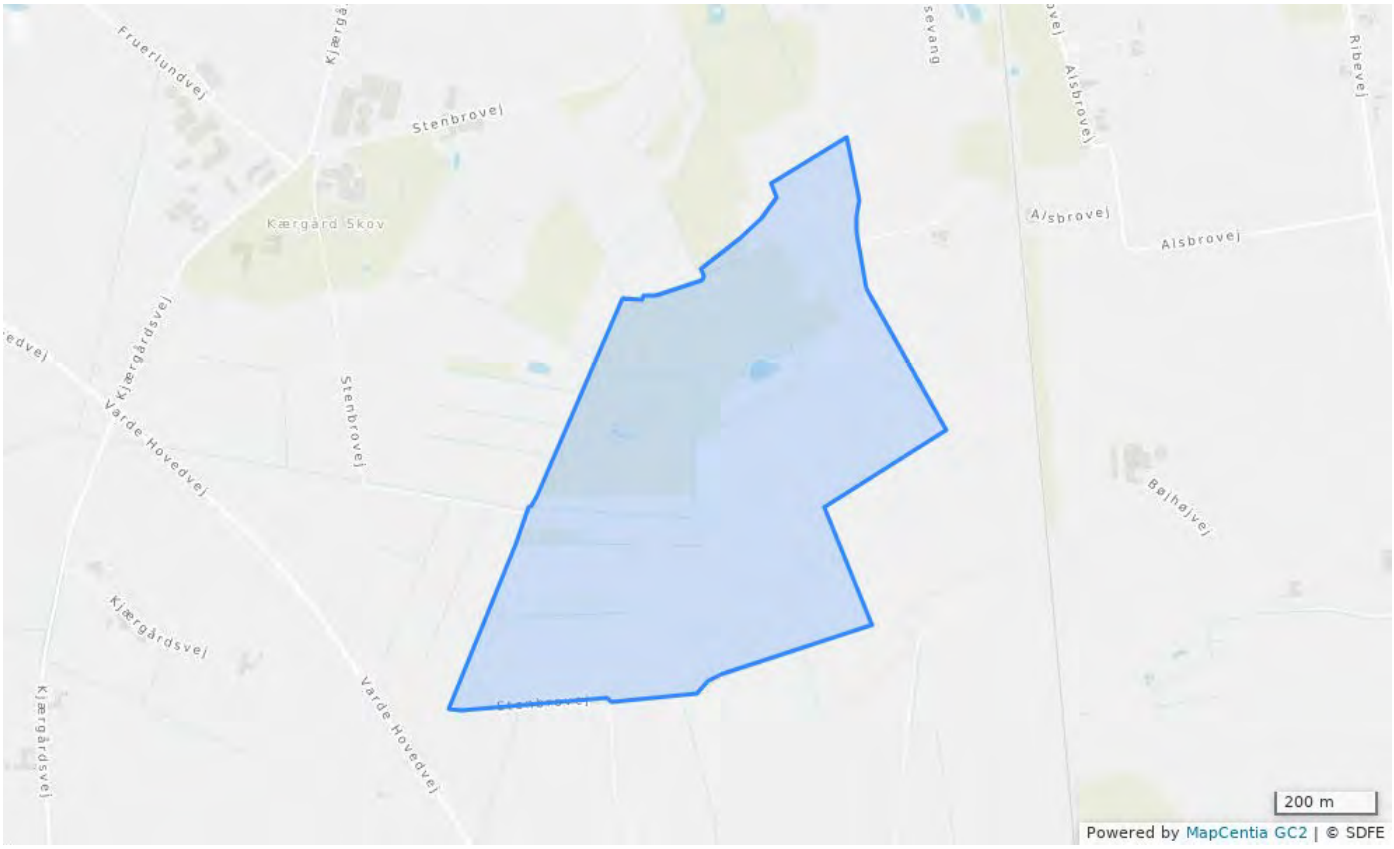
Rammenummer	31-030-040
Rammenavn	Landområde ved Aldeshvile
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

31-030-050 - Natur ved Vilslev Mose



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-050
Rammenavn	Natur ved Vilslev Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

31-030-060 - Landområde mellem Varde Hovedvej og Ulkjærvej

Bestemmelser

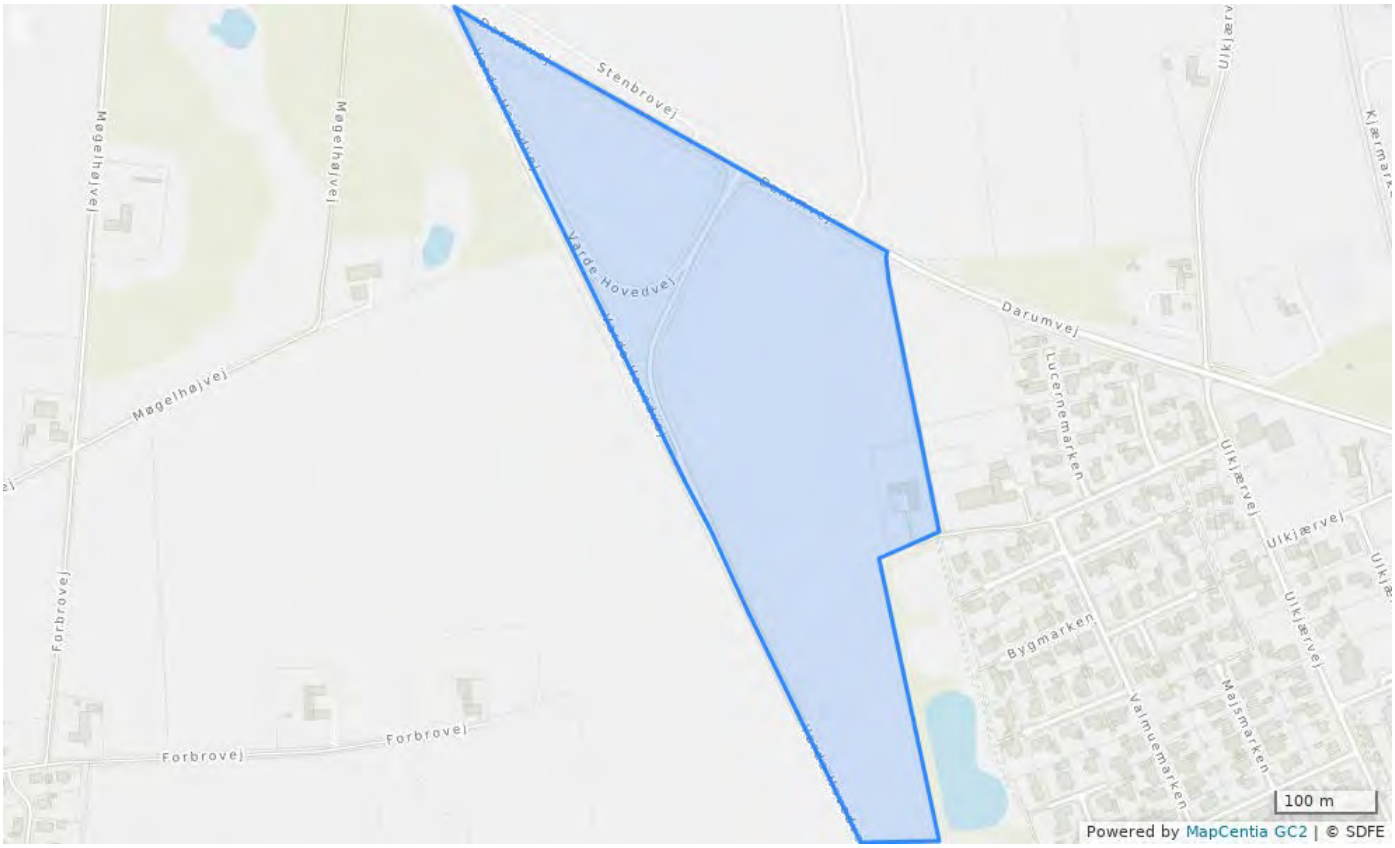
Rammenummer	31-030-060
Rammenavn	Landområde mellem Varde Hovedvej og Ulkjærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

31-030-070 - Landområde mellem Darumvej og Vilslevvej



Bestemmelser

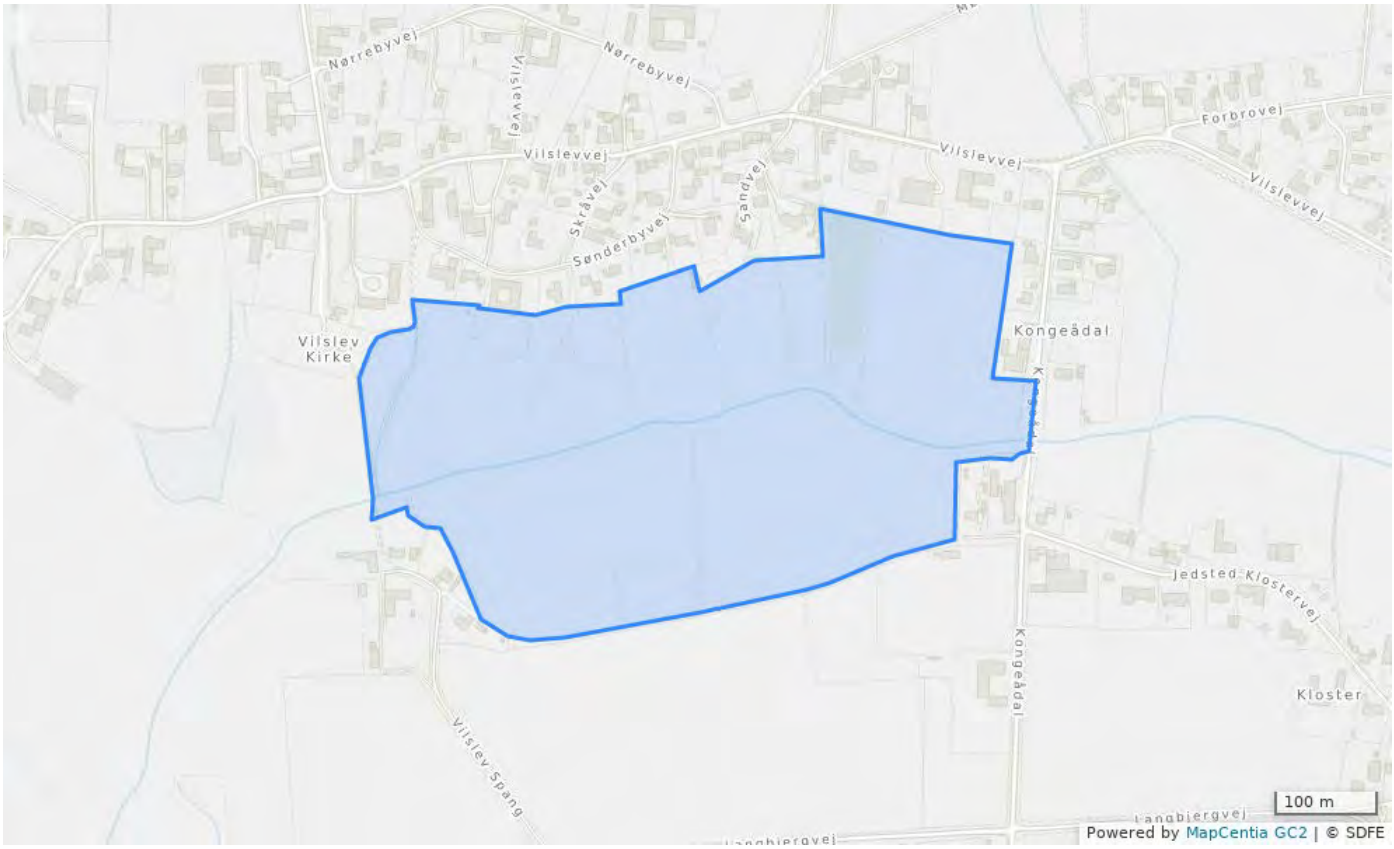
Rammenummer	31-030-070
Rammenavn	Landområde mellem Darumvej og Vilslevvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

31-030-080 - Natur mellem Vilslev Spang og Vilslev



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-080
Rammenavn	Natur mellem Vilslev Spang og Vilslev
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-110 - Natur ved Jedsted Vandmølle

Bestemmelser

Rammenummer	31-030-110
Rammenavn	Natur ved Jedsted Vandmølle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

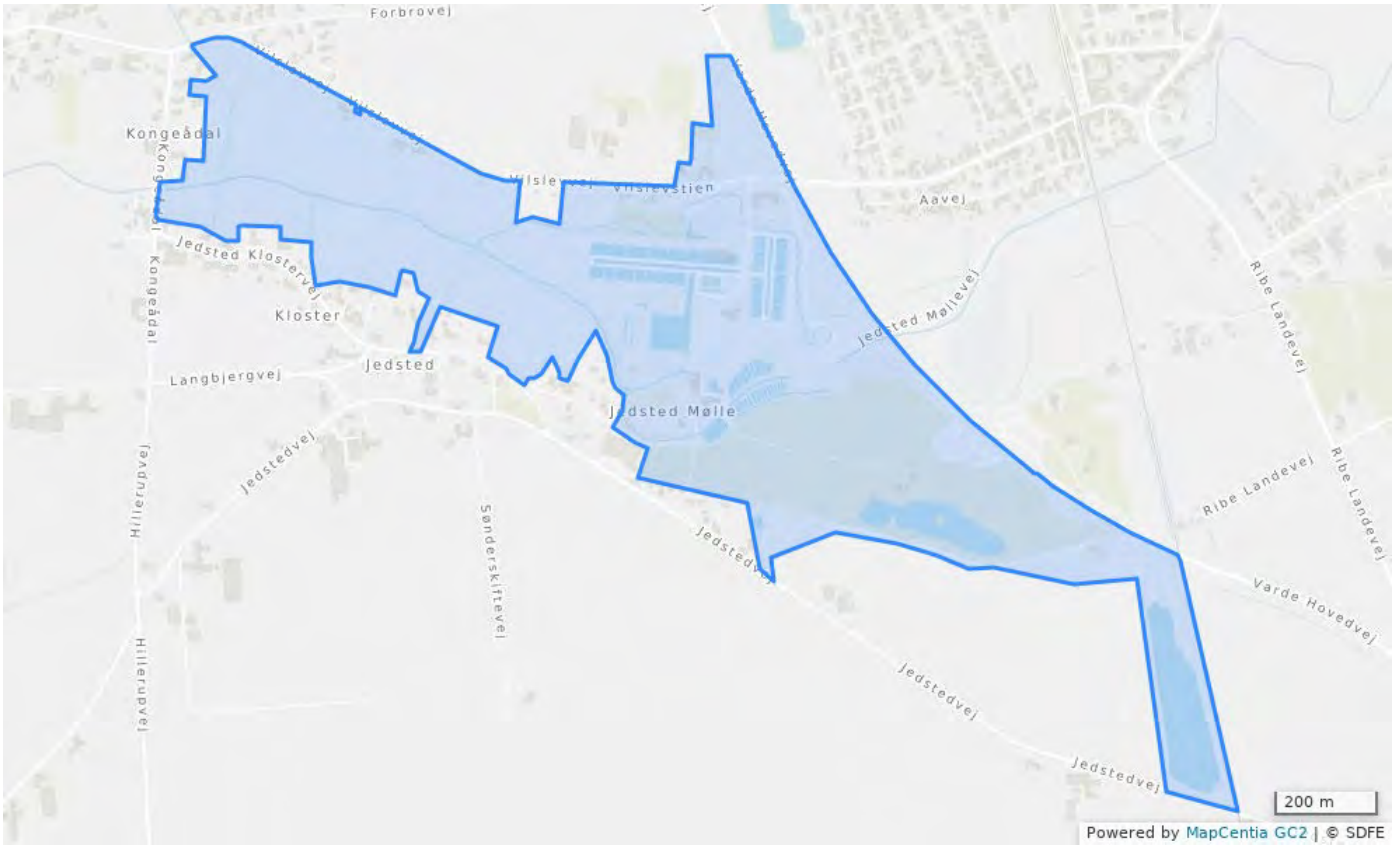
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

31-030-111 - Område vest for Møllevang



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-111
Rammenavn	Område vest for Møllevang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

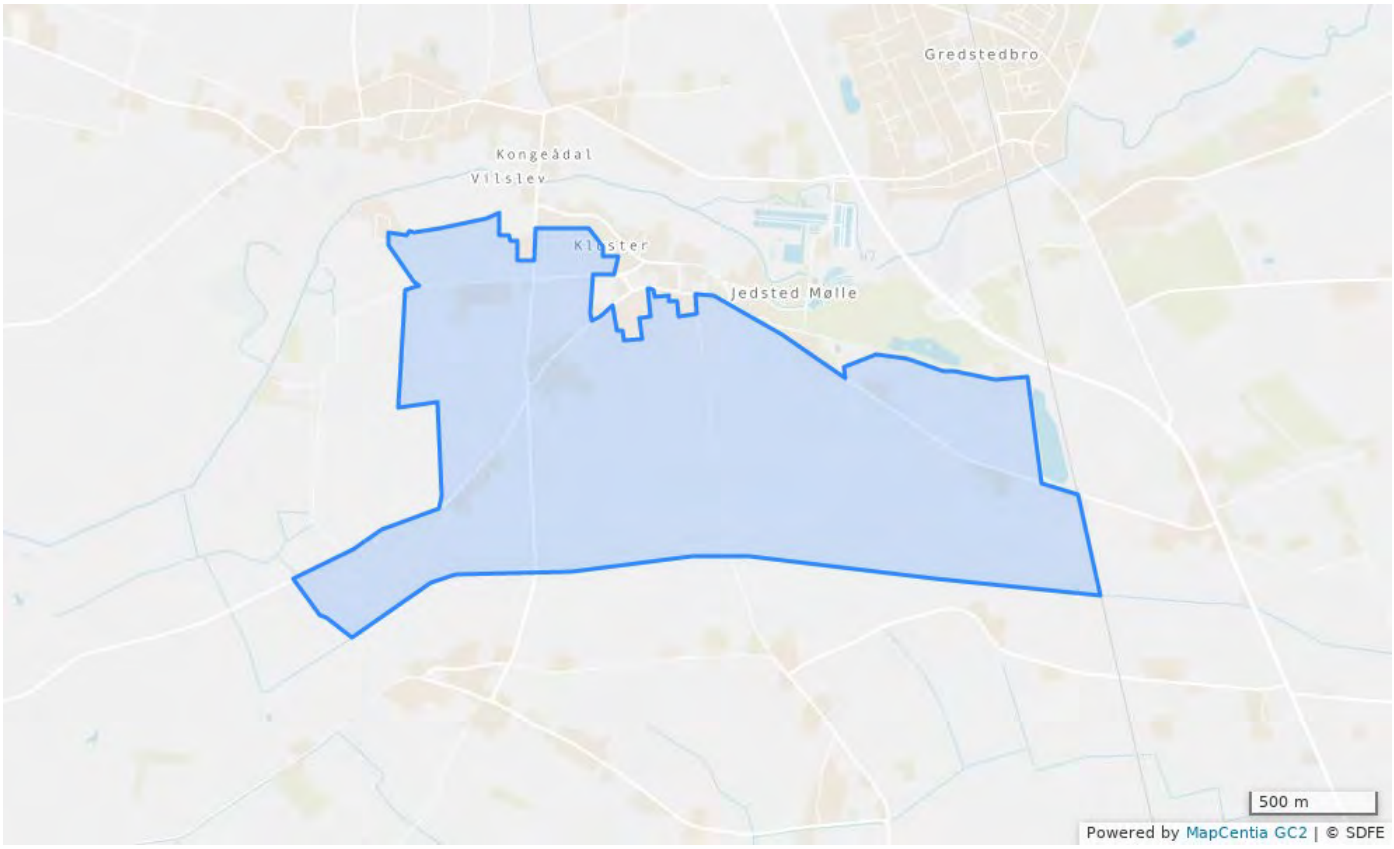
	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under

landbrugsområde	hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-120 - Landområde omkring Jedsted Enge



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-120
Rammenavn	Landområde omkring Jedsted Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-130 - Natur mellem Hovedvej rute 11 og Gredstedbro

Bestemmelser

Rammenummer	31-030-130
Rammenavn	Natur mellem Hovedvej rute 11 og Gredstedbro
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

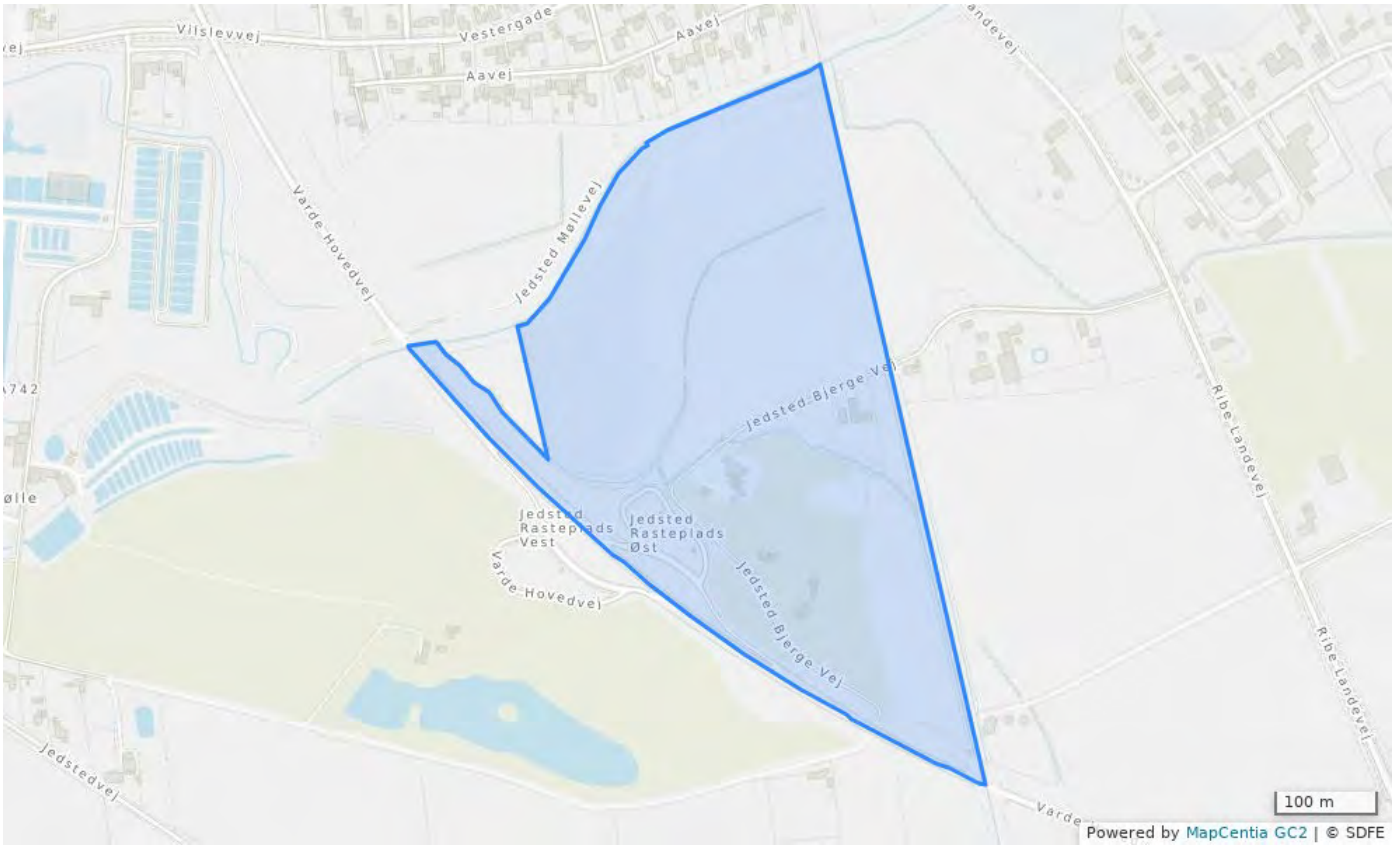
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

31-030-140 - Natur omkring Jedsted Bjerge



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-140
Rammenavn	Natur omkring Jedsted Bjerge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-150 - Natur ved Grønnevej og Jedsted Bjerge Vej

Bestemmelser

Rammenummer	31-030-150
Rammenavn	Natur ved Grønnevej og Jedsted Bjerge Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-160 - Område syd for Møllevang

Bestemmelser

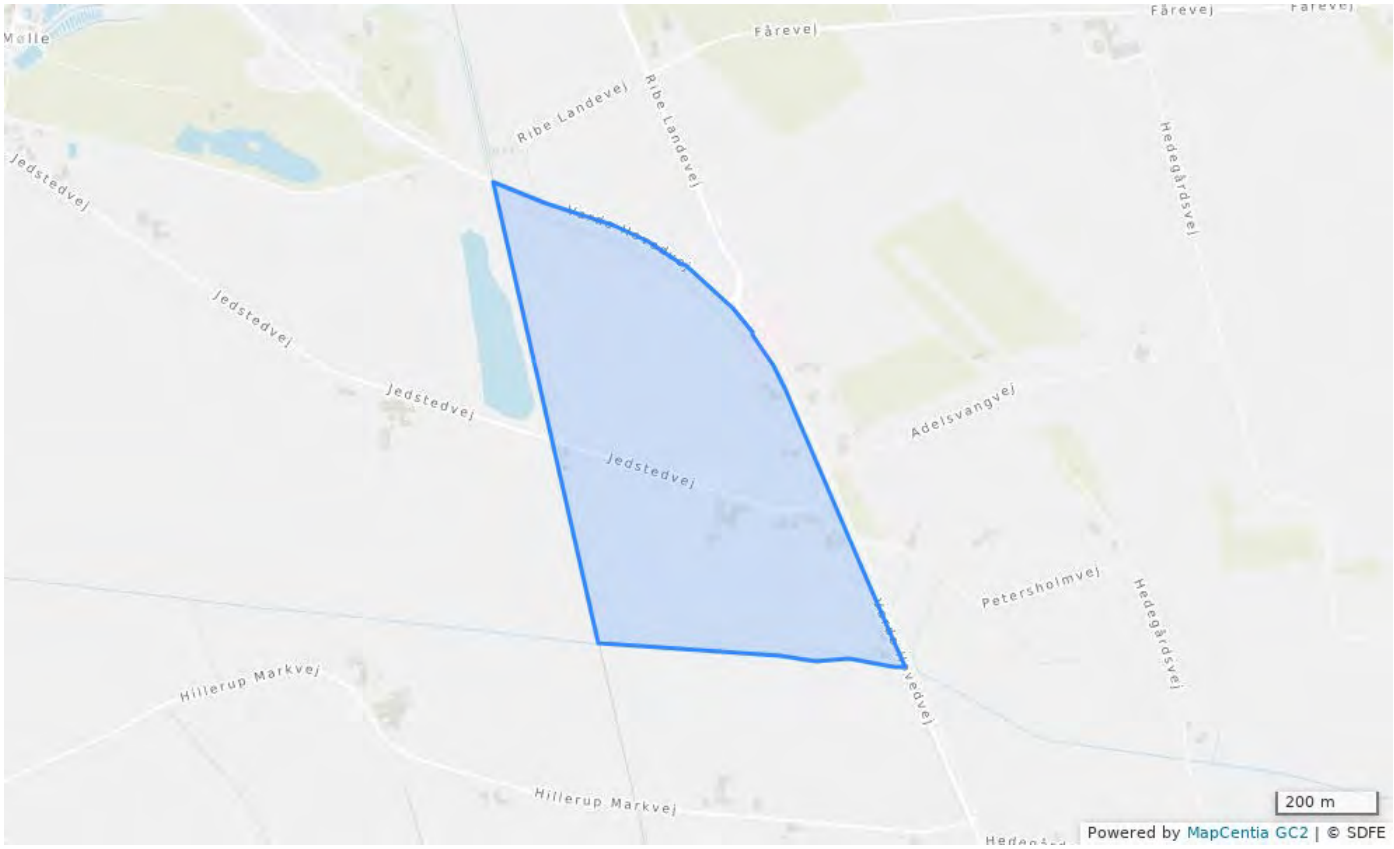
Rammenummer	31-030-160
Rammenavn	Område syd for Møllevang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-170 - Landområde ved Højvang



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-170
Rammenavn	Landområde ved Højvang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

31-030-180 - Landområde ved Jedsted Mark

Bestemmelser

Rammenummer	31-030-180
Rammenavn	Landområde ved Jedsted Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

31-030-210 - Jordbrug ved Brainling

Bestemmelser

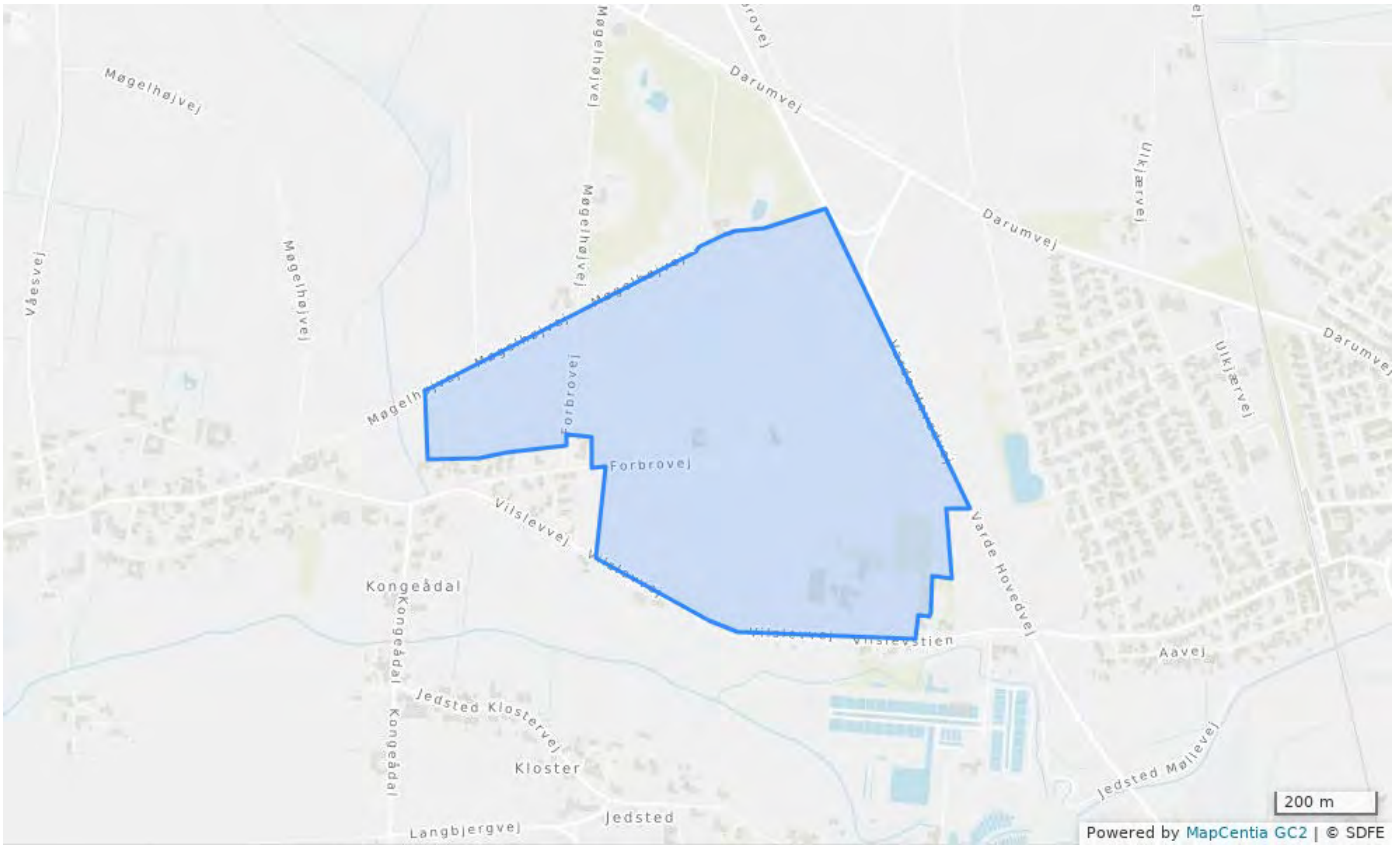
Rammenummer	31-030-210
Rammenavn	Jordbrug ved Brainling
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-220 - Landområde ved Møllevang



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-220
Rammenavn	Landområde ved Møllevang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

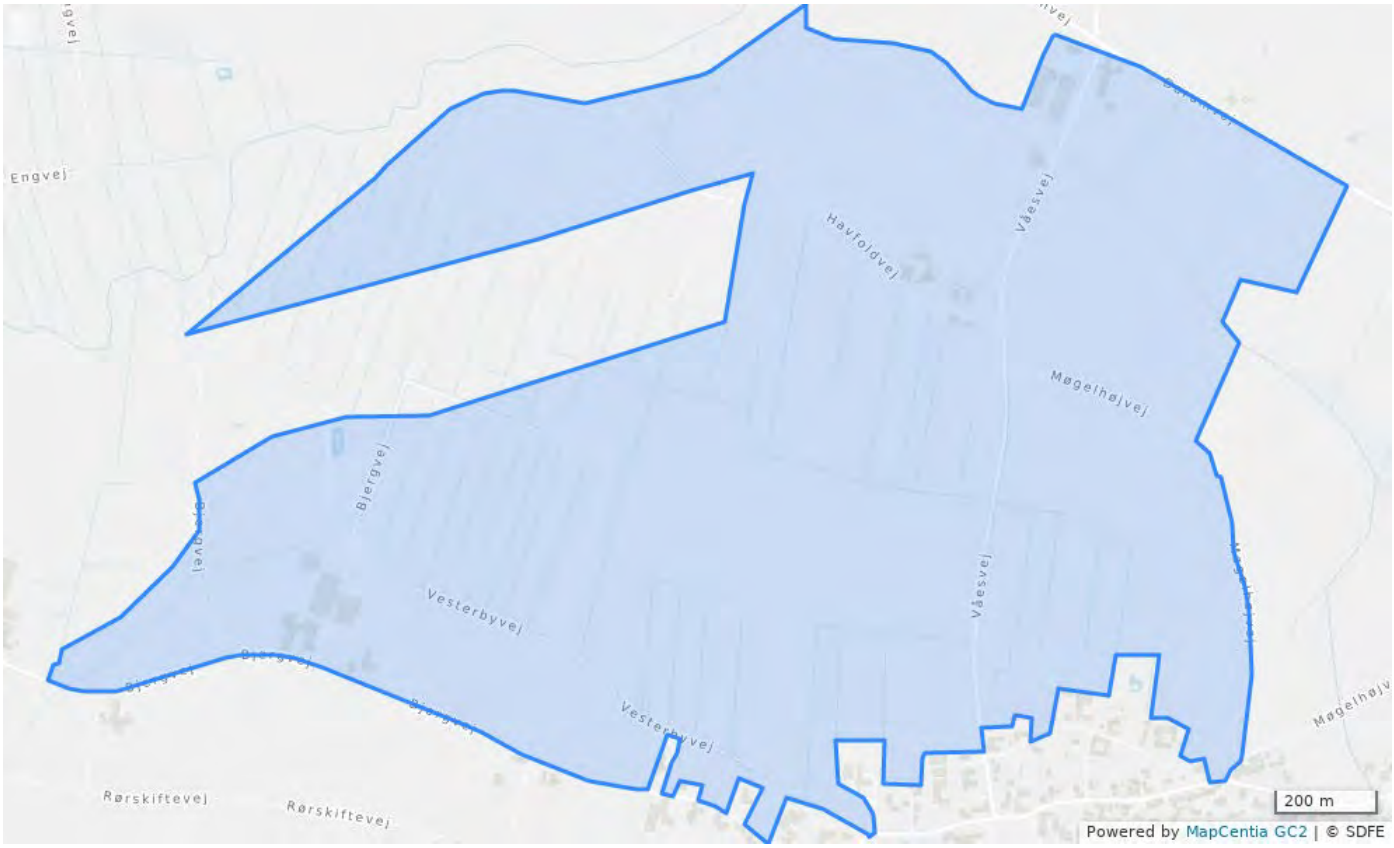
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-230 - Landområde mellem Oldemors Holm og Vilslev



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-230
Rammenavn	Landområde mellem Oldemors Holm og Vilslev
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

31-030-240 - Landområde ved Vilslev Mose

Bestemmelser

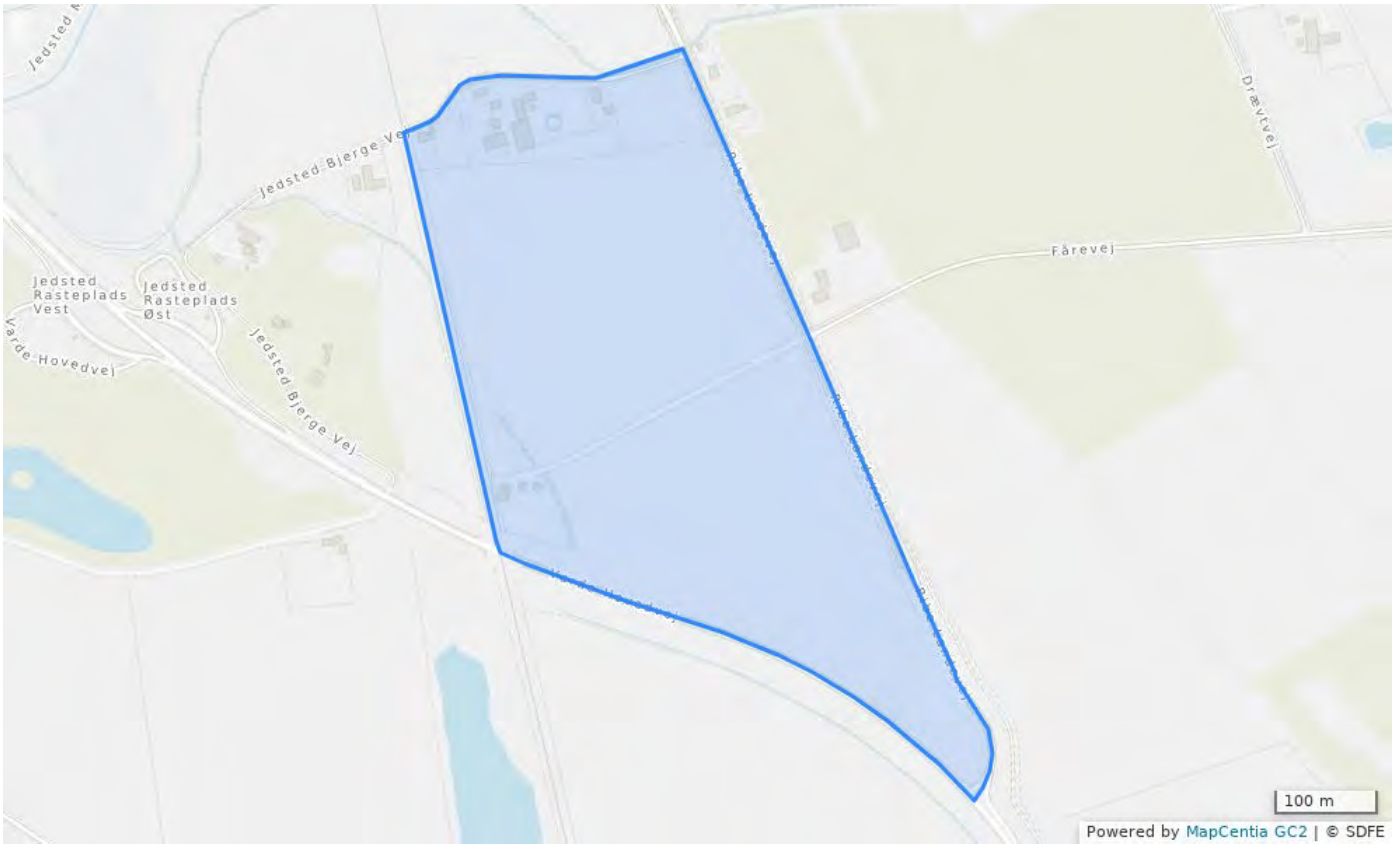
Rammenummer	31-030-240
Rammenavn	Landområde ved Vilslev Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

31-030-250 - Landområde mellem Jedsted Bjerge Vej og Varde Hovedvej



Bestemmelser

Rammenummer	31-030-250
Rammenavn	Landområde mellem Jedsted Bjerge Vej og Varde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

31-030-260 - Landområde ved Rørskiftevej

Bestemmelser

Rammenummer	31-030-260
Rammenavn	Landområde ved Rørskiftevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Hjortlund

static-map

Hjortlund By

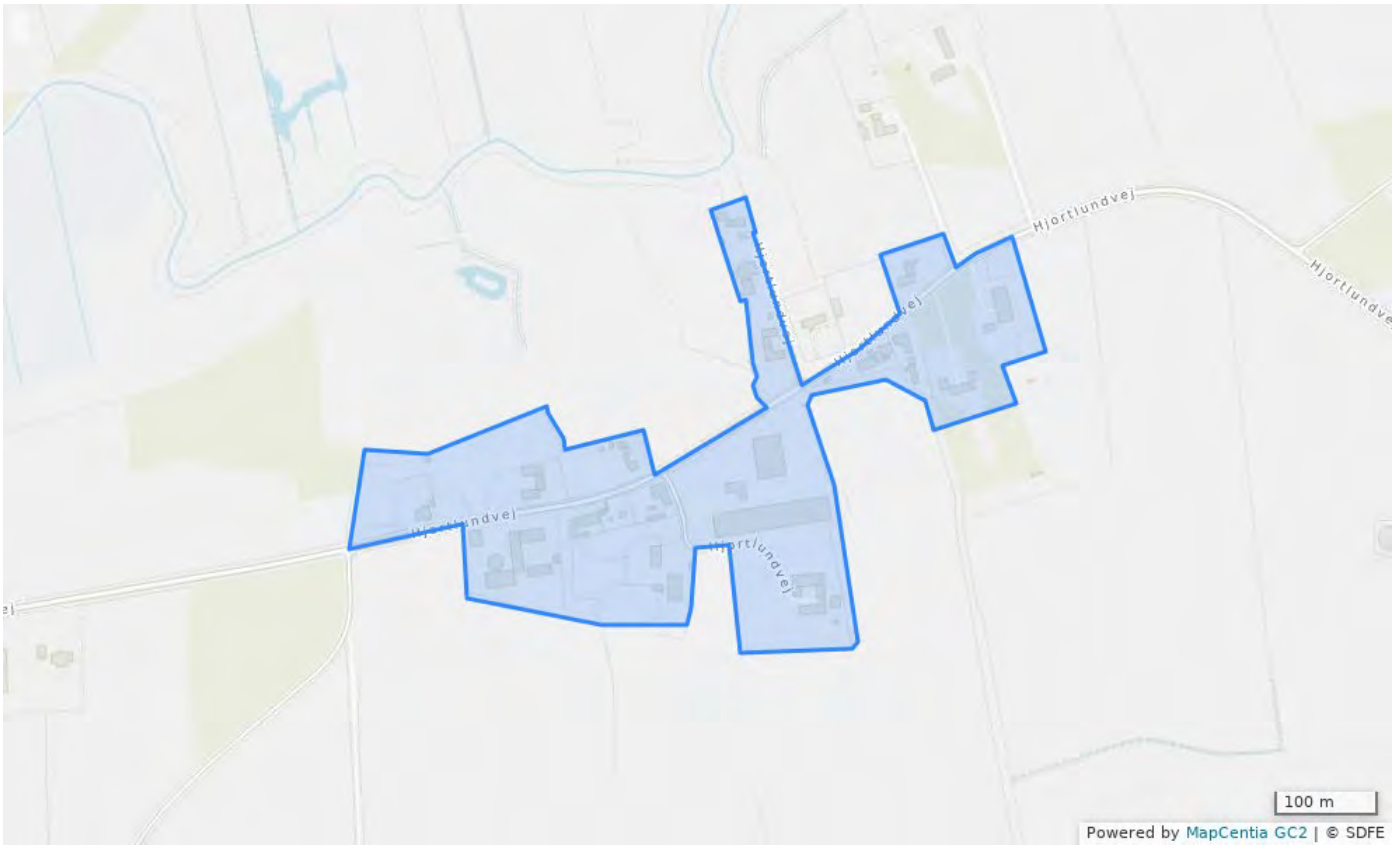
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

32-010-010 - Hjortlund



Bestemmelser

Rammenummer	32-010-010
Rammenavn	Hjortlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

32-010-020 - Område med Hjortlund Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	32-010-020
Rammenavn	Område med Hjortlund Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Brokær By

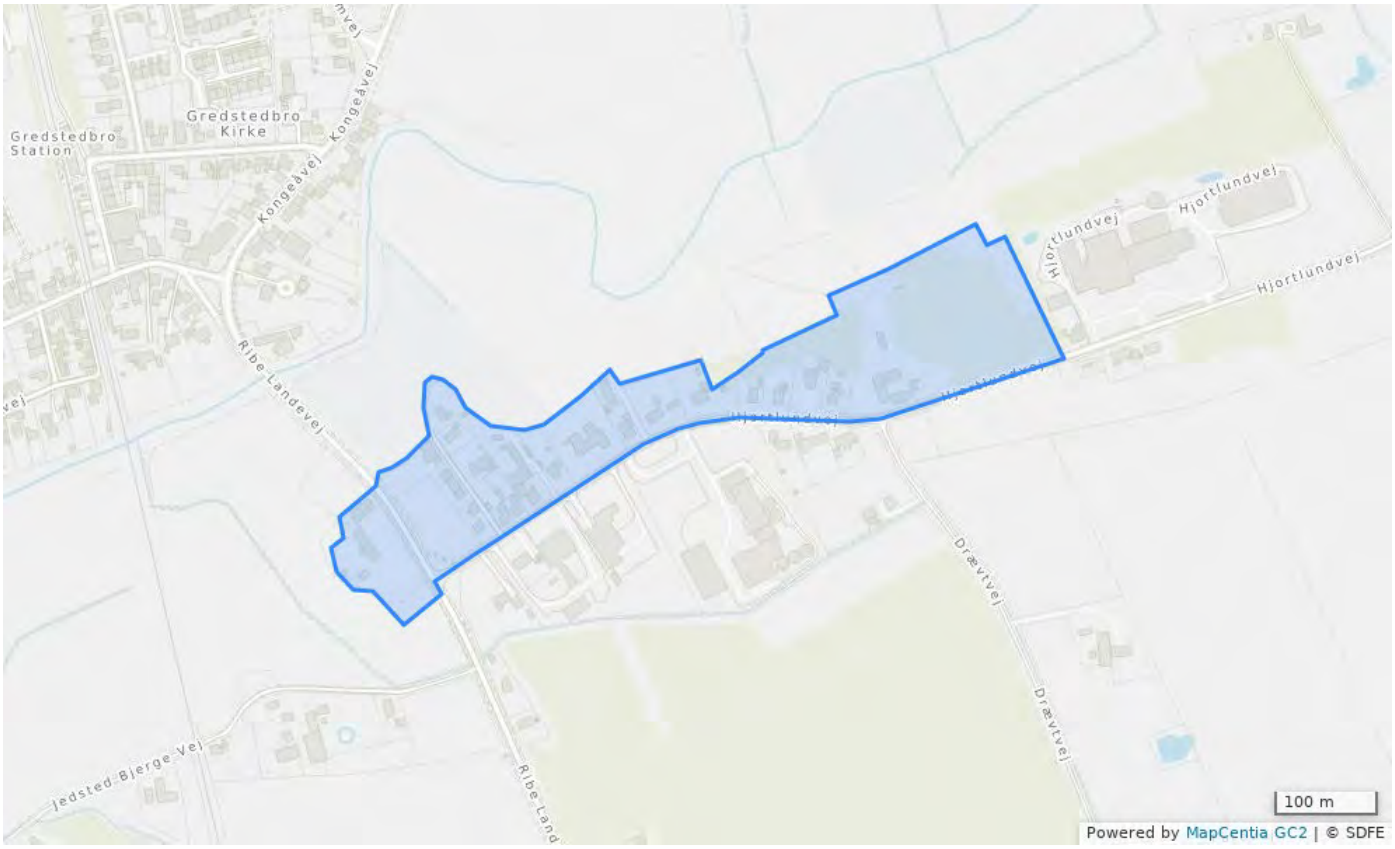
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

32-020-010 - Brokær nord for Hjortlundvej



Bestemmelser

Rammenummer	32-020-010
Rammenavn	Brokær nord for Hjortlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

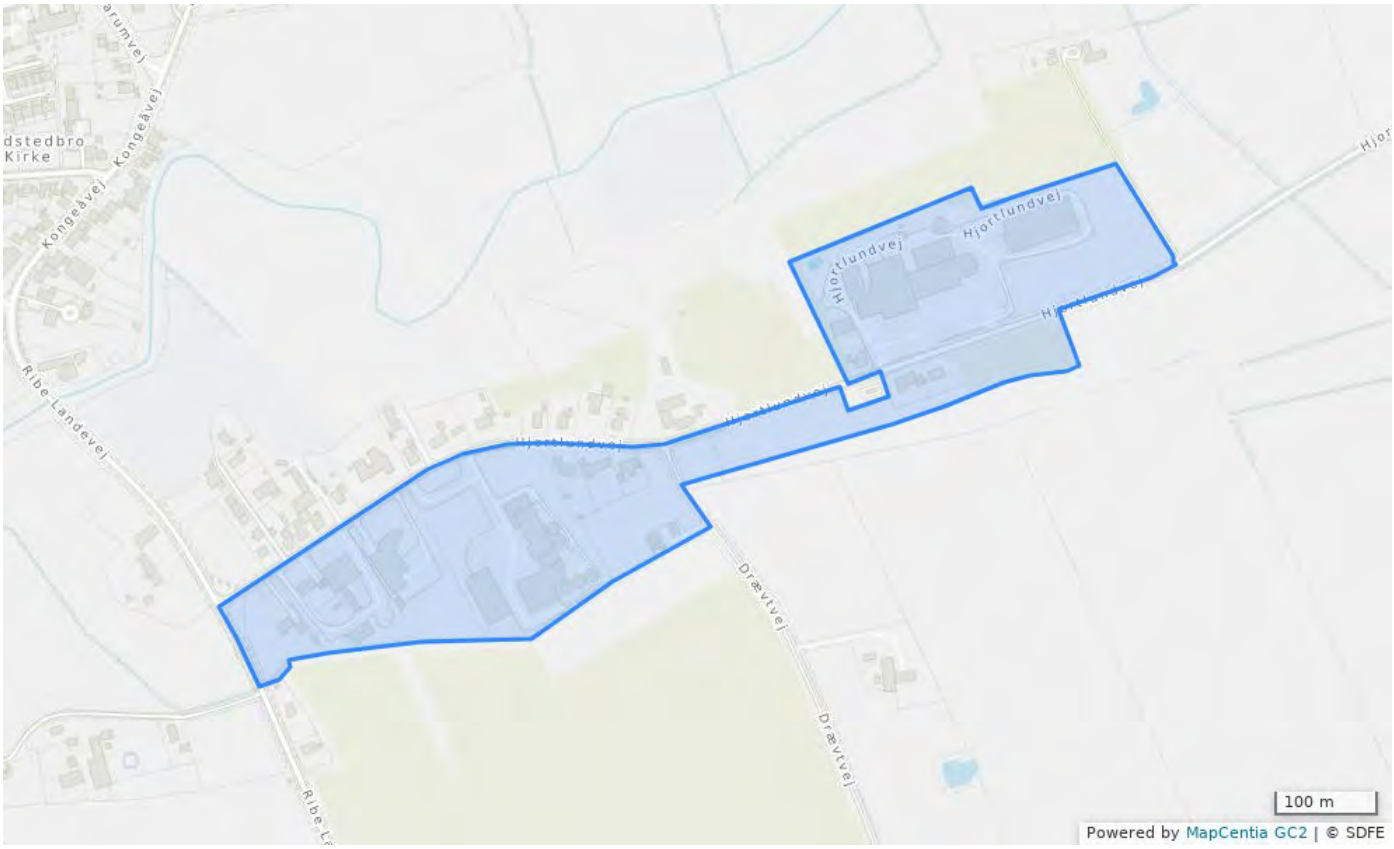
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

32-020-020 - Brokær syd for Hjortlundvej



Bestemmelser

Rammenummer	32-020-020
Rammenavn	Brokær syd for Hjortlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

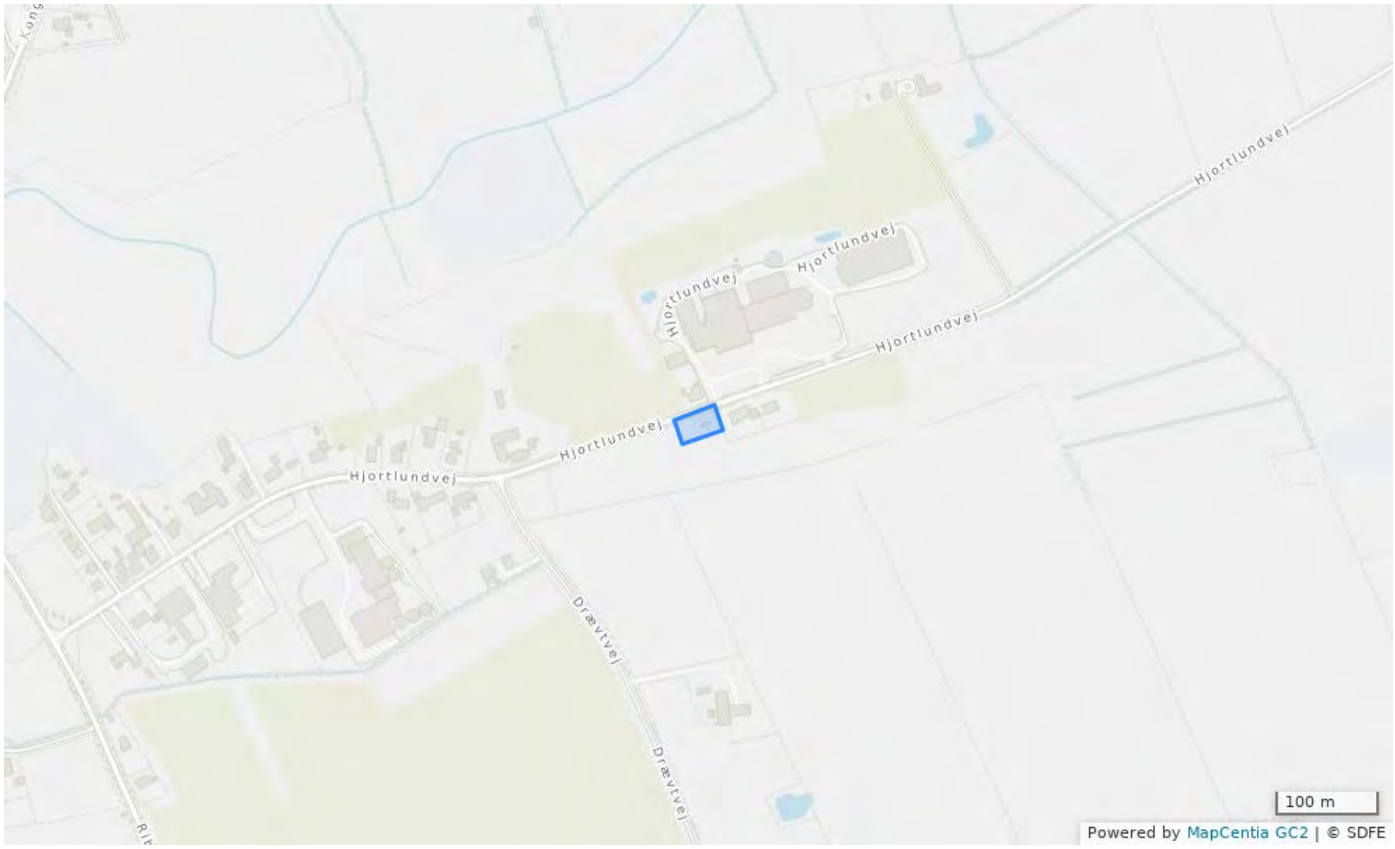
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

32-020-030 - Område ved Hjortlundvej



Bestemmelser

Rammenummer	32-020-030
Rammenavn	Område ved Hjortlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Hjortlund Landområde

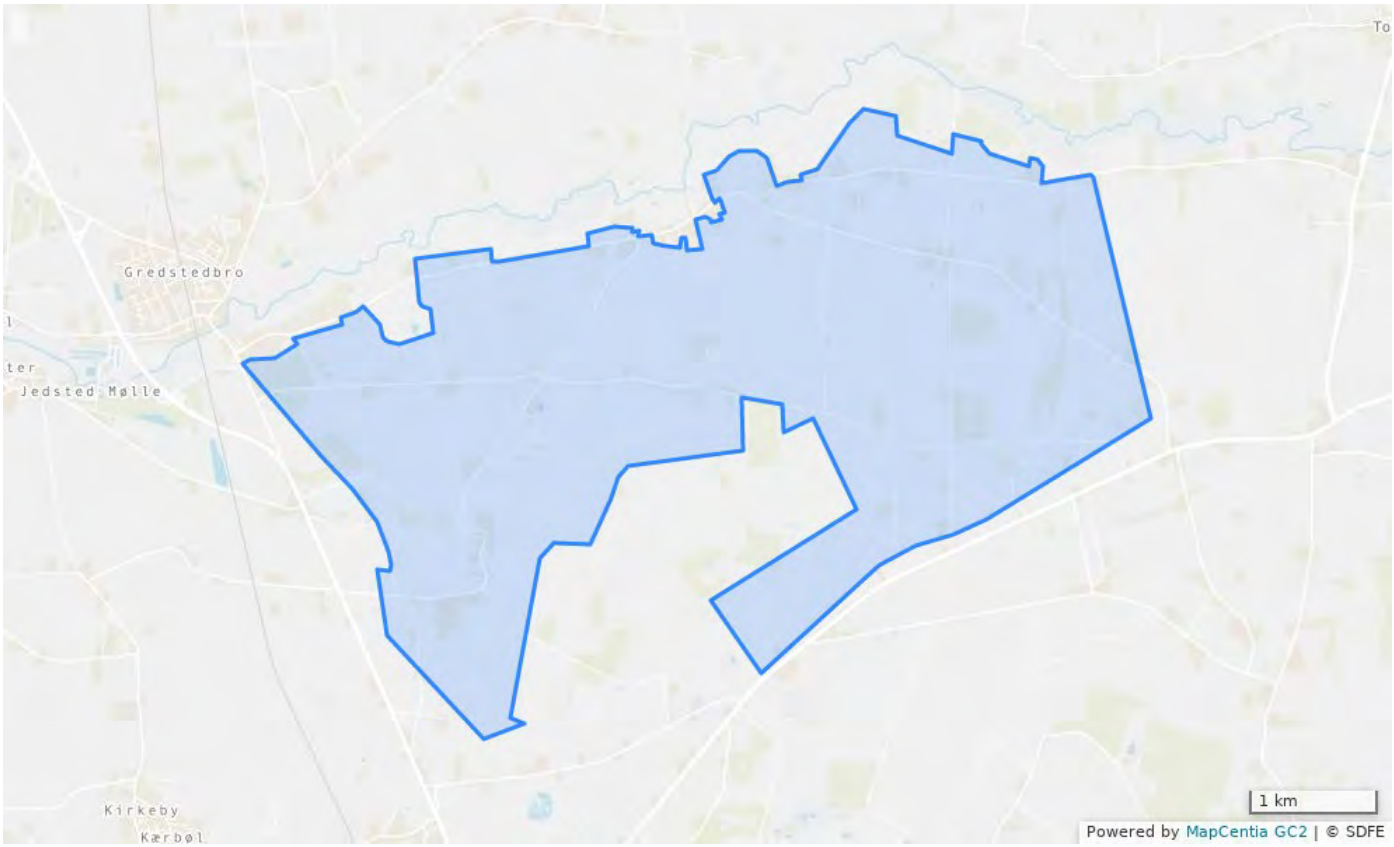
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

32-030-010 - Landområde syd for Hjortlund og Brokær



Bestemmelser

Rammenummer	32-030-010
Rammenavn	Landområde syd for Hjortlund og Brokær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

32-030-030 - Område ved Hedegård

Bestemmelser

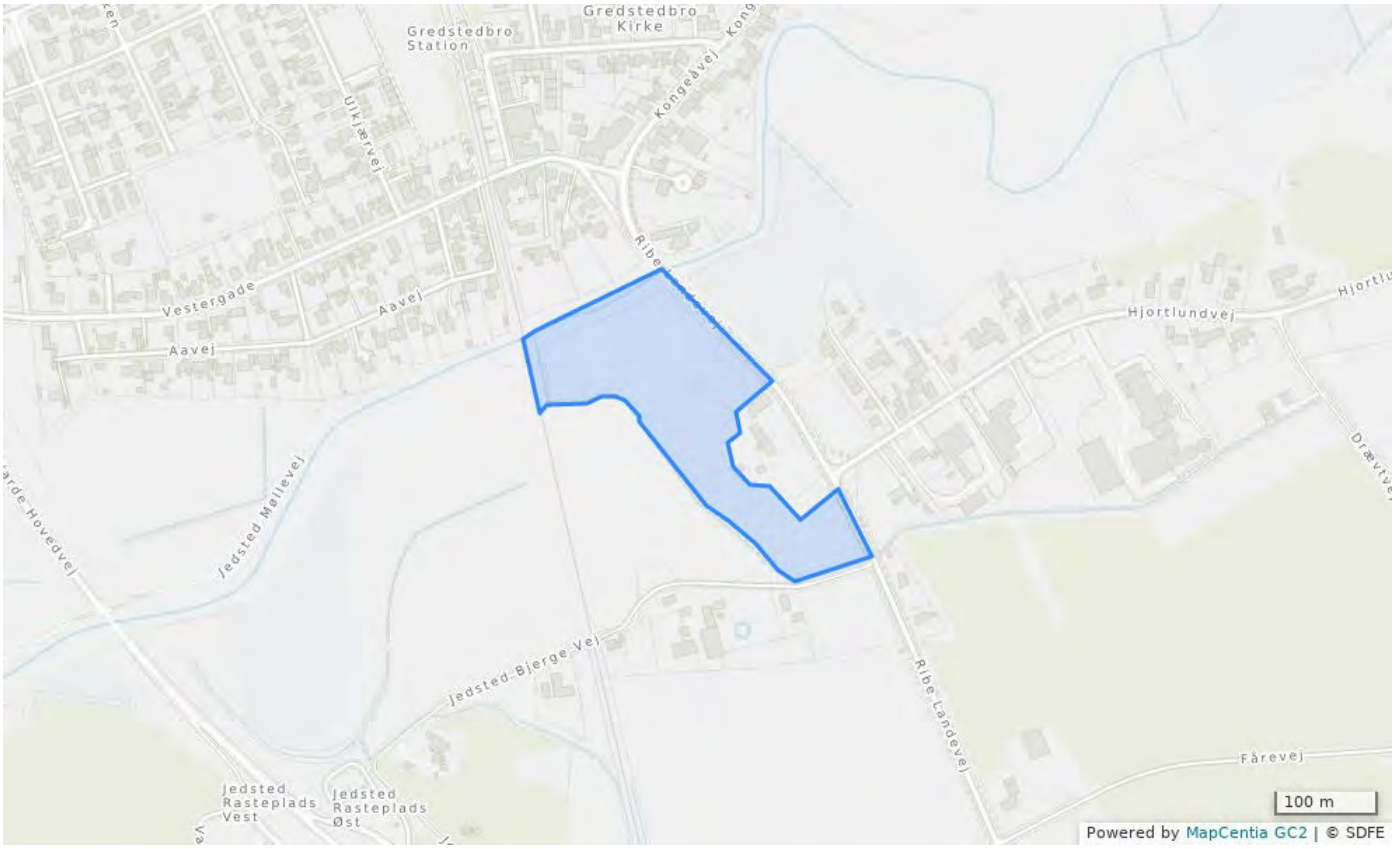
Rammenummer	32-030-030
Rammenavn	Område ved Hedegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

32-030-040 - Natur ved Ribe Landevej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	32-030-040
Rammenavn	Natur ved Ribe Landevej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

32-030-050 - Naturområde langs Kongeåen syd

Bestemmelser

Rammenummer	32-030-050
Rammenavn	Naturområde langs Kongeåen syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

32-030-110 - Natur ved Hjortlundvej og Fårevej

Bestemmelser

Rammenummer	32-030-110
Rammenavn	Natur ved Hjortlundvej og Fårevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

32-030-120 - Landområde Kærbøl Mark

Bestemmelser

Rammenummer	32-030-120
Rammenavn	Landområde Kærbøl Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

Kalvslund

static-map

Kalvslund By

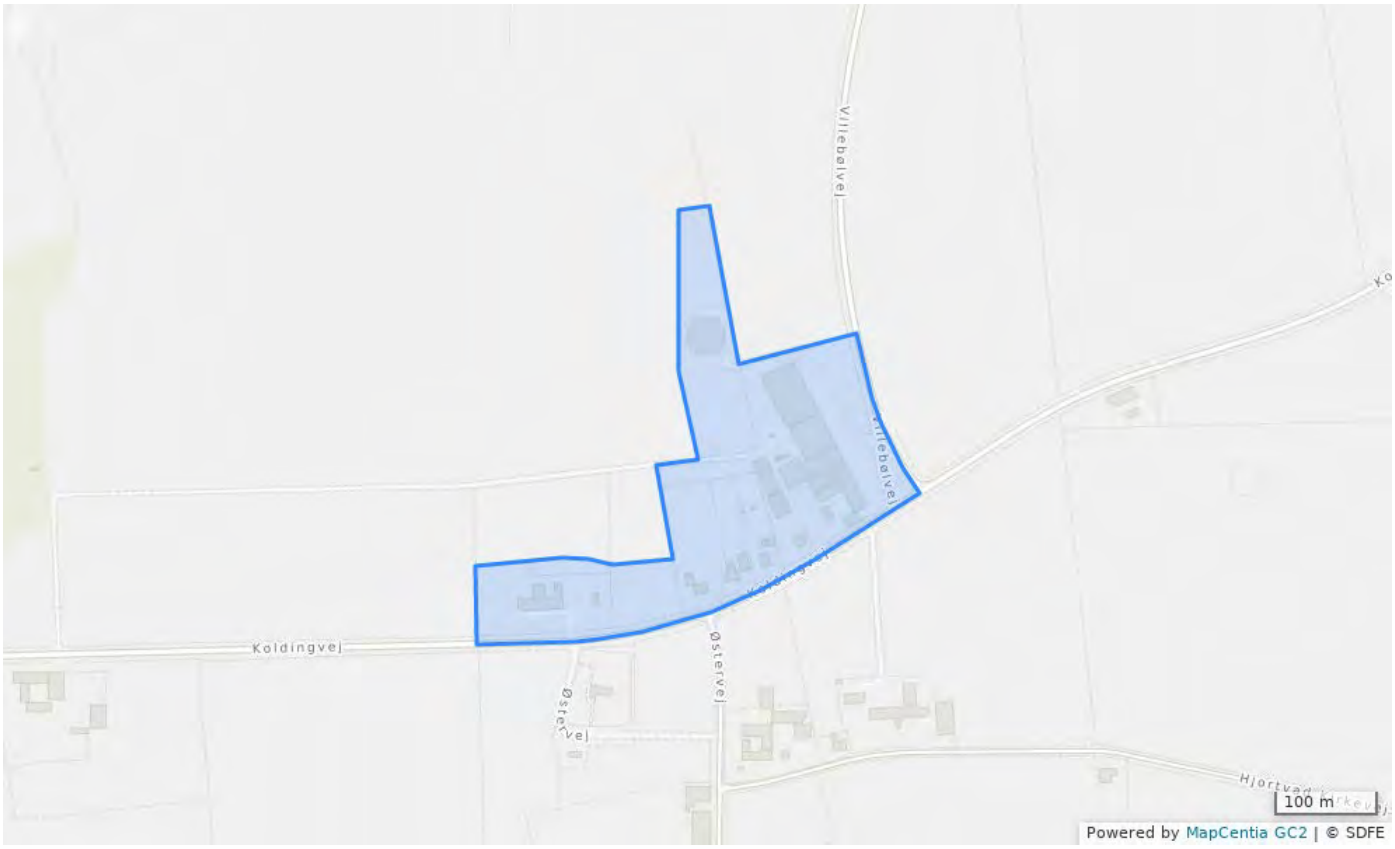
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

33-010-010 - Kalvslund, Villebølvej



Bestemmelser

Rammenummer	33-010-010
Rammenavn	Kalvslund, Villebølvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

33-010-020 - Kalvslund Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-020
Rammenavn	Kalvslund Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

33-010-030 - Område ved Kalvslund Kirke

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-030
Rammenavn	Område ved Kalvslund Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

33-010-040 - Område med Kalvslundgård

Bestemmelser

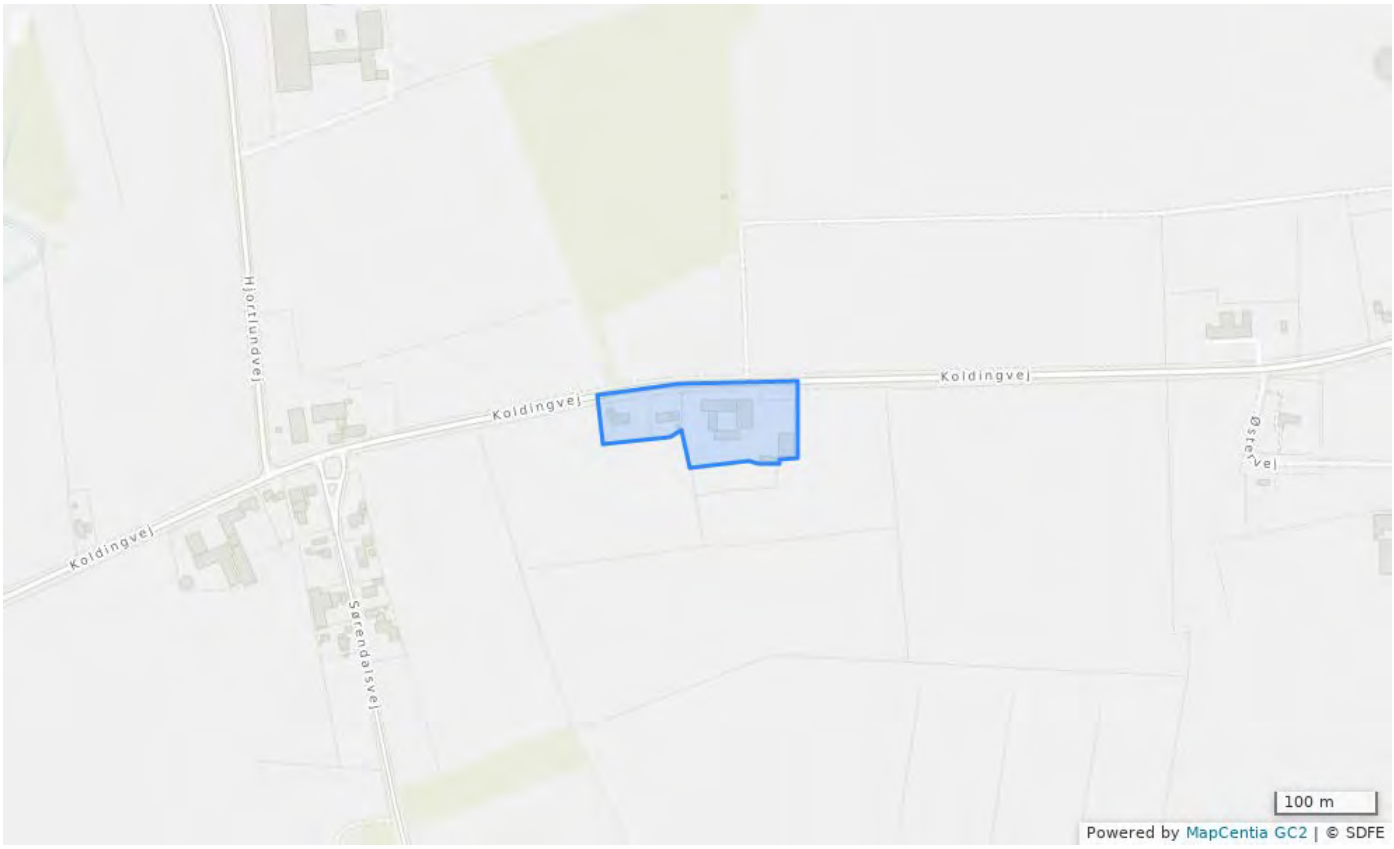
Rammenummer	33-010-040
Rammenavn	Område med Kalvslundgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

33-010-050 - Kalvslund, Koldingvej



Bestemmelser

Rammenummer	33-010-050
Rammenavn	Kalvslund, Koldingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

33-010-060 - Kalvslund, Hjortlundvej

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-060
Rammenavn	Kalvslund, Hjortlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

33-010-070 - Kalvslund, Søren Dals Vej

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-070
Rammenavn	Kalvslund, Søren Dals Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

33-010-080 - Boldbaner Kalvslund

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-080
Rammenavn	Boldbaner Kalvslund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

33-010-090 - Område med Kalvslund Forsamlingshus

Bestemmelser

Rammenummer	33-010-090
Rammenavn	Område med Kalvslund Forsamlingshus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Kalvslund Landområde

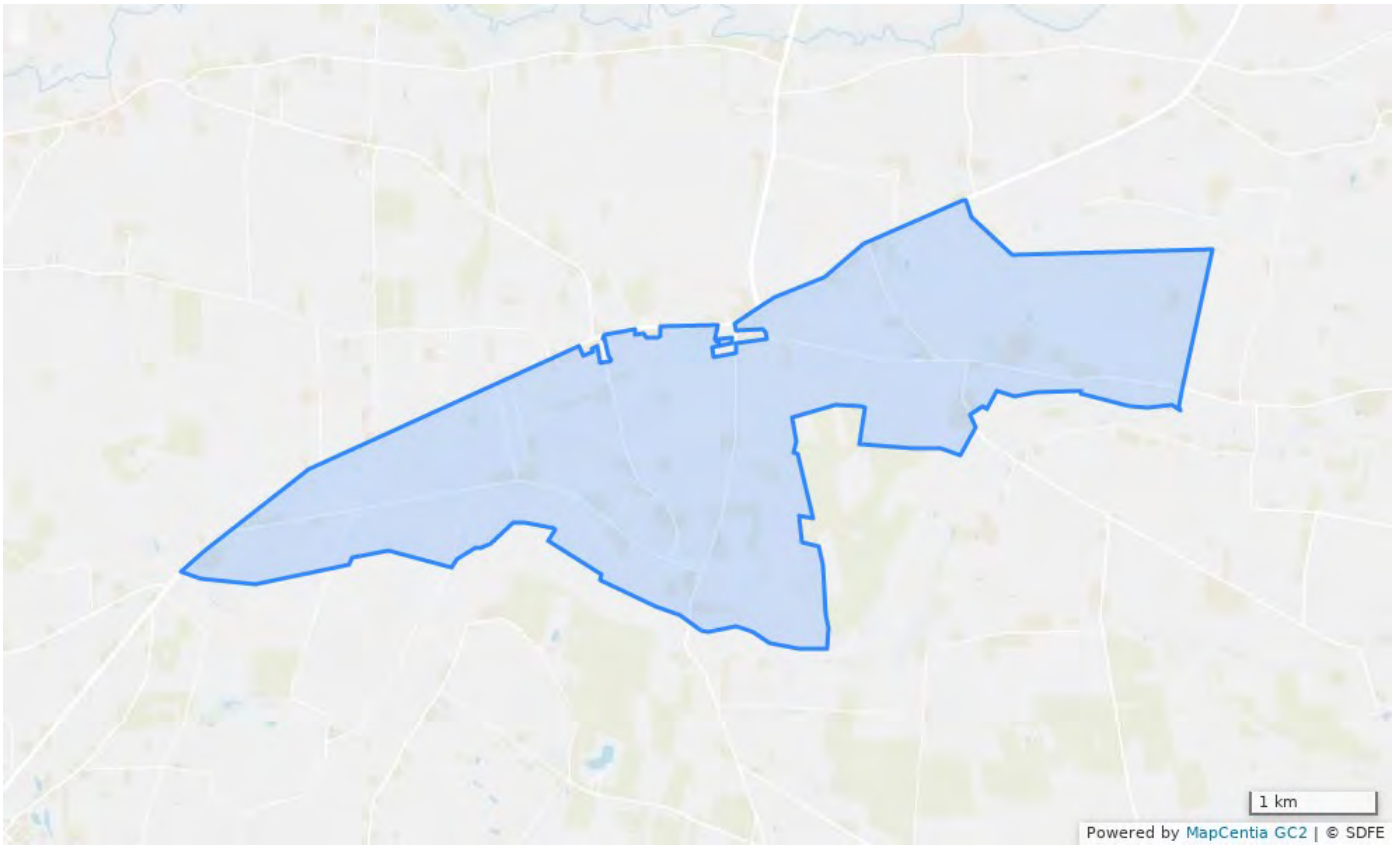
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

33-020-010 - Landområde syd for Kalvslund



Bestemmelser

Rammenummer	33-020-010
Rammenavn	Landområde syd for Kalvslund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-020 - Natur ved Kongeåen og Villebøl

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-020
Rammenavn	Natur ved Kongeåen og Villebøl
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-030 - Landområde nord for Kalvslund

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-030
Rammenavn	Landområde nord for Kalvslund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

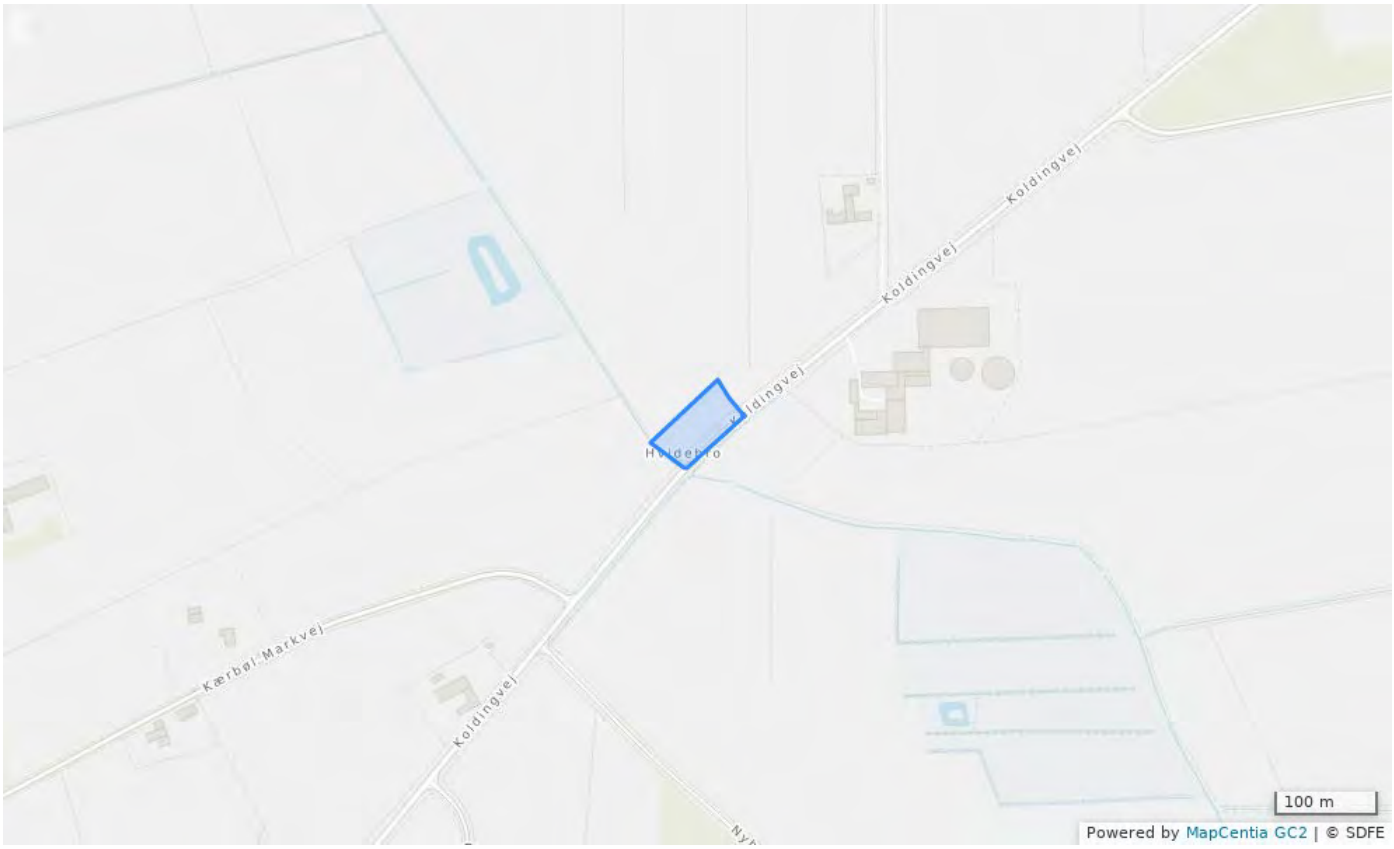
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-031 - Natur ved Hvidebrogård



Bestemmelser

Rammenummer	33-020-031
Rammenavn	Natur ved Hvidebrogård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

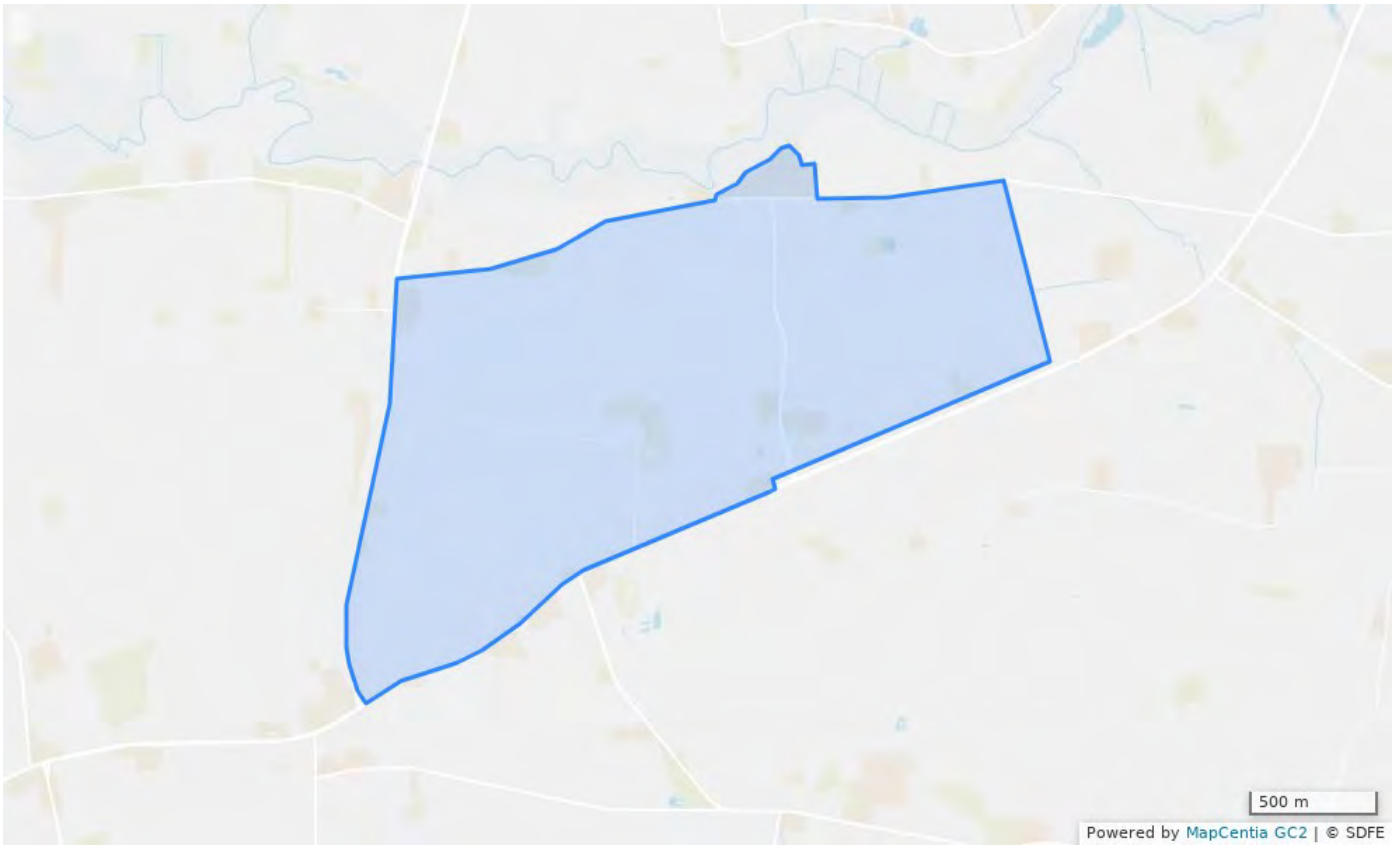
33-020-040 - Natur mellem Kongeåen og Ravningvej

Åbøllingvej
Åbøllingvej
Åbøllingvej
Åbøllingvej
Ribevej
Ravningvej
Ravningvej
Ravningv

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-050 - Landområde omkring Ravning



Bestemmelser

Rammenummer	33-020-050
Rammenavn	Landområde omkring Ravning
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-060 - Natur ved Fællesmose

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-060
Rammenavn	Natur ved Fællesmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

33-020-070 - Natur langs Hjortvad Å

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-070
Rammenavn	Natur langs Hjortvad Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-080 - Villebøl-Kongeå Camping

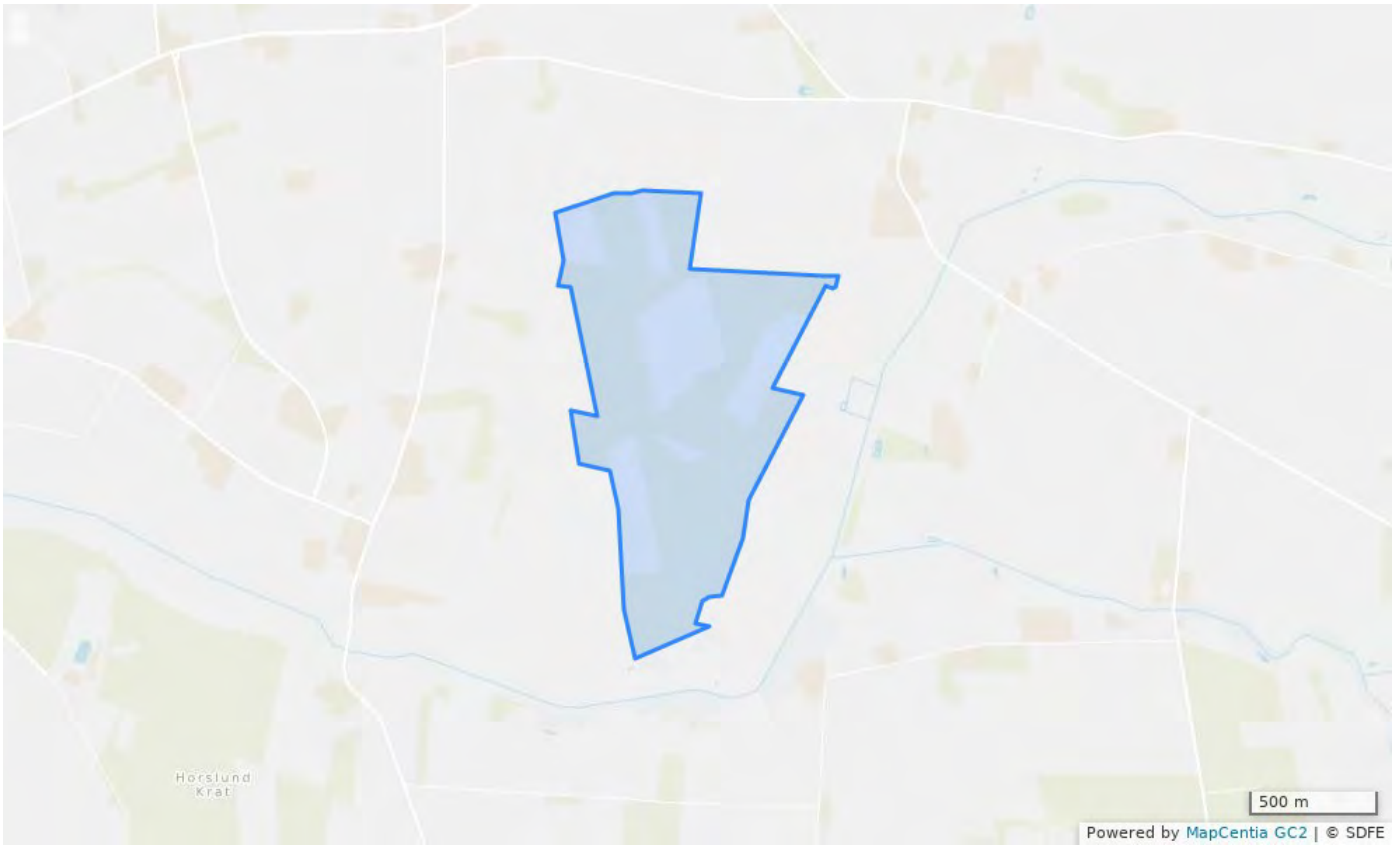
Bestemmelser

Rammenummer	33-020-080
Rammenavn	Villebøl-Kongeå Camping
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-090 - Hjortvad Krat



Bestemmelser

Rammenummer	33-020-090
Rammenavn	Hjortvad Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

33-020-110 - Kalvslund Mose

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-110
Rammenavn	Kalvslund Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

33-020-120 - Natur omkring Hjortvad Krat

Bestemmelser

Rammenummer	33-020-120
Rammenavn	Natur omkring Hjortvad Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Obbekjær

static-map

Obbekær By

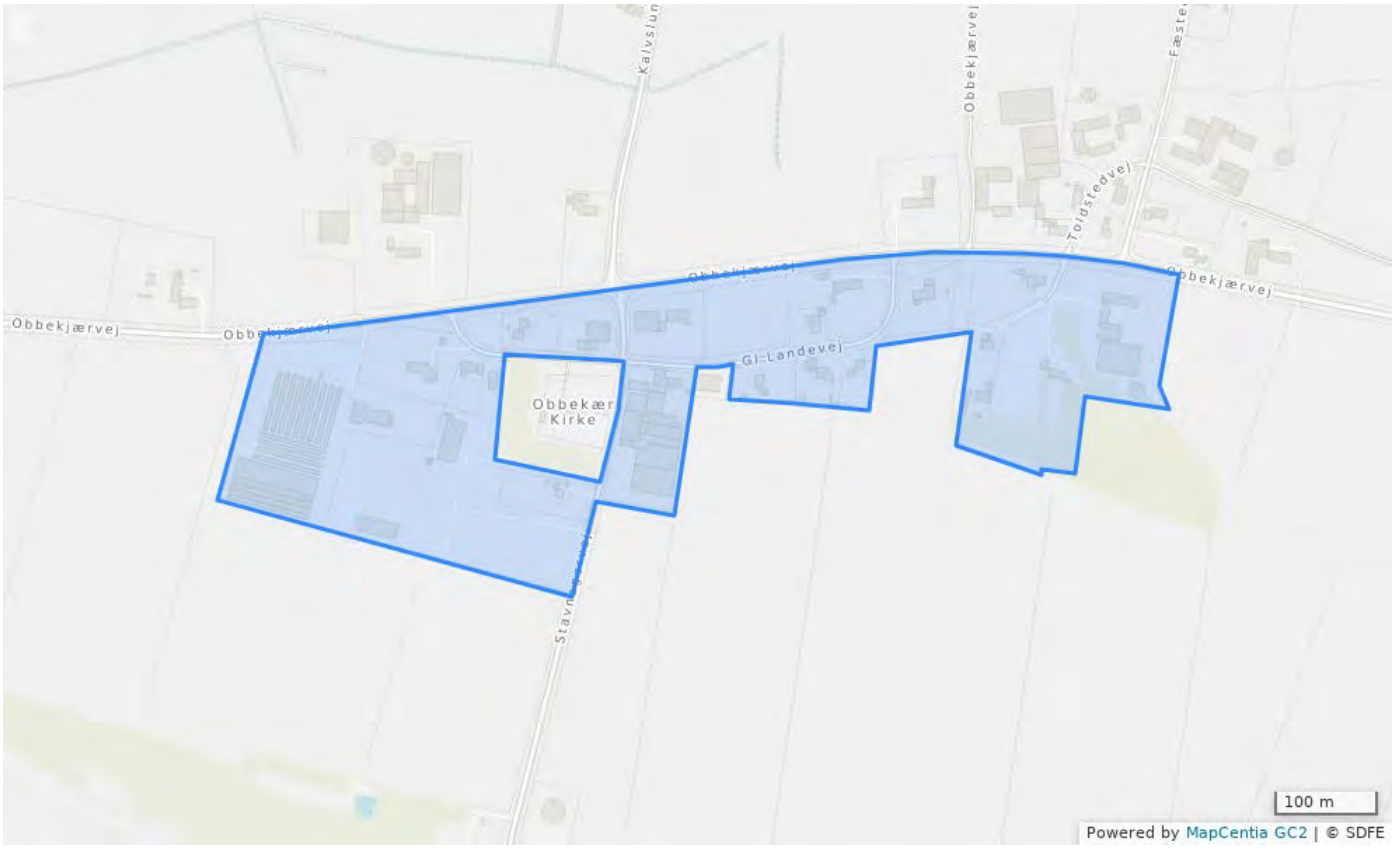
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

34-010-010 - Obbekær, Gl. Landevej og Stavnagervej



Bestemmelser

Rammenummer	34-010-010
Rammenavn	Obbekær, Gl. Landevej og Stavnagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

34-010-020 - Obbekær, Obbekjærvej og Lundvadvej

Bestemmelser

Rammenummer	34-010-020
Rammenavn	Obbekær, Obbekjærvej og Lundvadvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

34-010-030 - Obbekær, Kalvslundvej

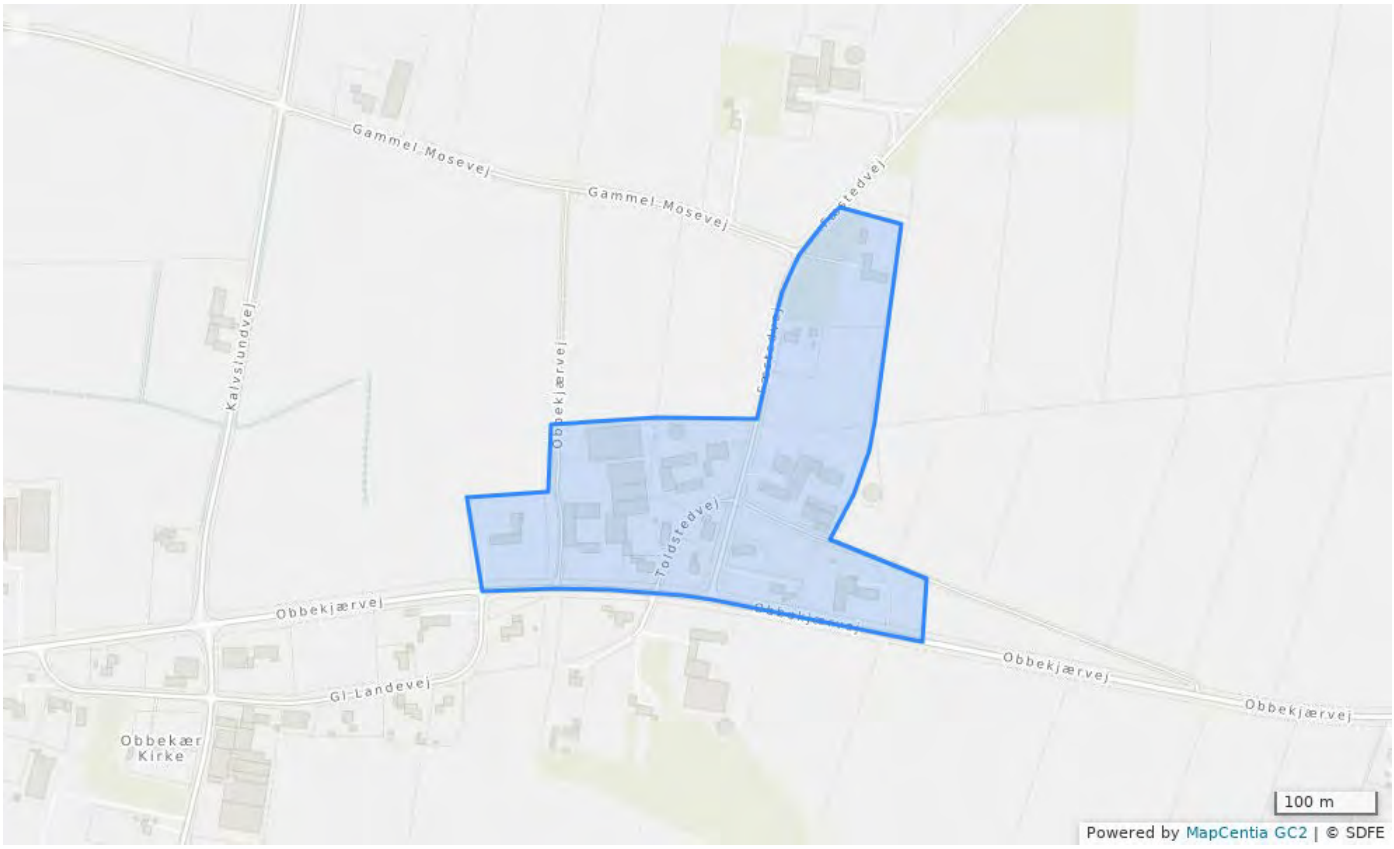
Bestemmelser

Rammenummer	34-010-030
Rammenavn	Obbekær, Kalvslundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

34-010-040 - Obbekær, Fæstedvej



Bestemmelser

Rammenummer	34-010-040
Rammenavn	Obbekær, Fæstedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

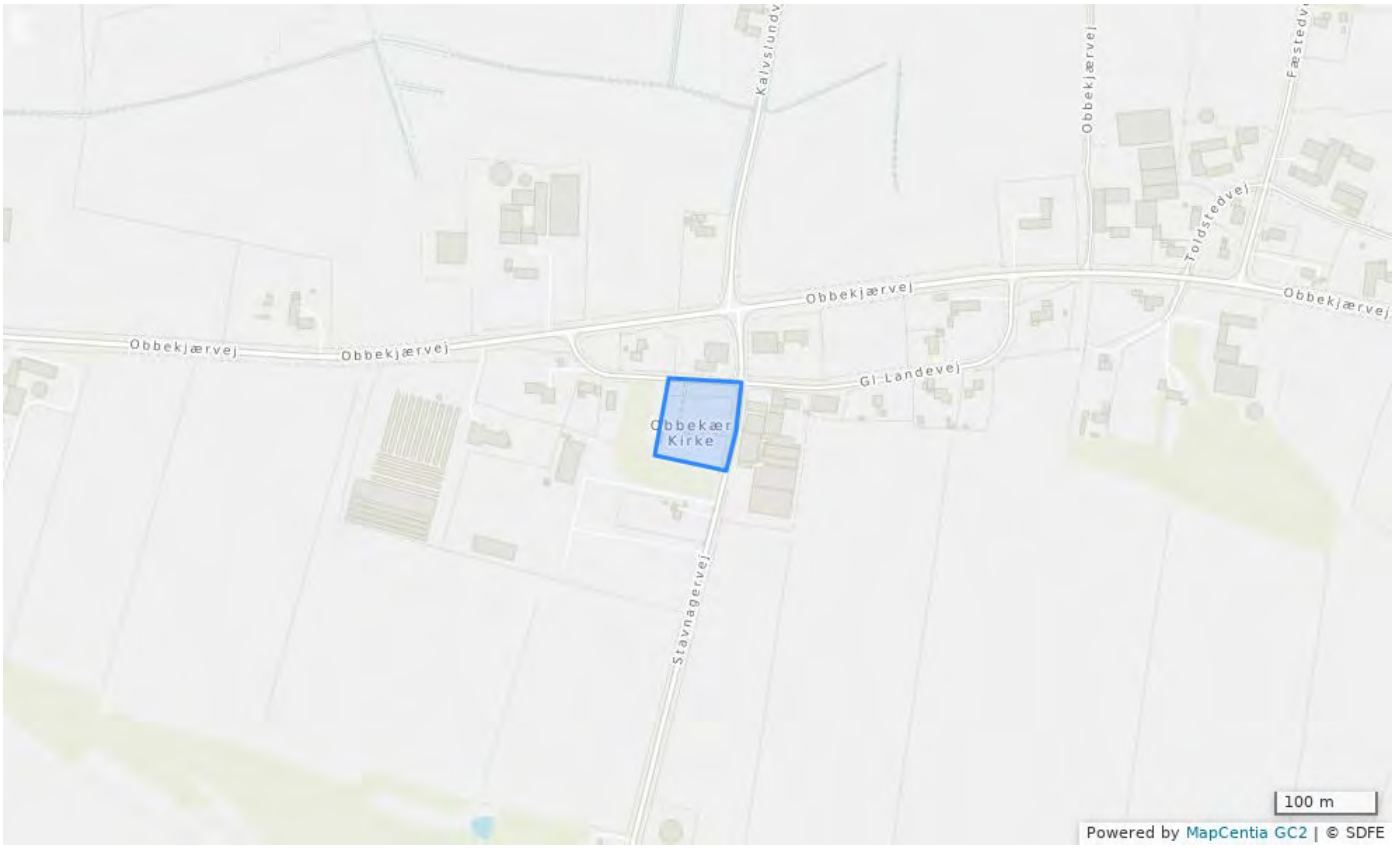
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

34-010-050 - Obbekær Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

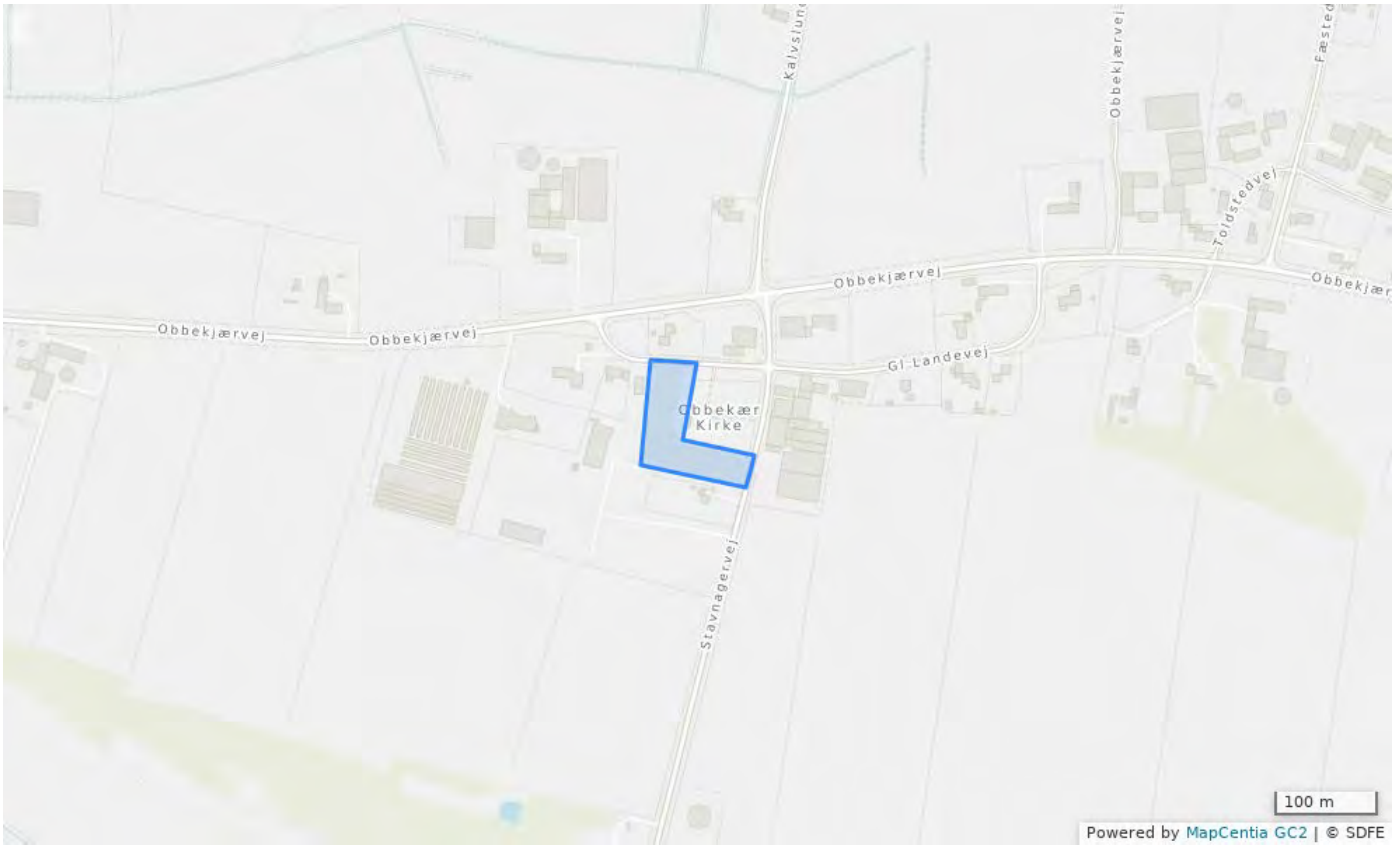
Rammenummer	34-010-050
Rammenavn	Obbekær Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

34-010-060 - Grønt område ved Obbekær Kirke



Bestemmelser

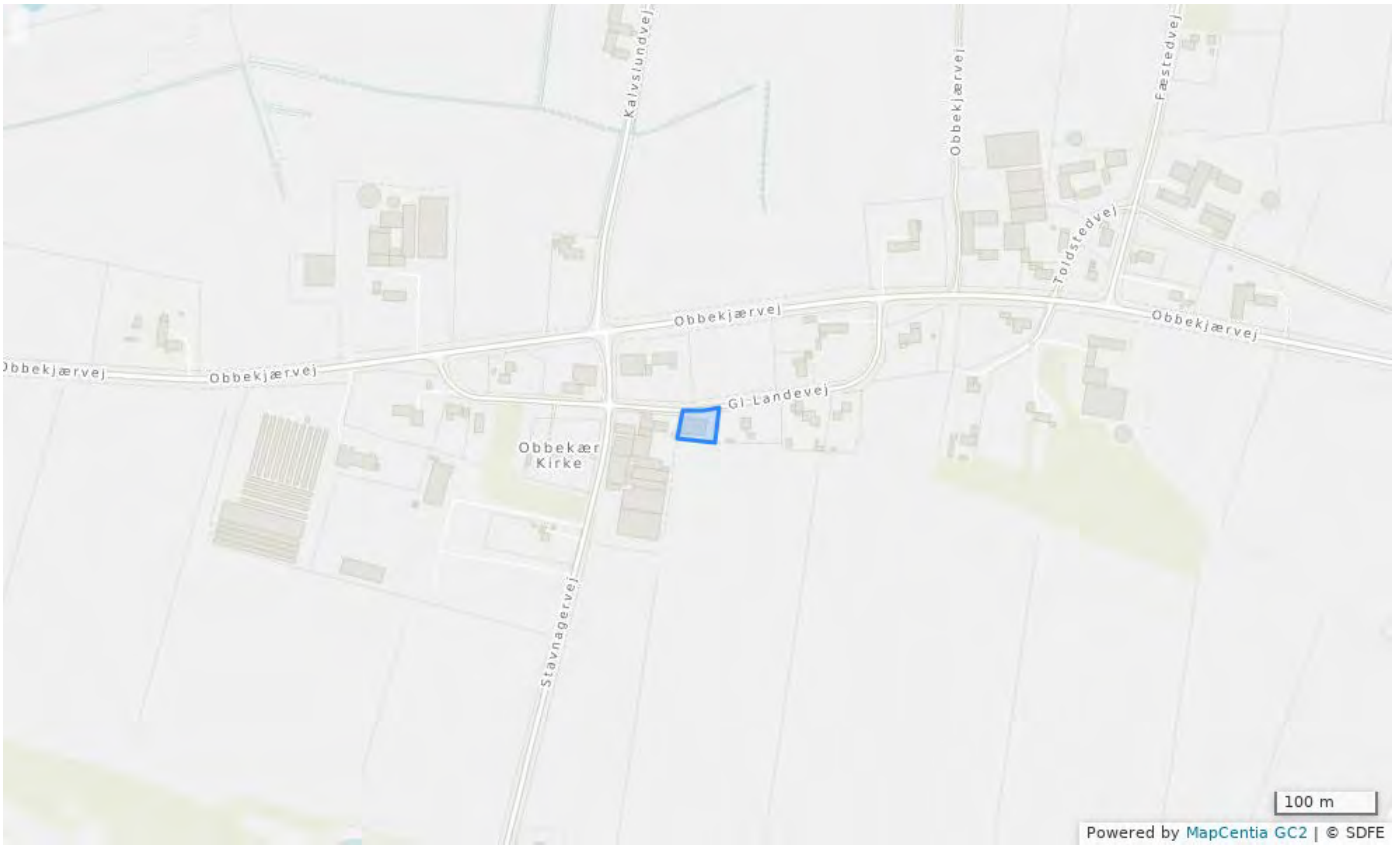
Rammenummer	34-010-060
Rammenavn	Grønt område ved Obbekær Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

34-010-070 - Område med forsamlingshuset



Bestemmelser

Rammenummer	34-010-070
Rammenavn	Område med forsamlingshuset
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Obbekær Landområde

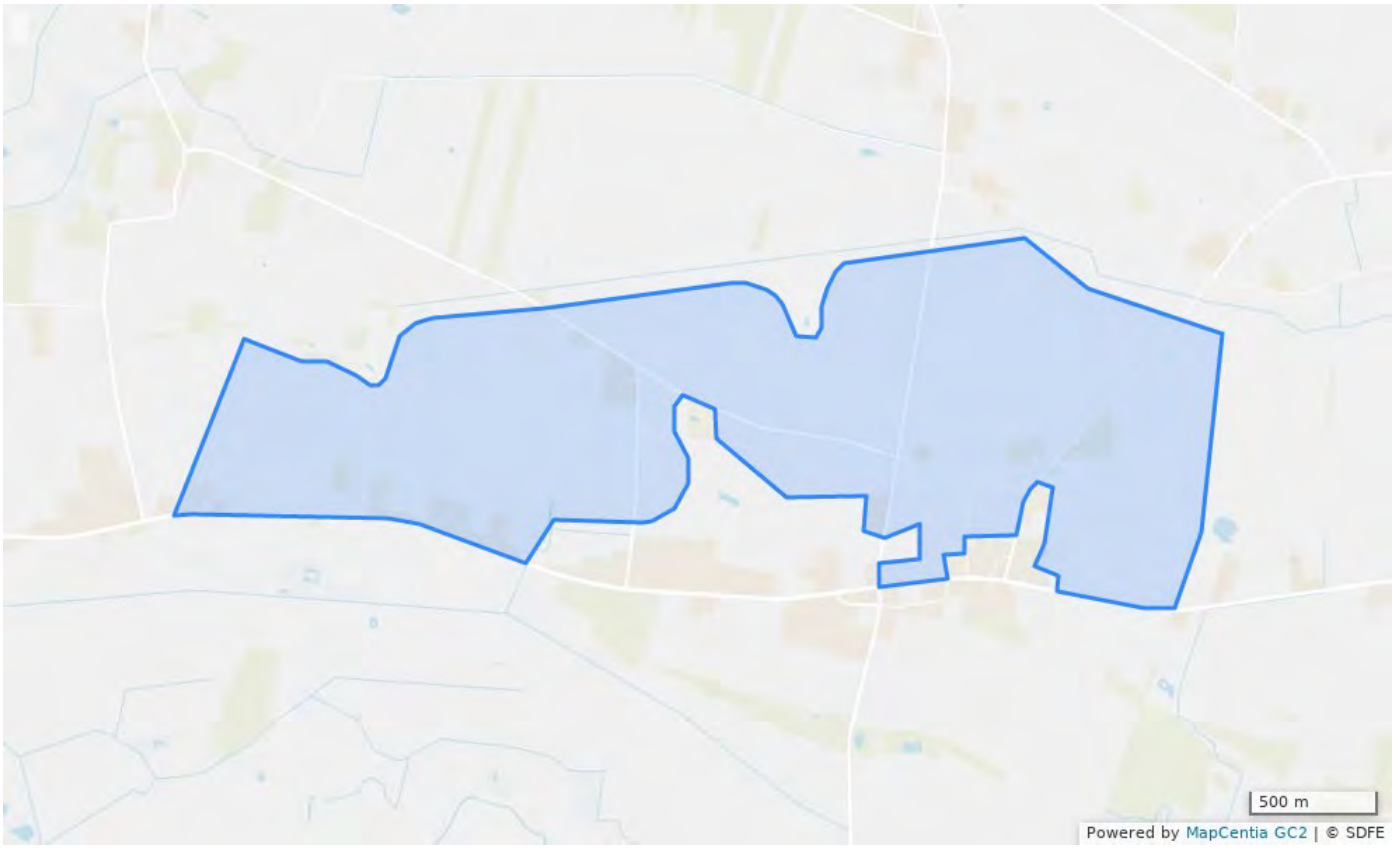
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

34-020-010 - Landområde nord for Obbekær



Bestemmelser

Rammenummer	34-020-010
Rammenavn	Landområde nord for Obbekær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

34-020-020 - Landområde ved Viksvej

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-020
Rammenavn	Landområde ved Viksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

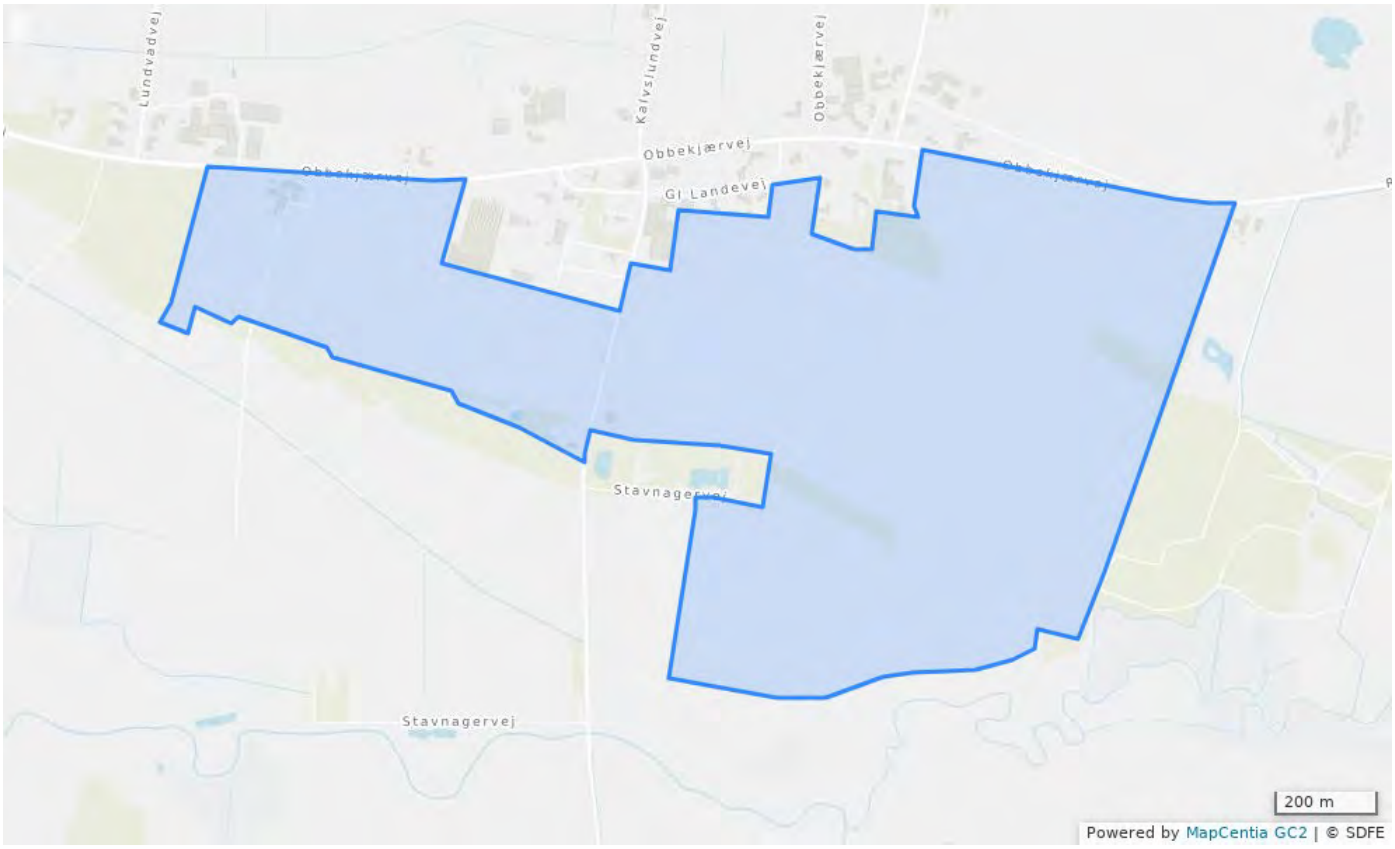
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

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

34-020-030 - Landområde syd for Obbekær



Bestemmelser

Rammenummer	34-020-030
Rammenavn	Landområde syd for Obbekær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

34-020-040 - Natur ved Fåresti og Væreng

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-040
Rammenavn	Natur ved Fåresti og Væreng
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

34-020-050 - Jordbrug vest for Obbekær

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-050
Rammenavn	Jordbrug vest for Obbekær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

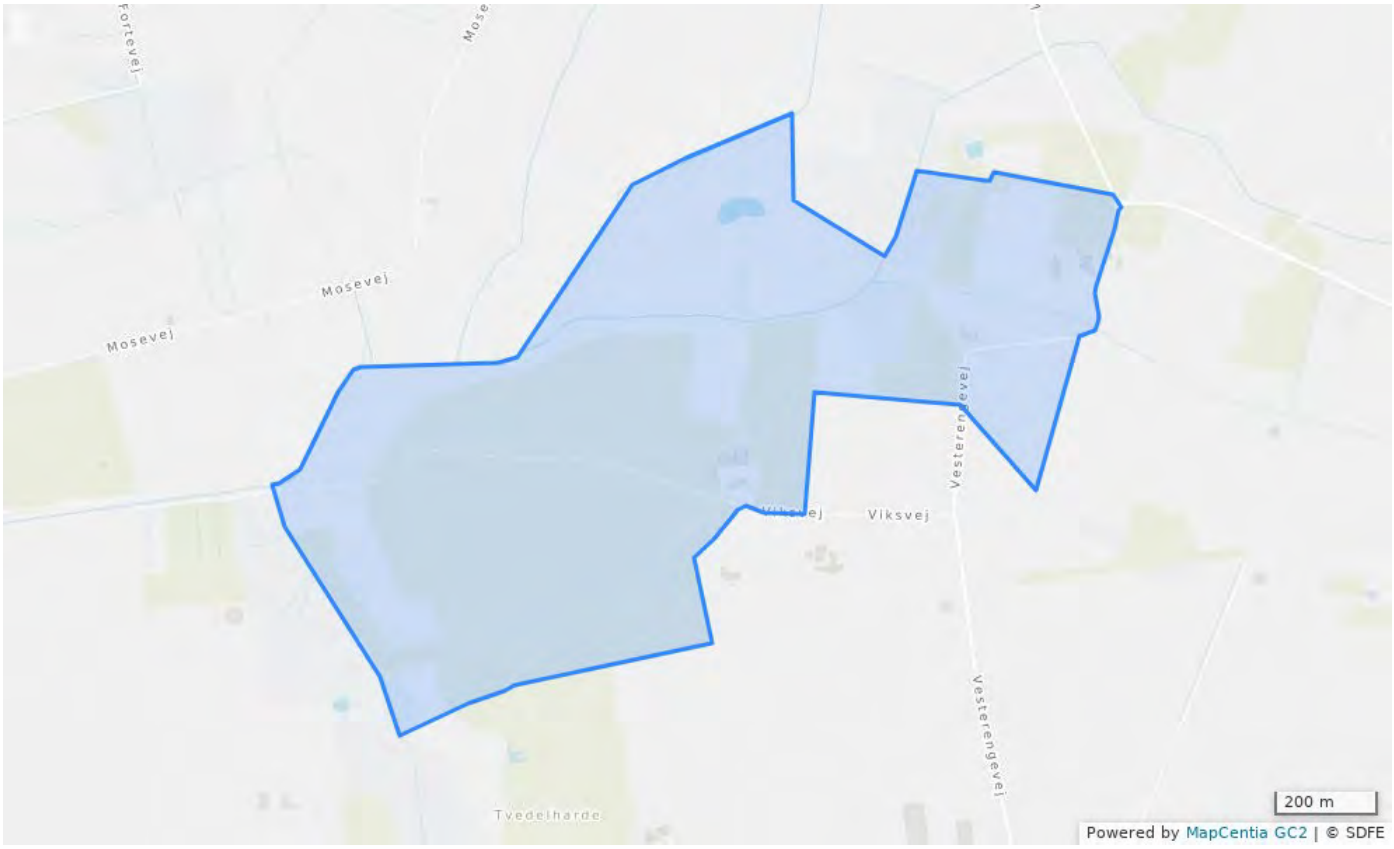
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

	mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

34-020-060 - Natur ved Høllet og Sønderkær



Bestemmelser

Rammenummer	34-020-060
Rammenavn	Natur ved Høllet og Sønderkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

34-020-070 - Haslund Krat

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-070
Rammenavn	Haslund Krat
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Råstofgraveområde(Fagdata)	Indenfor råstofgraveområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding. Indvinding og efterbehandling skal ske gennem videst muligt hensyn til natur, landskabs og miljøinteresser.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

34-020-080 - Natur omkring Fæsted Mose

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-080
Rammenavn	Natur omkring Fæsted Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

34-020-090 - Landområde vest for Kamp

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-090
Rammenavn	Landområde vest for Kamp
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker

	landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

34-020-100 - Natur nord for Obbekær

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-100
Rammenavn	Natur nord for Obbekær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af

	det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

34-020-110 - Område ved Ingersminde

Bestemmelser

Rammenummer	34-020-110
Rammenavn	Område ved Ingersminde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Seem

static-map

Seem By

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-010-010 - Seem, Seemgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	35-010-010
Rammenavn	Seem, Seemgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

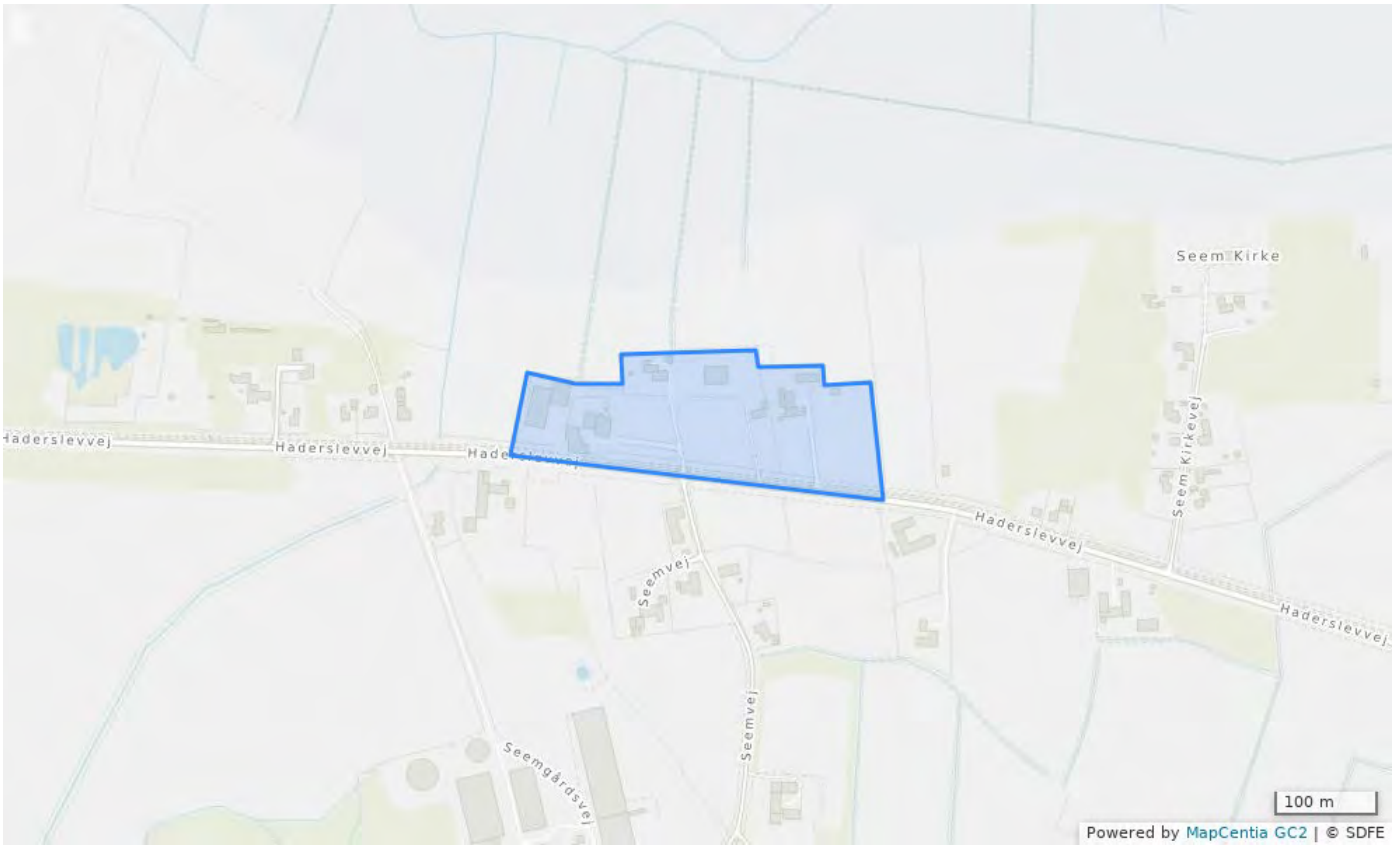
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-020 - Seem, Haderslevvej Nord



Bestemmelser

Rammenummer	35-010-020
Rammenavn	Seem, Haderslevvej Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

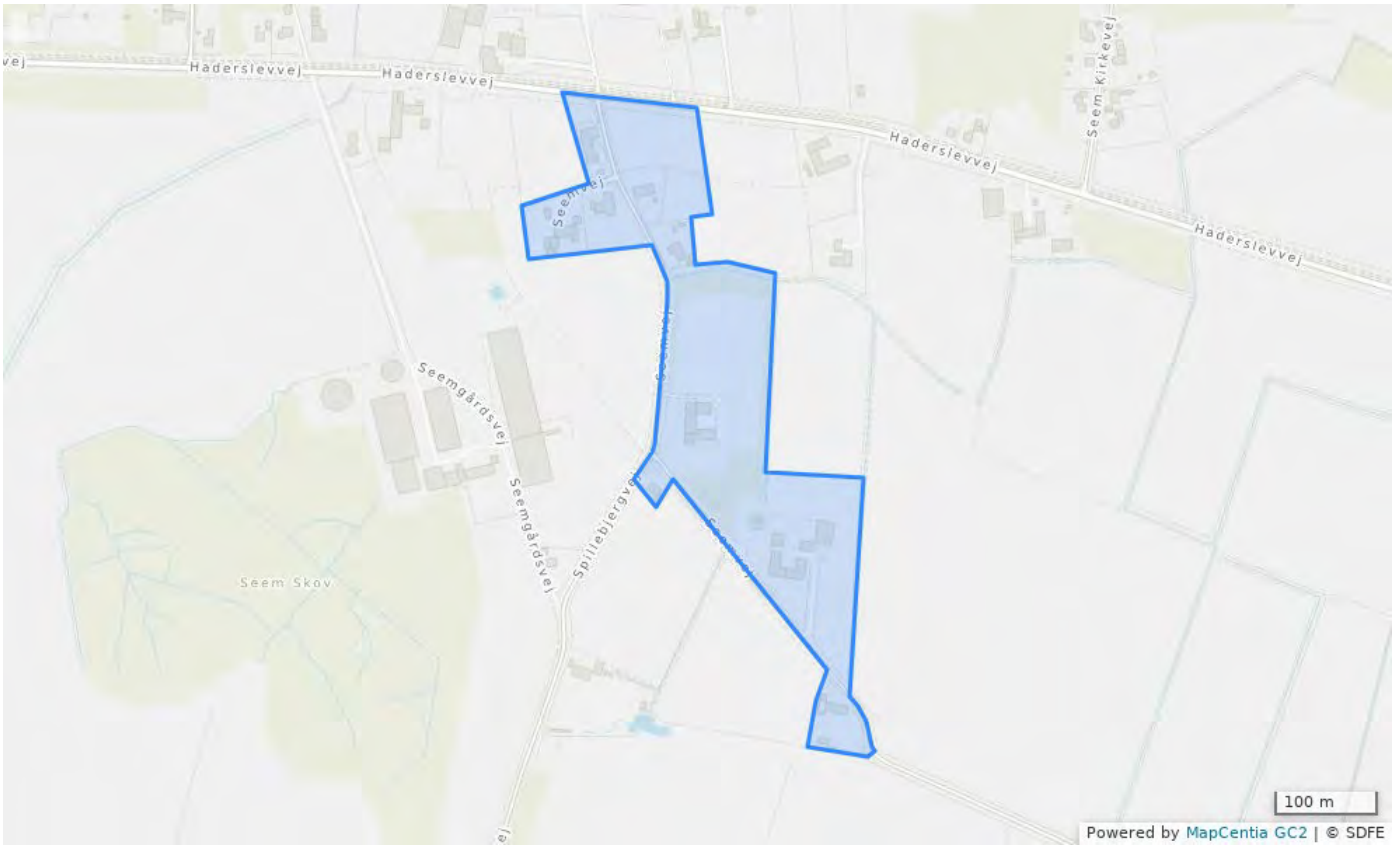
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-030 - Seem, Seemvej



Bestemmelser

Rammenummer	35-010-030
Rammenavn	Seem, Seemvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

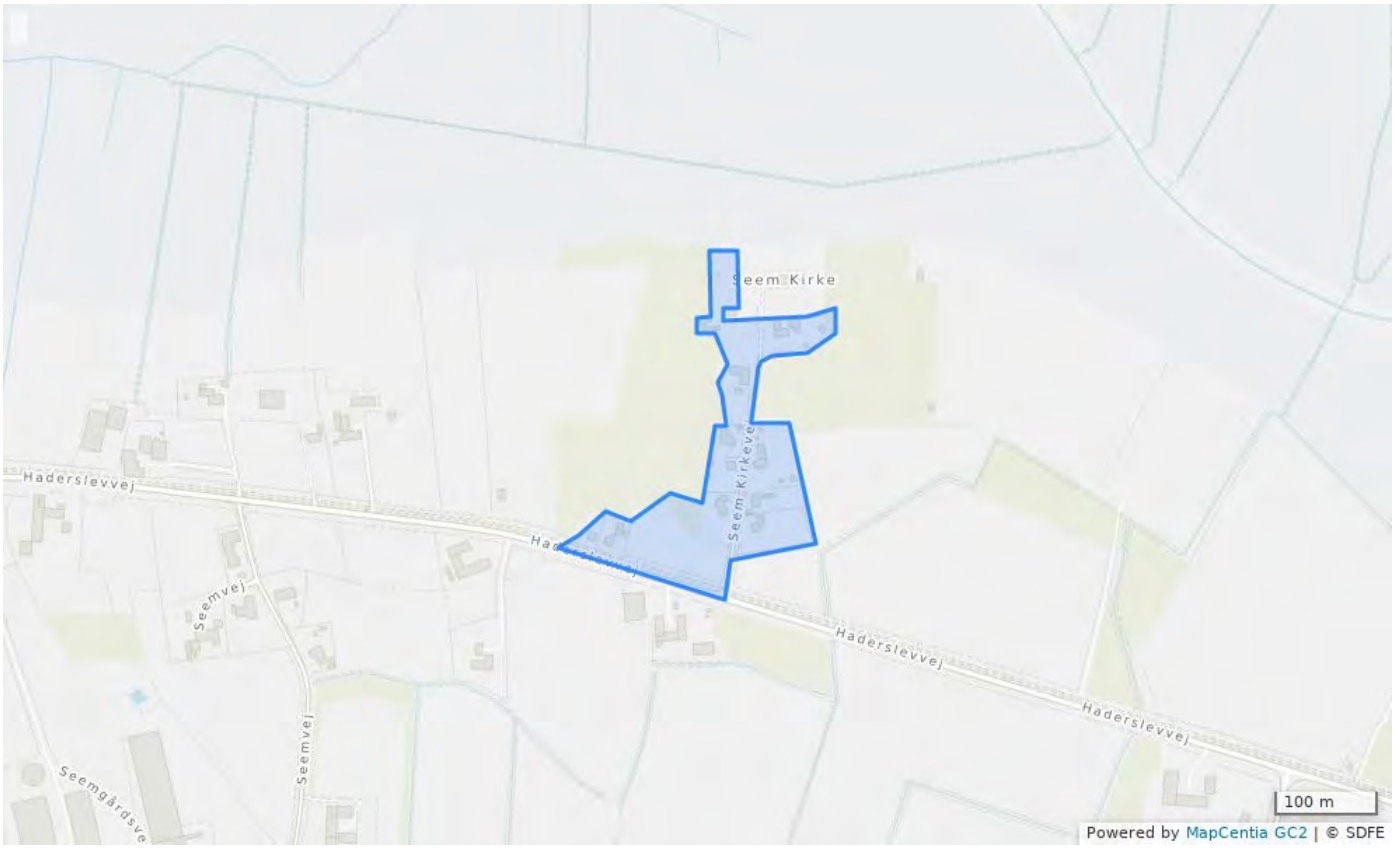
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-040 - Område syd for Seem Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	35-010-040
Rammenavn	Område syd for Seem Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

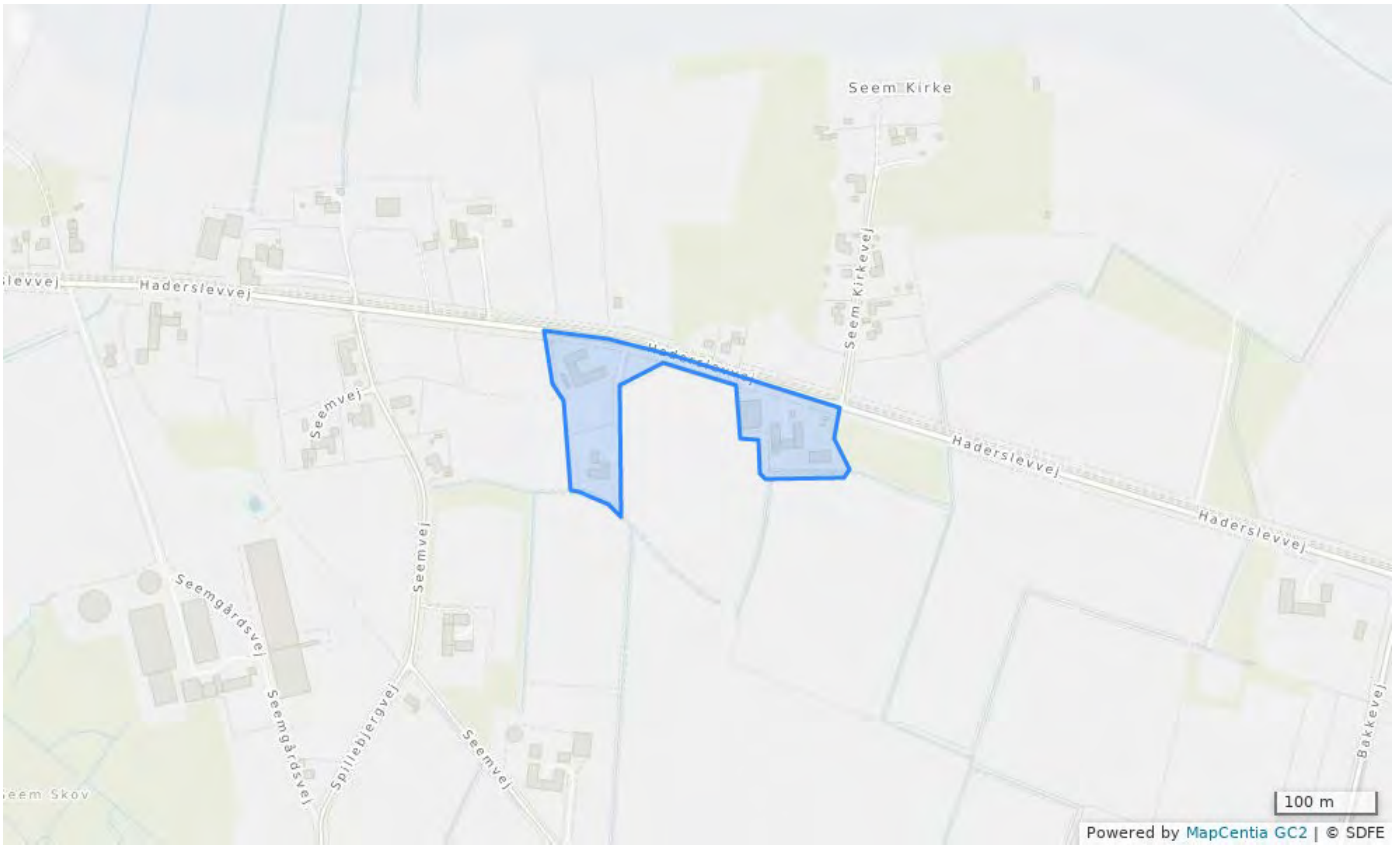
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-050 - Seem, Haderslevvej Syd



Bestemmelser

Rammenummer	35-010-050
Rammenavn	Seem, Haderslevvej Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-070 - Seem Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

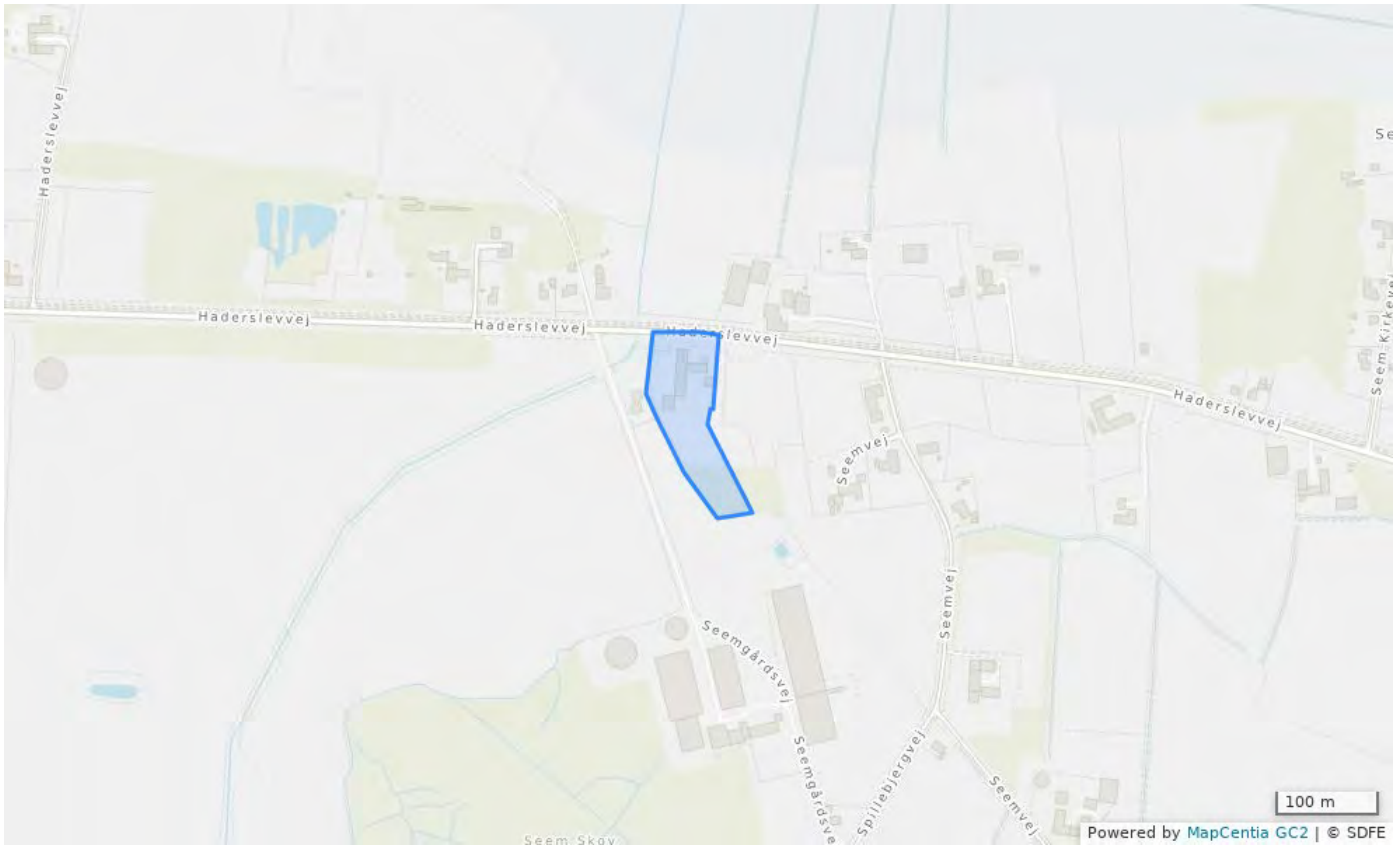
Rammenummer	35-010-070
Rammenavn	Seem Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-080 - Område nord for Seemgård



Bestemmelser

Rammenummer	35-010-080
Rammenavn	Område nord for Seemgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-010-090 - Område ved Seemgårdsvej

Bestemmelser

Rammenummer	35-010-090
Rammenavn	Område ved Seemgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

Varming By

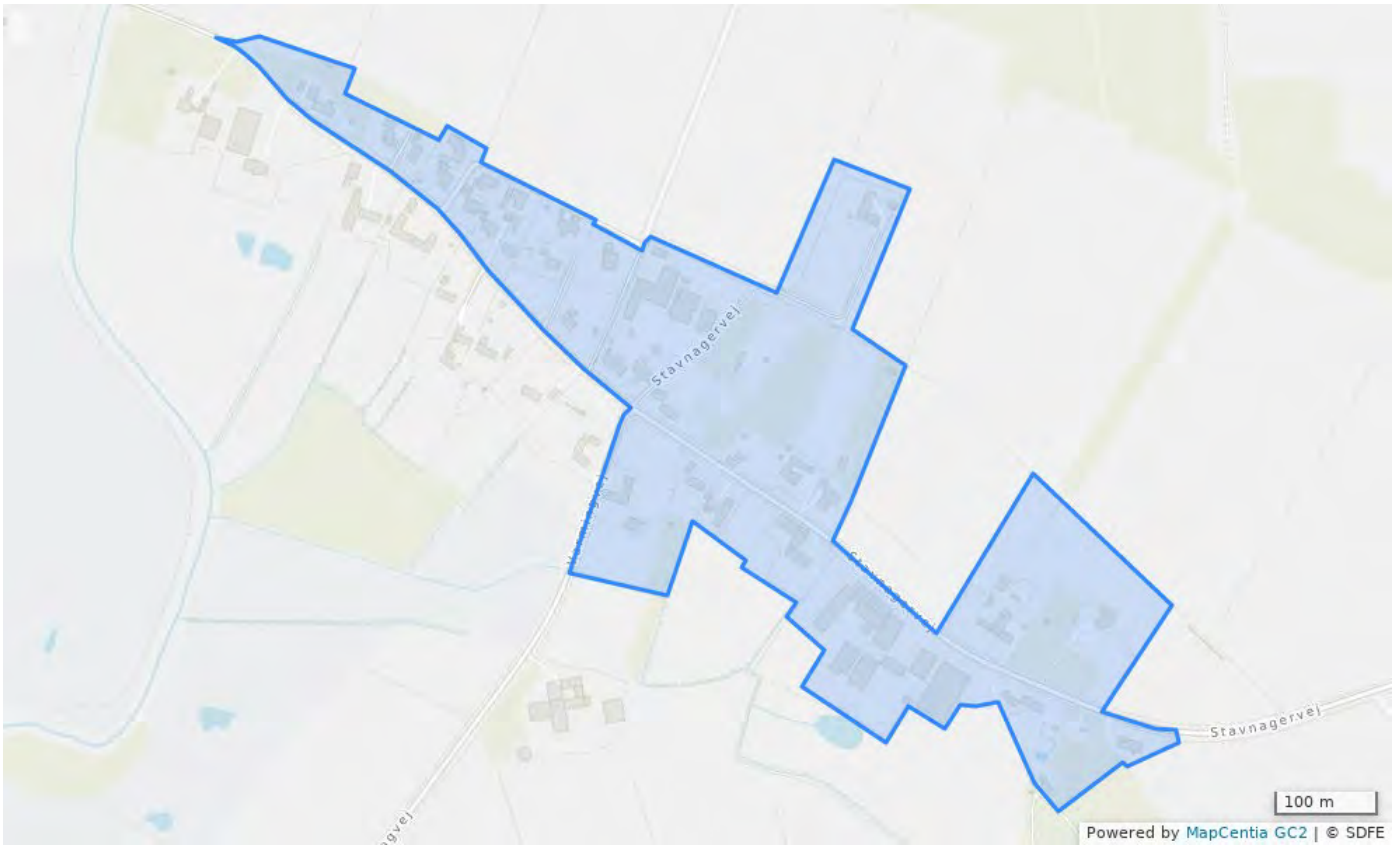
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-020-010 - Varming



Bestemmelser

Rammenummer	35-020-010
Rammenavn	Varming
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

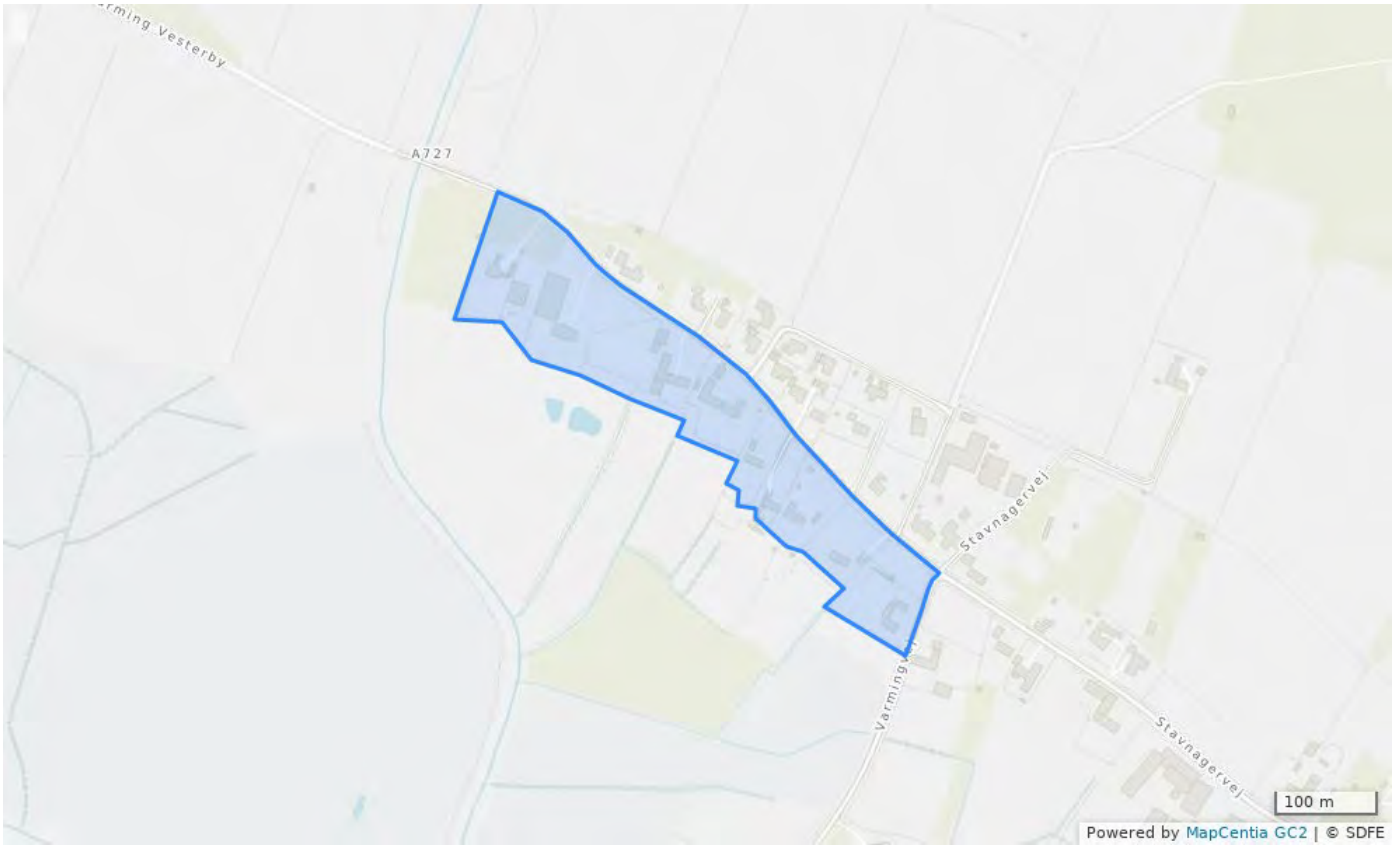
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-020-020 - Varming , Varming Vesterby



Bestemmelser

Rammenummer	35-020-020
Rammenavn	Varming , Varming Vesterby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Høm By

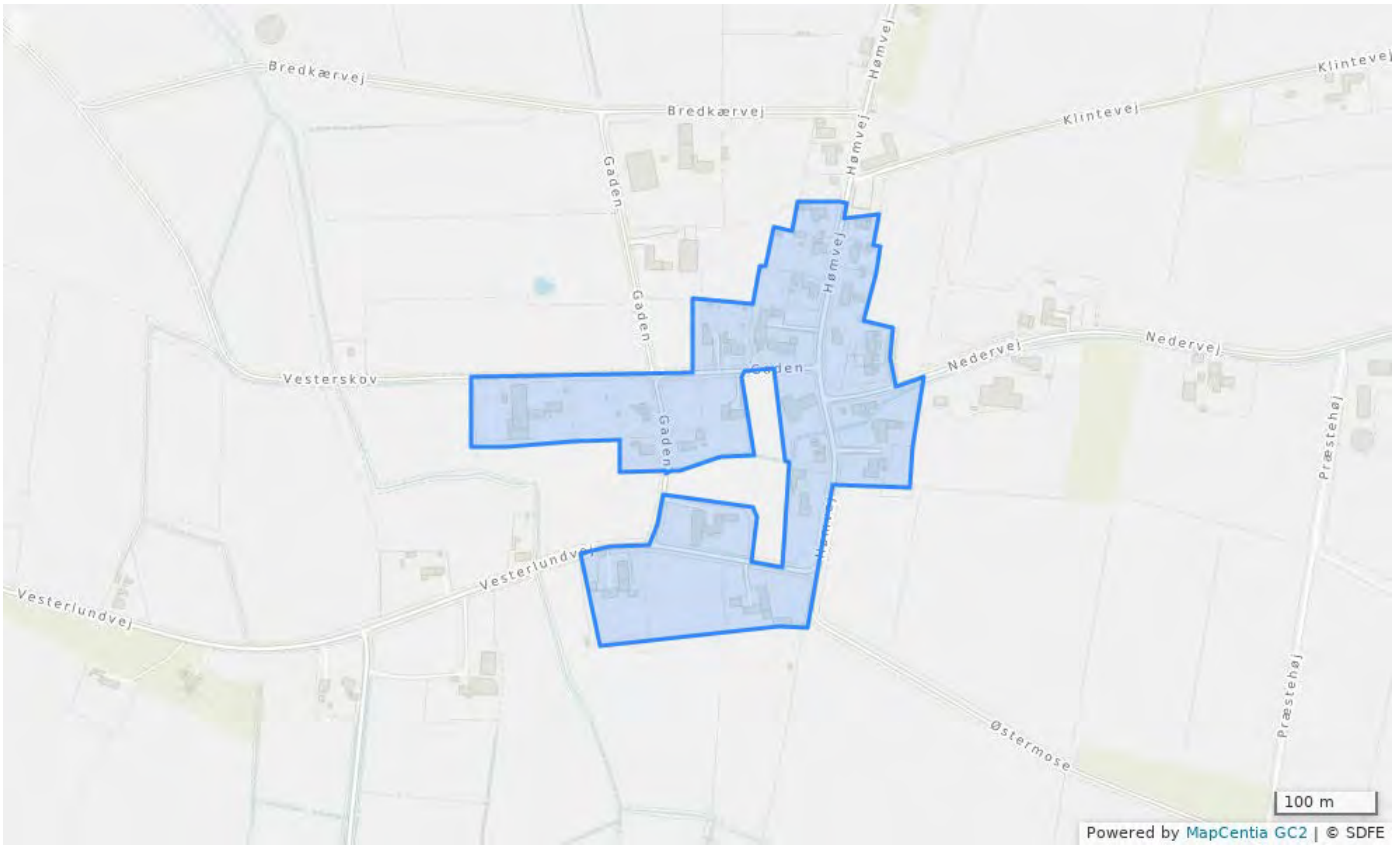
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-030-010 - Høm Syd



Bestemmelser

Rammenummer	35-030-010
Rammenavn	Høm Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

35-030-020 - Høm Nord

Bestemmelser

Rammenummer	35-030-020
Rammenavn	Høm Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

35-030-030 - Boldbaner ved Hømvej og Bredkærvej

Bestemmelser

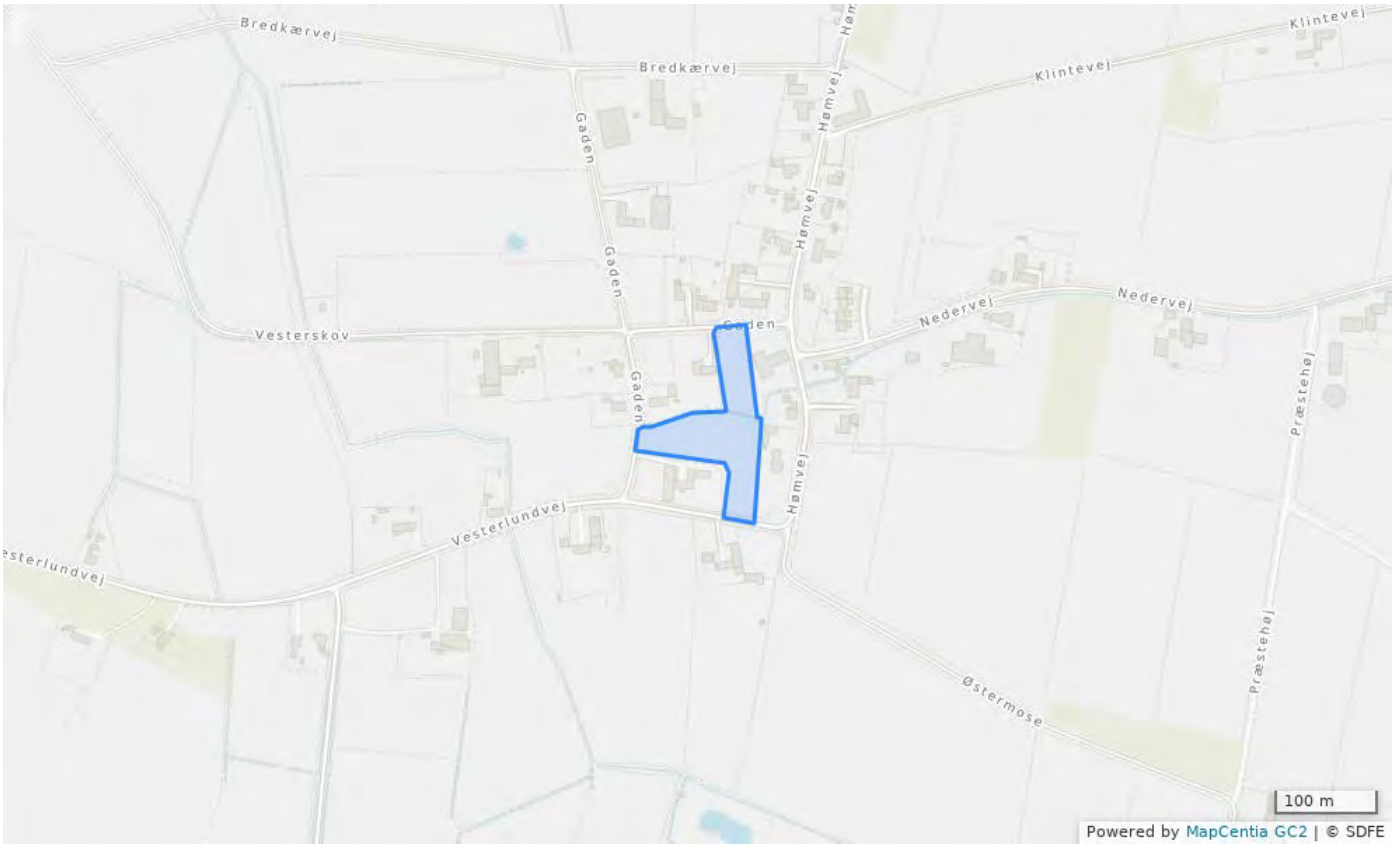
Rammenummer	35-030-030
Rammenavn	Boldbaner ved Hømvej og Bredkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

35-030-040 - Område ved Vesterlundvej og Ildenbankevej



Bestemmelser

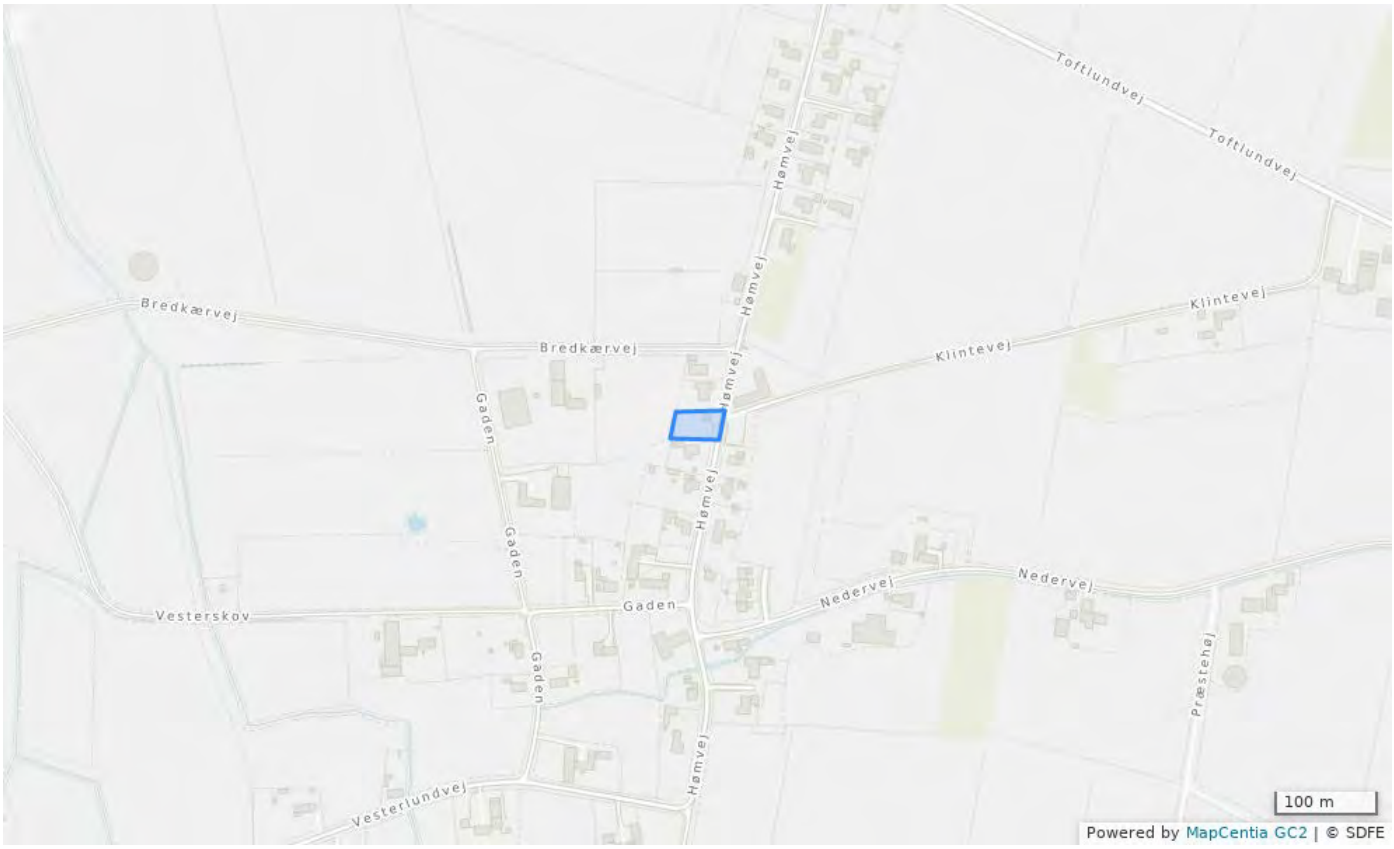
Rammenummer	35-030-040
Rammenavn	Område ved Vesterlundvej og Ildenbankevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

35-030-050 - Område ved Hømvej



Bestemmelser

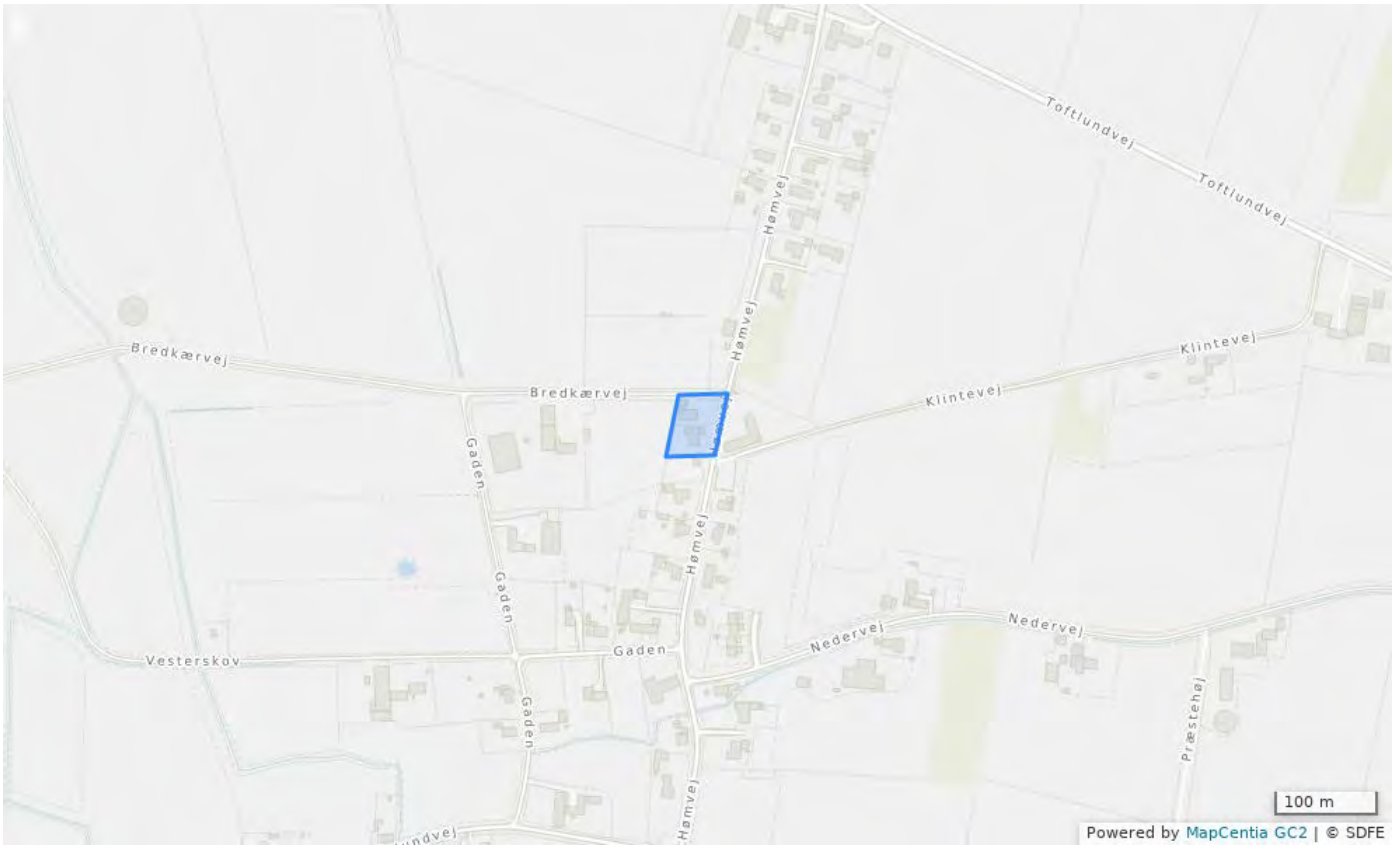
Rammenummer	35-030-050
Rammenavn	Område ved Hømvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

35-030-060 - Område ved Bredkærvej og Hømvej



Bestemmelser

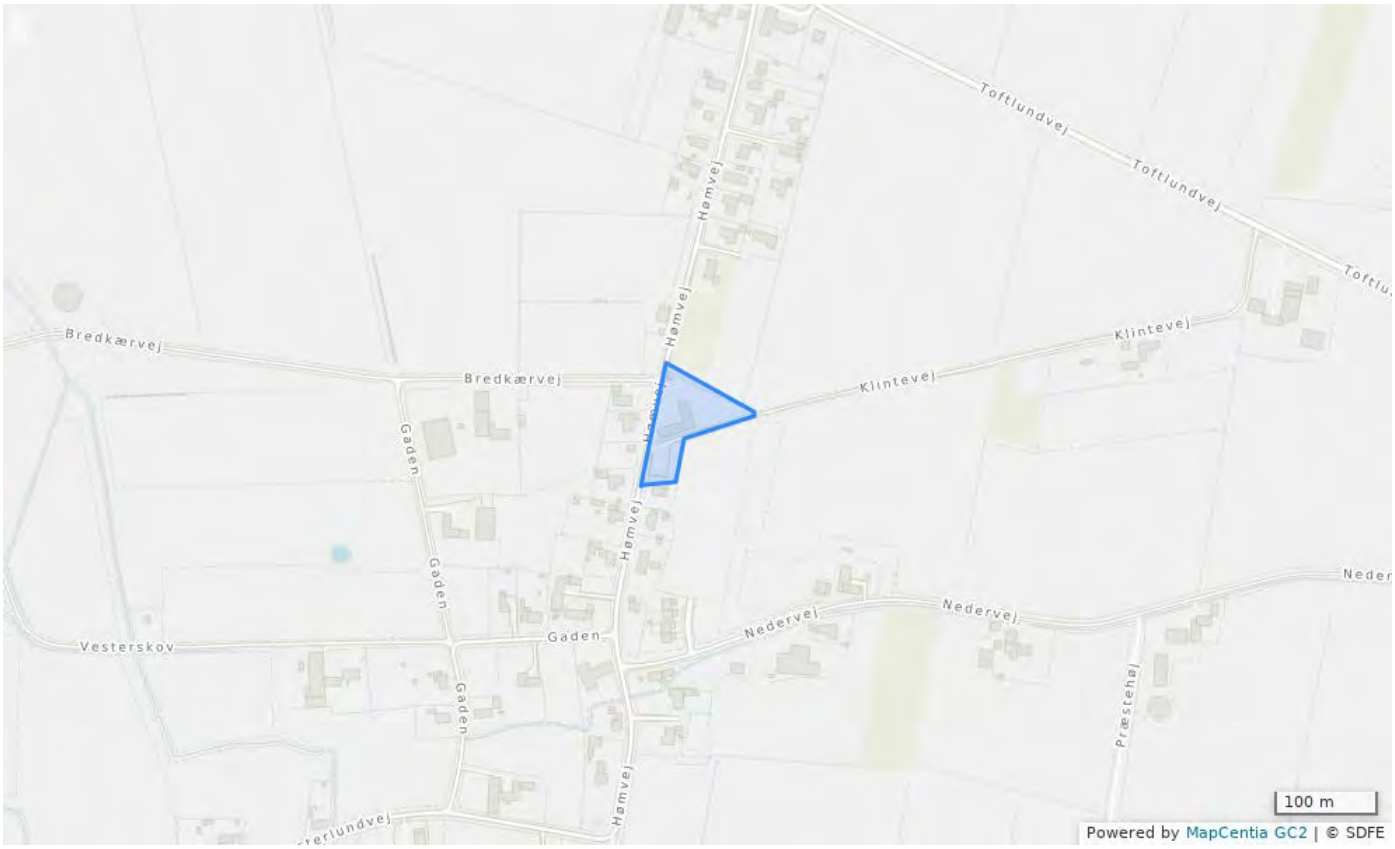
Rammenummer	35-030-060
Rammenavn	Område ved Bredkærvej og Hømvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

35-030-070 - Område ved Hømvej og Klintevej



Bestemmelser

Rammenummer	35-030-070
Rammenavn	Område ved Hømvej og Klintevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Skallebæk By

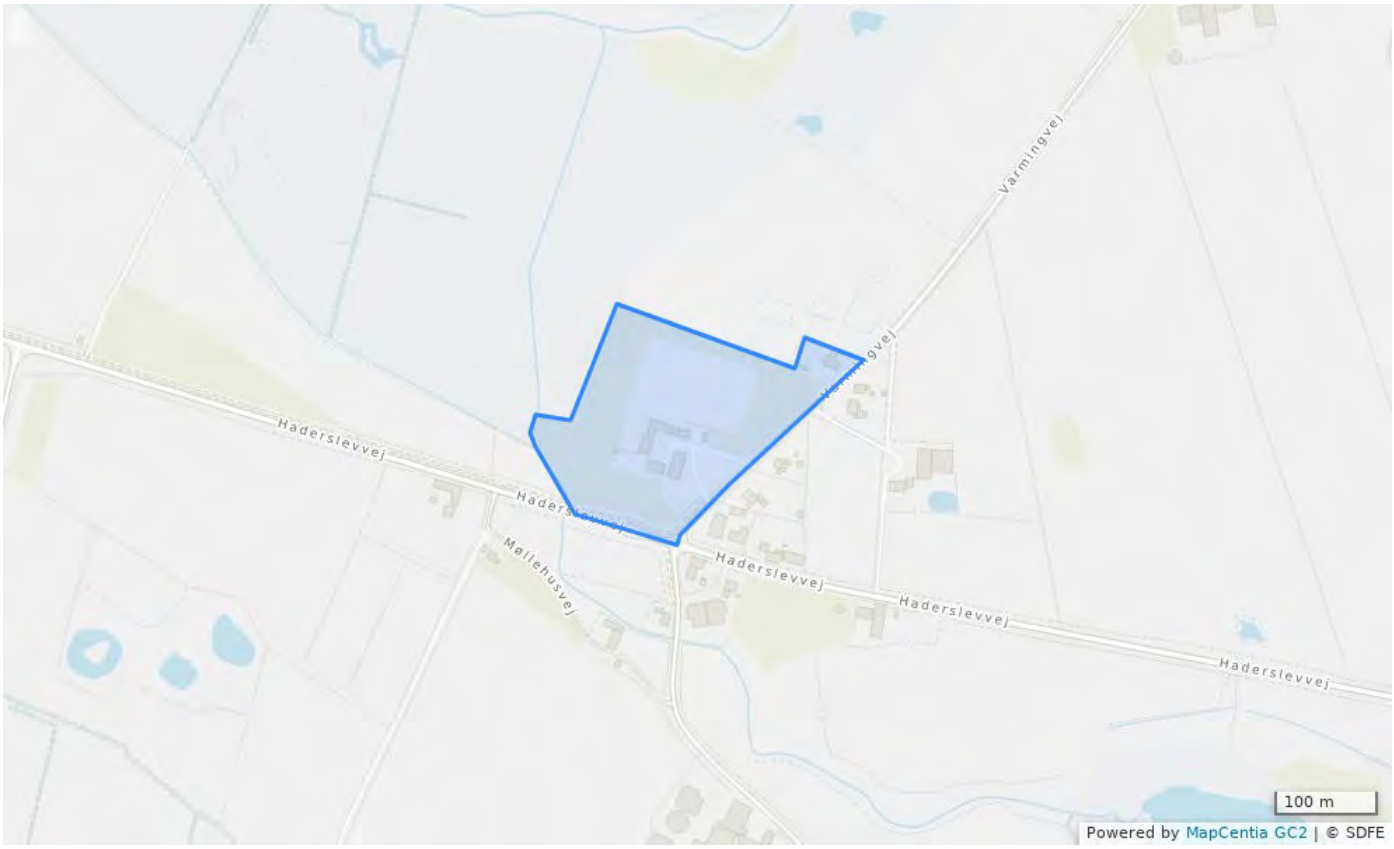
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-040-010 - Skallebæk nord



Bestemmelser

Rammenummer	35-040-010
Rammenavn	Skallebæk nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

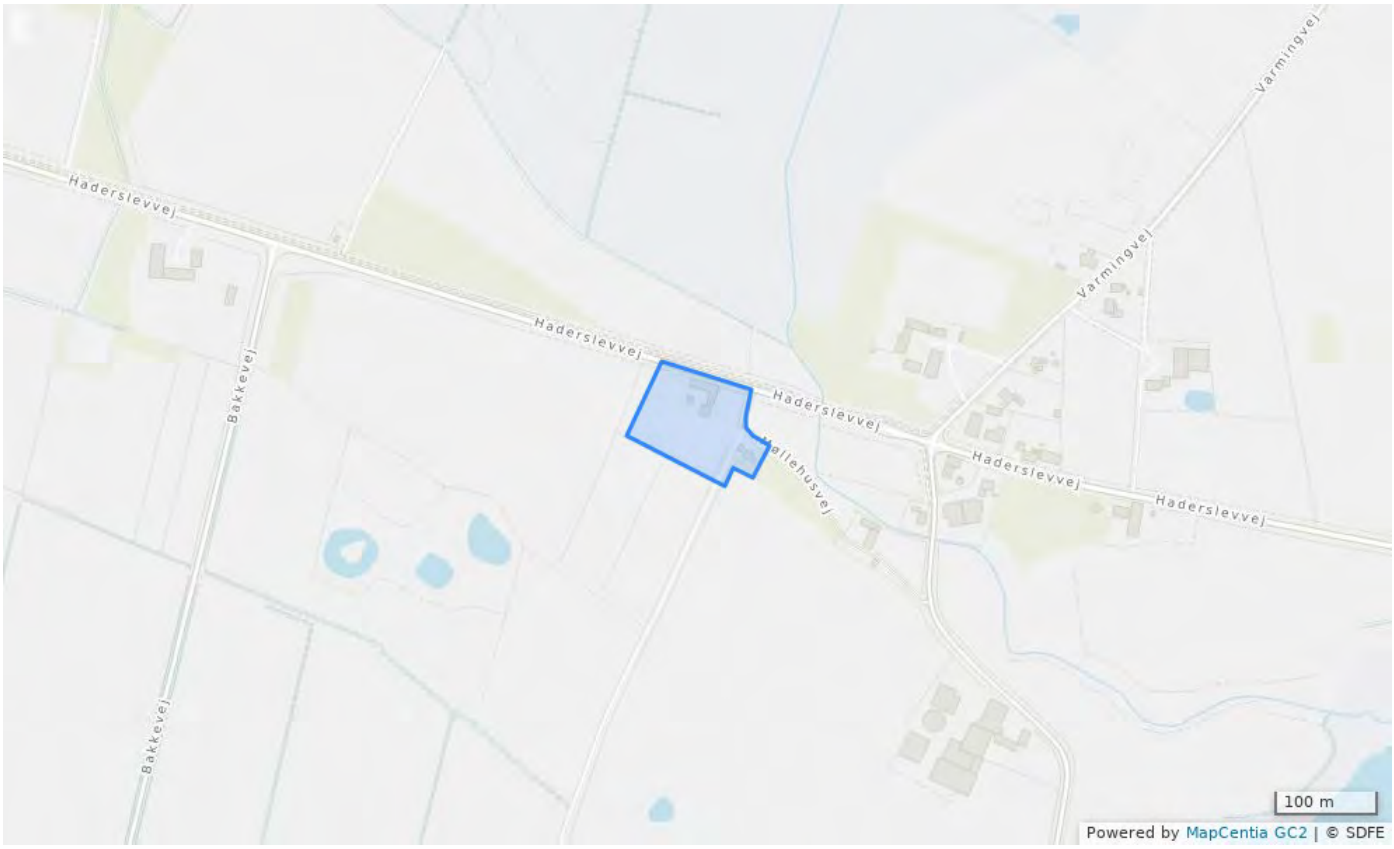
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-040-020 - Skallebæk, Hadserslevvej Syd



Bestemmelser

Rammenummer	35-040-020
Rammenavn	Skallebæk, Hadserslevvej Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-040-030 - Natur ved Møllehusvej

Bestemmelser

Rammenummer	35-040-030
Rammenavn	Natur ved Møllehusvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-040-040 - Skallebæk, Haderslevvej og Munkevej

Bestemmelser

Rammenummer	35-040-040
Rammenavn	Skallebæk, Haderslevvej og Munkevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-040-050 - Skallebæk, Varmingvej

Bestemmelser

Rammenummer	35-040-050
Rammenavn	Skallebæk, Varmingvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Favrlund-Seem Mejeriby

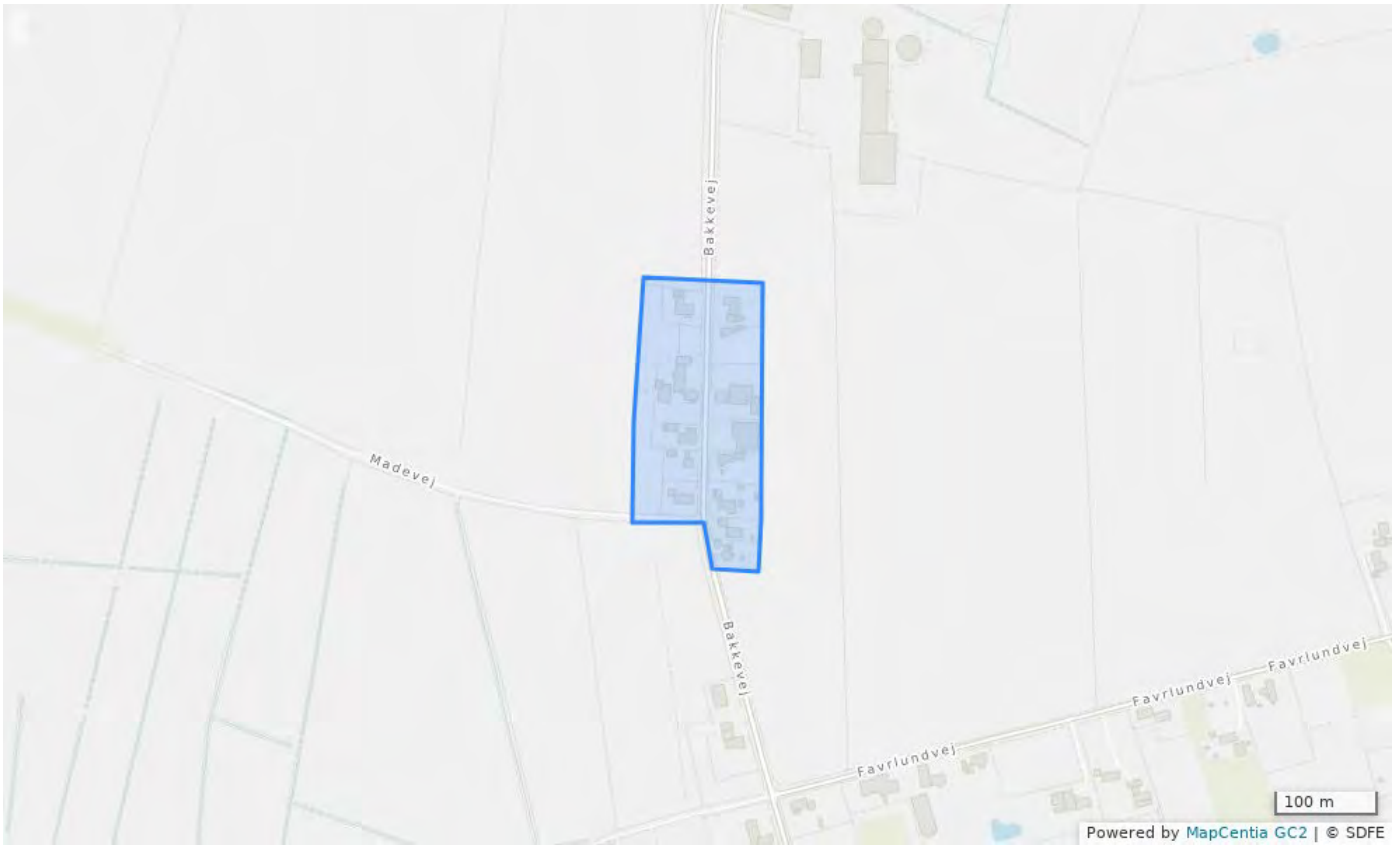
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-050-010 - Seem Mejeriby



Bestemmelser

Rammenummer	35-050-010
Rammenavn	Seem Mejeriby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

35-050-020 - Favrlund

Bestemmelser

Rammenummer	35-050-020
Rammenavn	Favrlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Seem Landområde

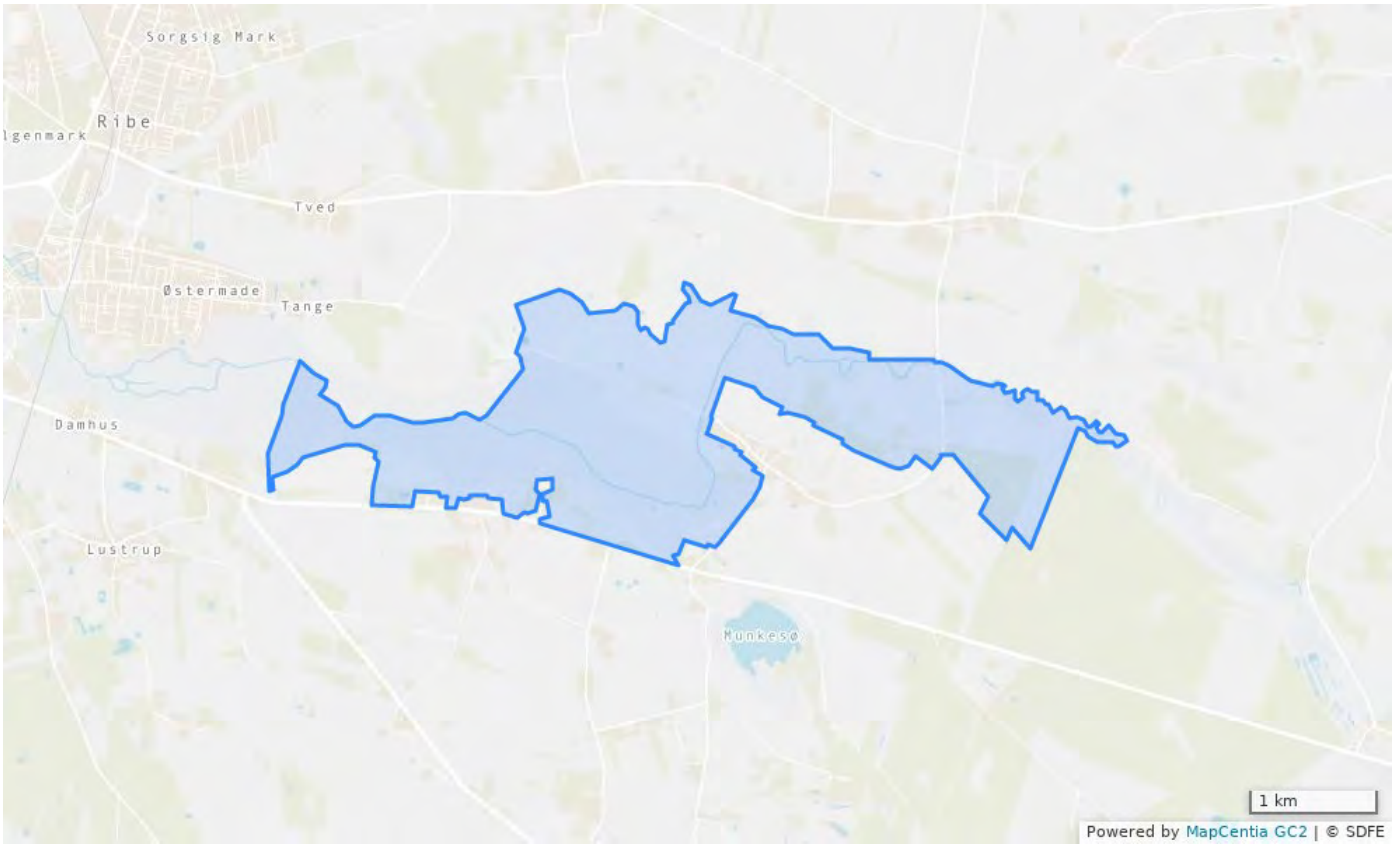
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

35-060-010 - Natur ved Vestereng og Stavnager Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-010
Rammenavn	Natur ved Vestereng og Stavnager Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

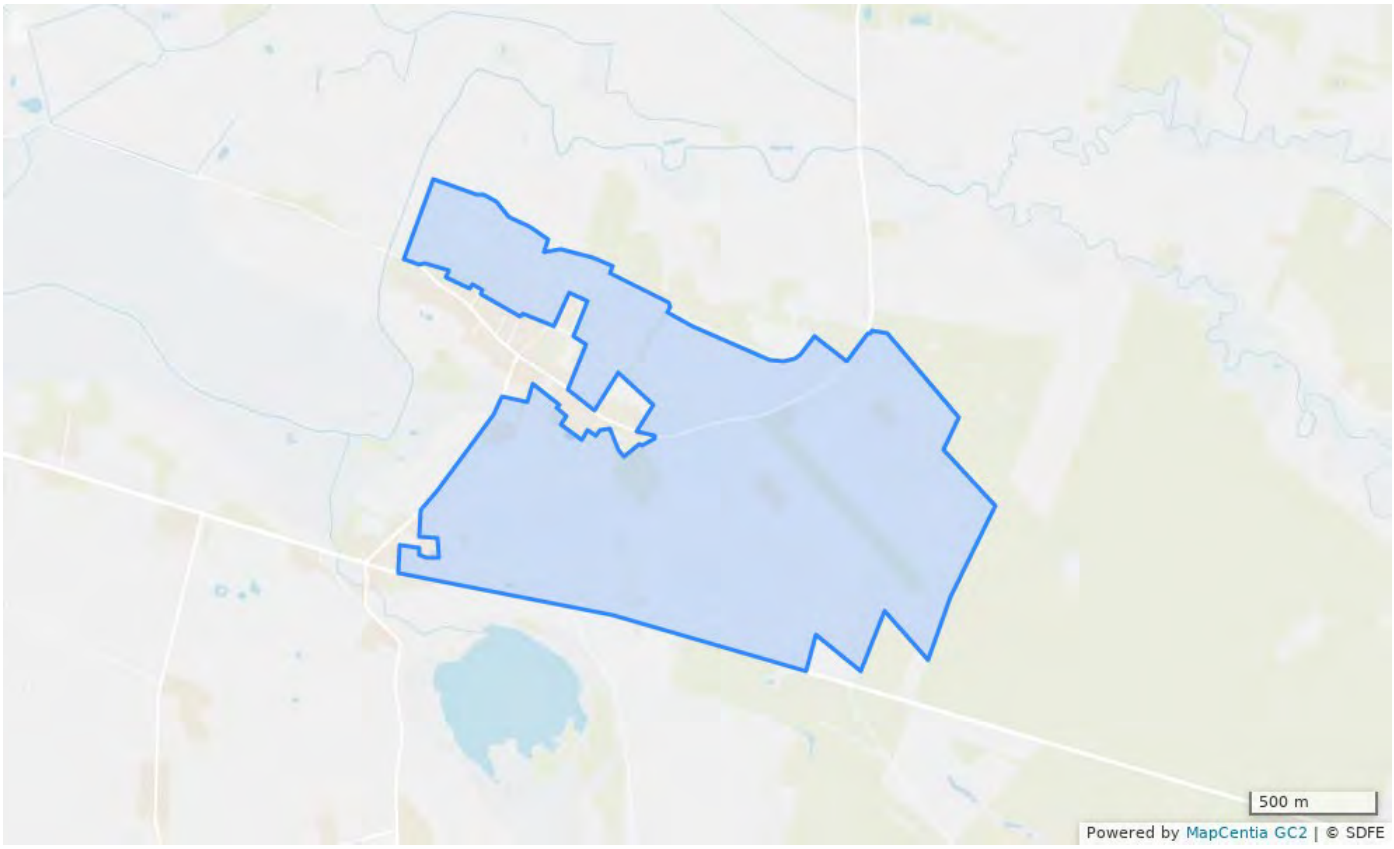
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-020 - Landområde ved Varming



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-020
Rammenavn	Landområde ved Varming
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

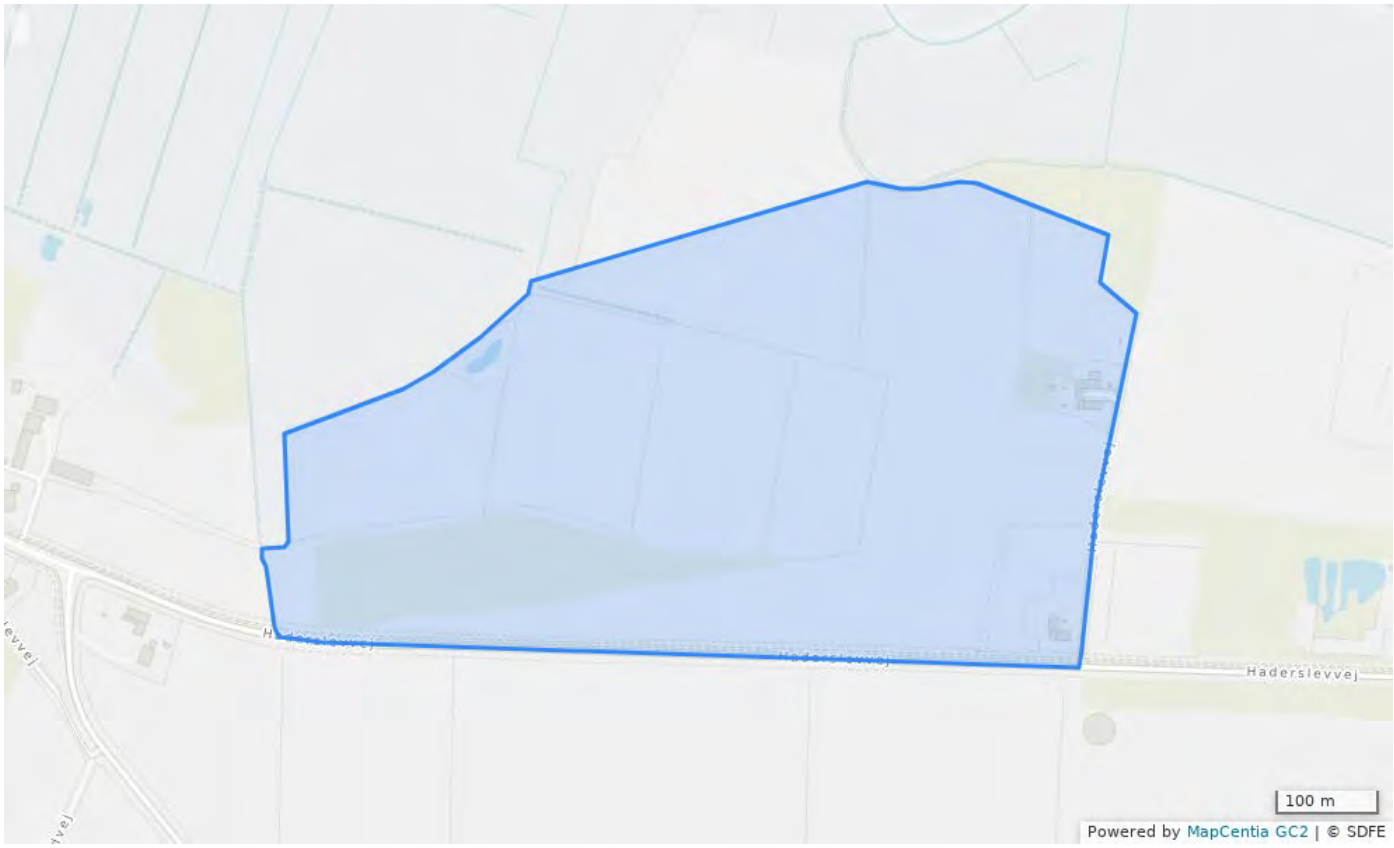
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-030 - Landområde mellem Tange Holme og Haderslevvej



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-030
Rammenavn	Landområde mellem Tange Holme og Haderslevvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-040 - Landområde ved Hømlund og Favrholt

Bestemmelser

Rammenummer	35-060-040
Rammenavn	Landområde ved Hømlund og Favrholt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

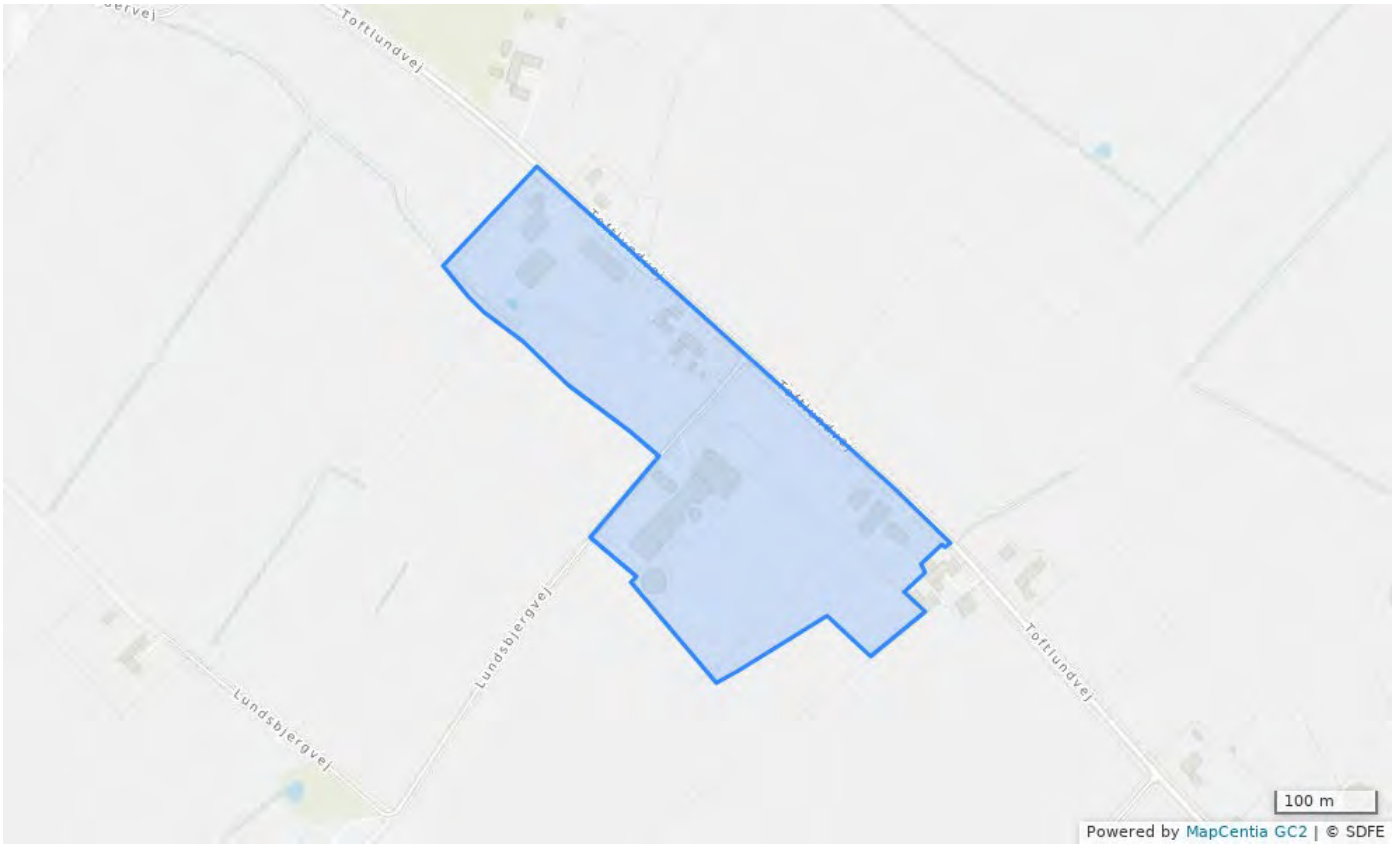
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-050 - Jordbrug ved Toftlundvej og Lundsbjergvej



Bestemmelser

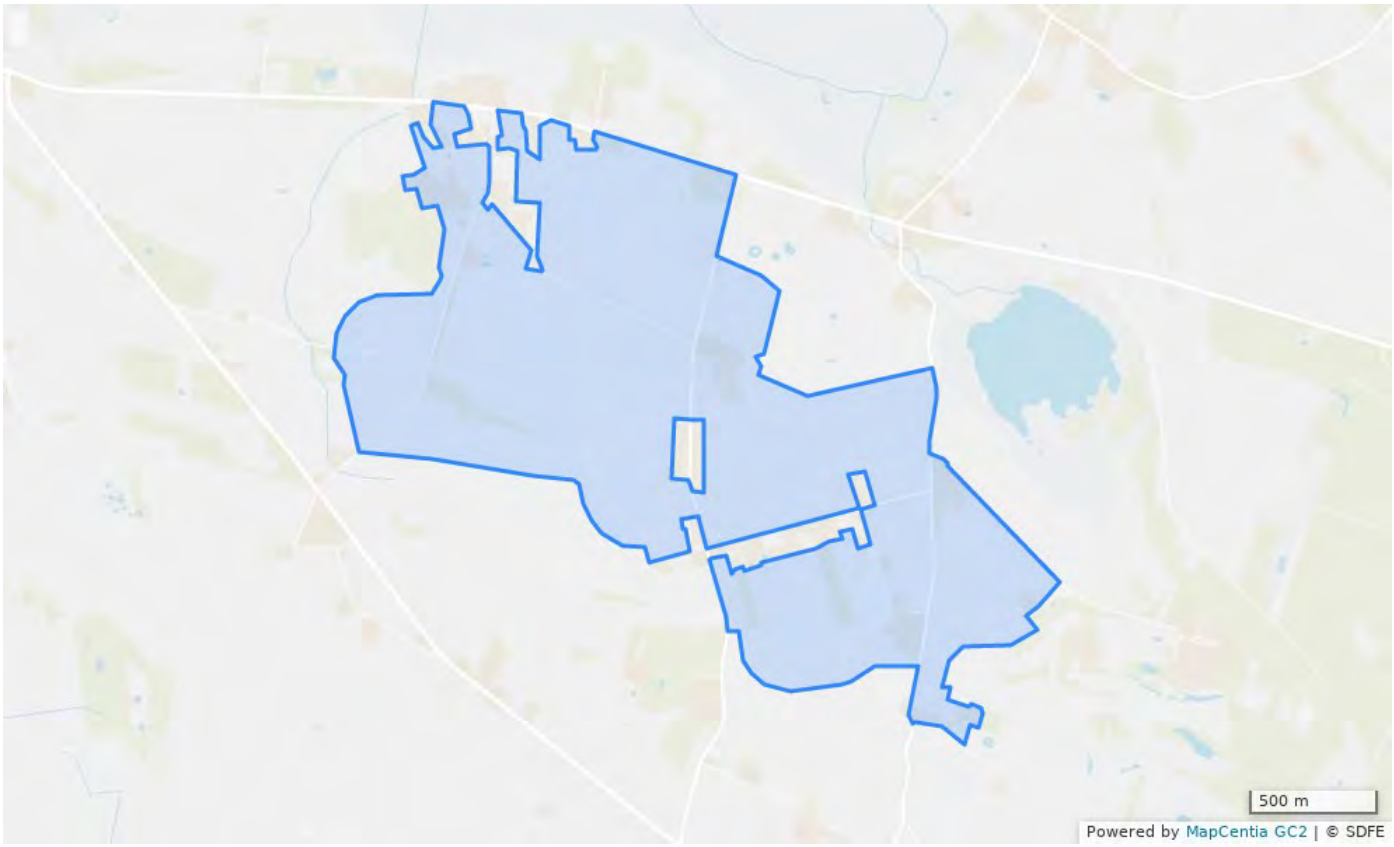
Rammenummer	35-060-050
Rammenavn	Jordbrug ved Toftlundvej og Lundsbjergvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

35-060-060 - Landområde omkring Favrlund-Seem Mejeriby



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-060
Rammenavn	Landområde omkring Favrlund-Seem Mejeriby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

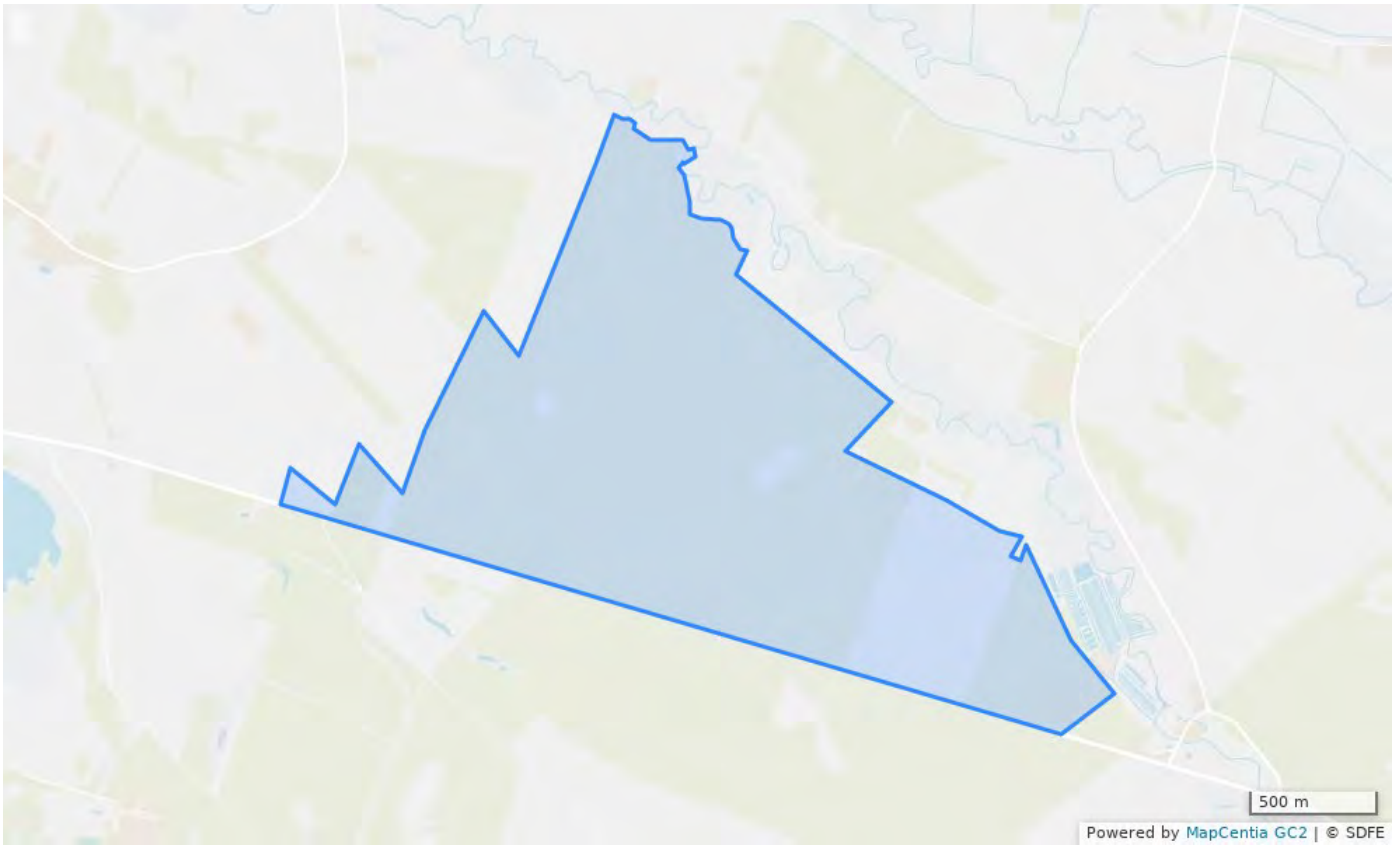
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-060-070 - Stavnager Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-070
Rammenavn	Stavnager Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-080 - Natur omkring Favrholt Plantage

Bestemmelser

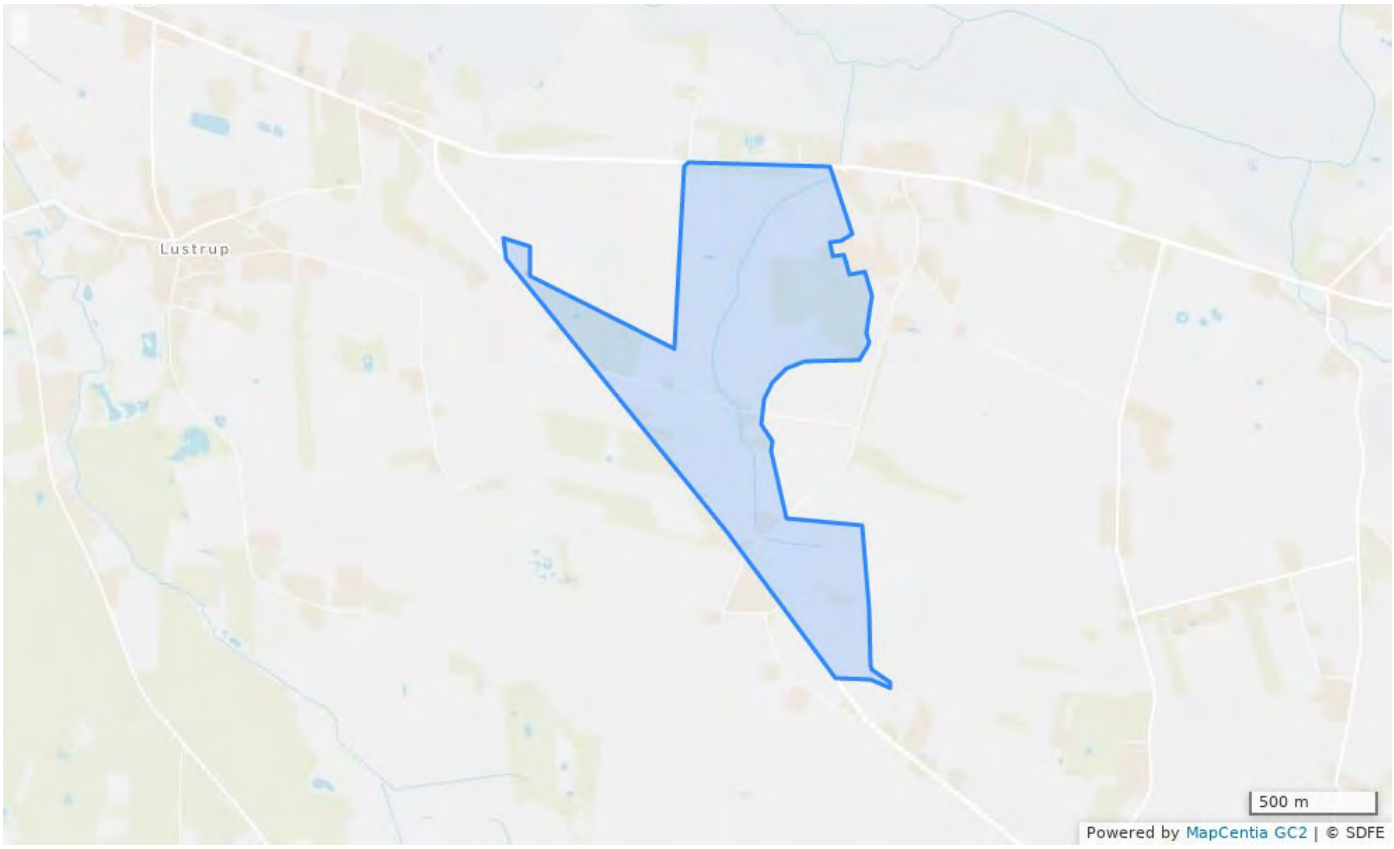
Rammenummer	35-060-080
Rammenavn	Natur omkring Favrholt Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-090 - Natur ved Seem Skov



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-090
Rammenavn	Natur ved Seem Skov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

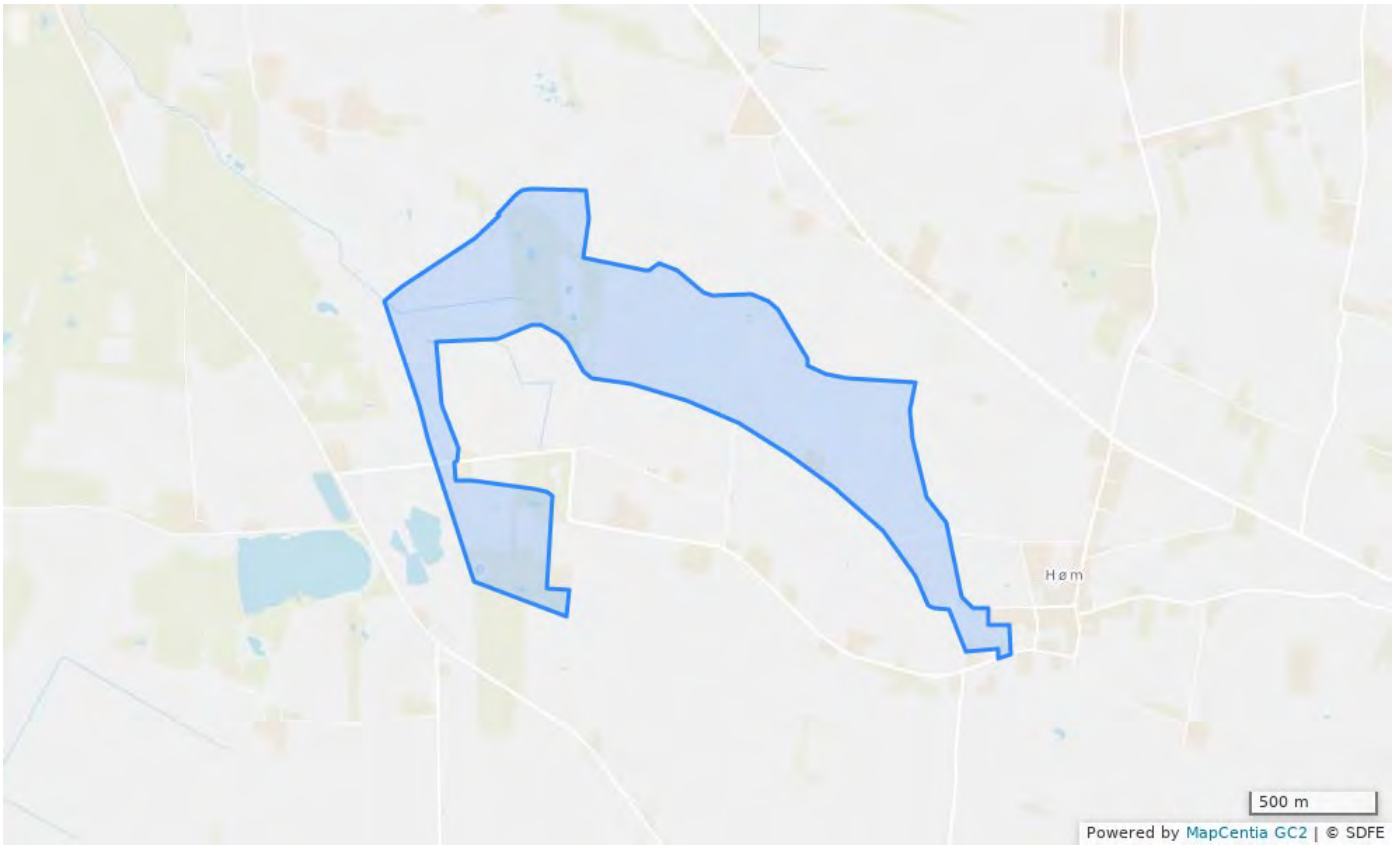
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

35-060-100 - Natur ved Vesterlund



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-100
Rammenavn	Natur ved Vesterlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

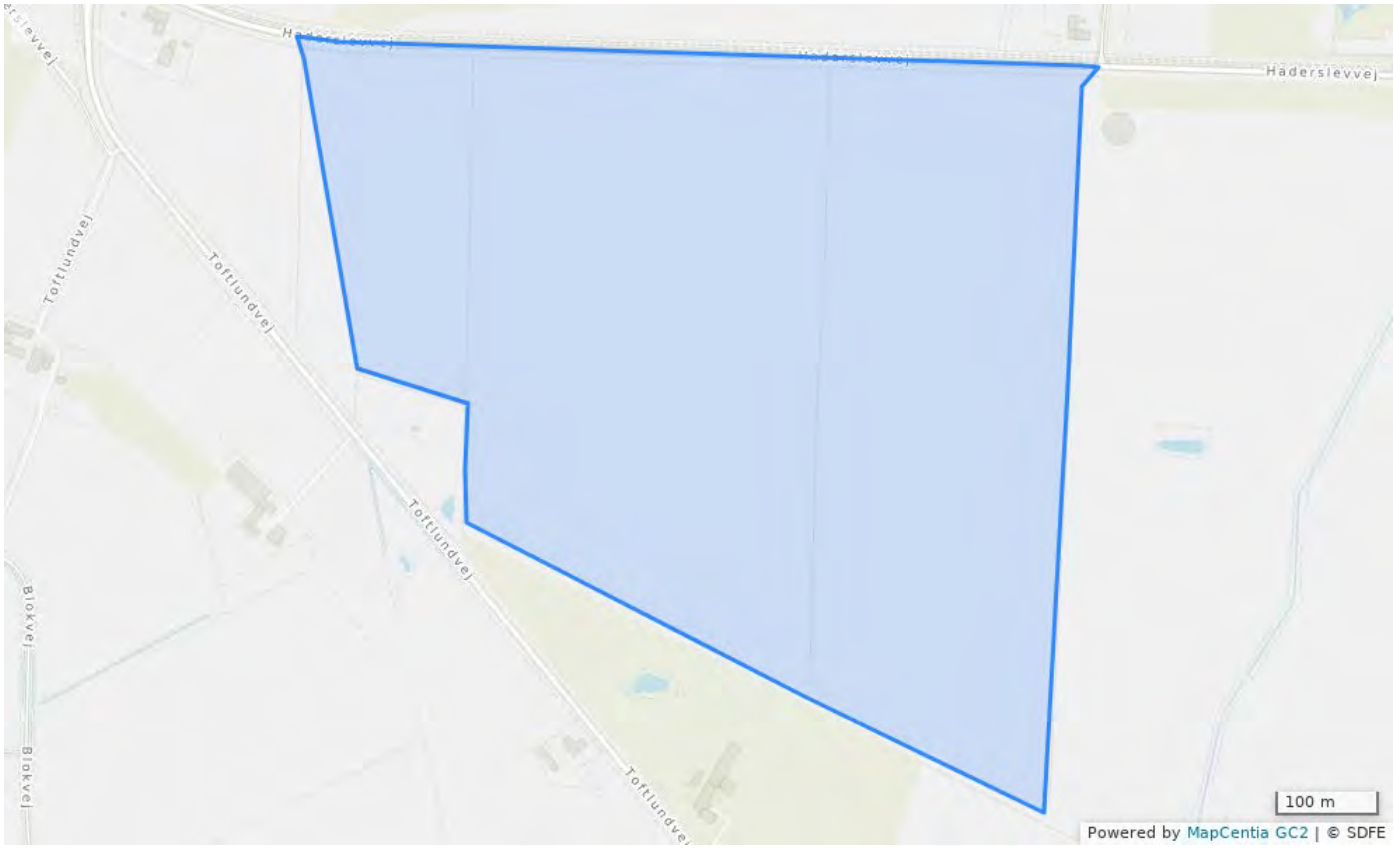
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-120 - Landområde syd for Lustruplund



Bestemmelser

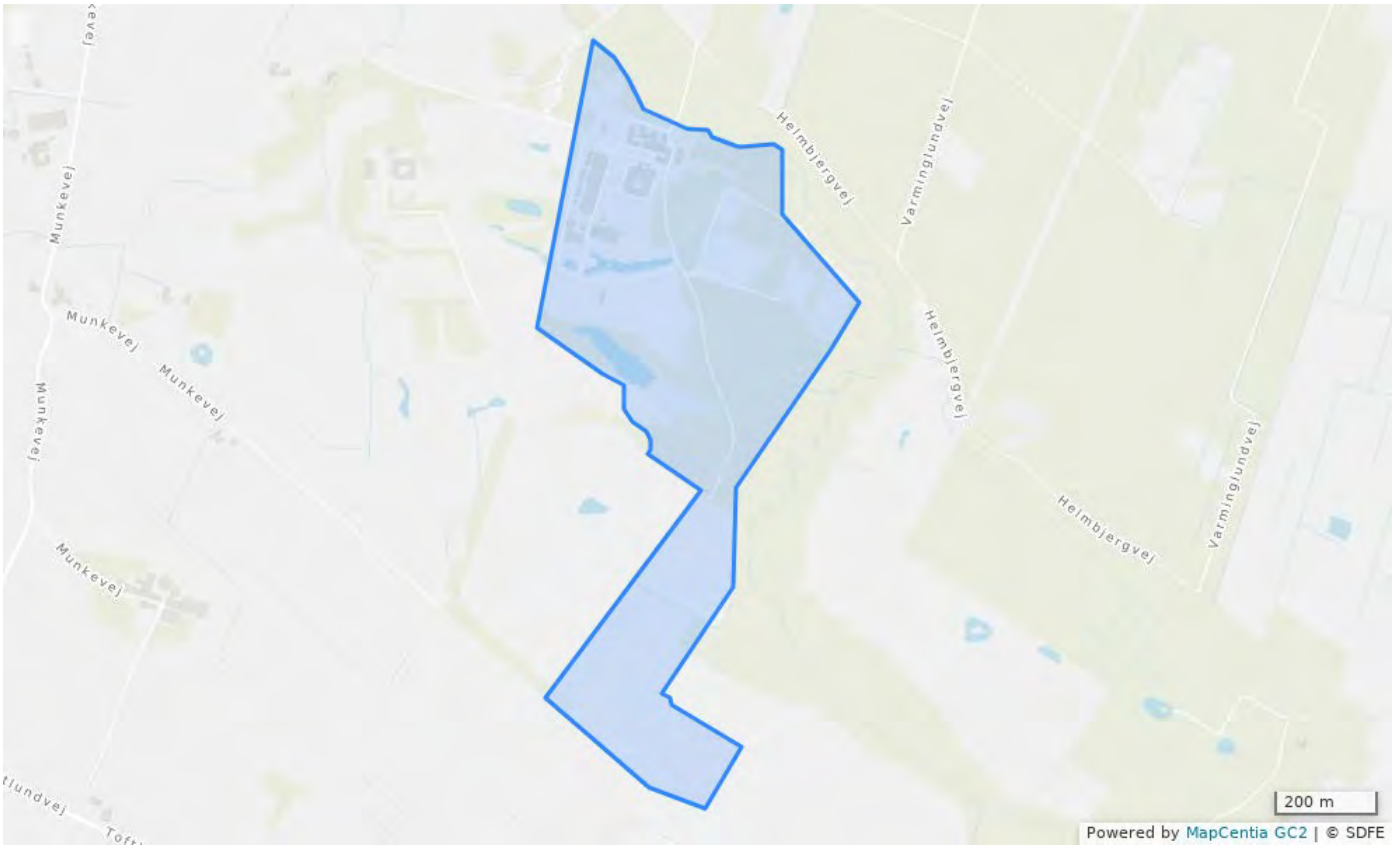
Rammenummer	35-060-120
Rammenavn	Landområde syd for Lustruplund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

35-060-130 - Snepsgård



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-130
Rammenavn	Snepsgård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

35-060-140 - Ribe Golfbane Syd

Bestemmelser

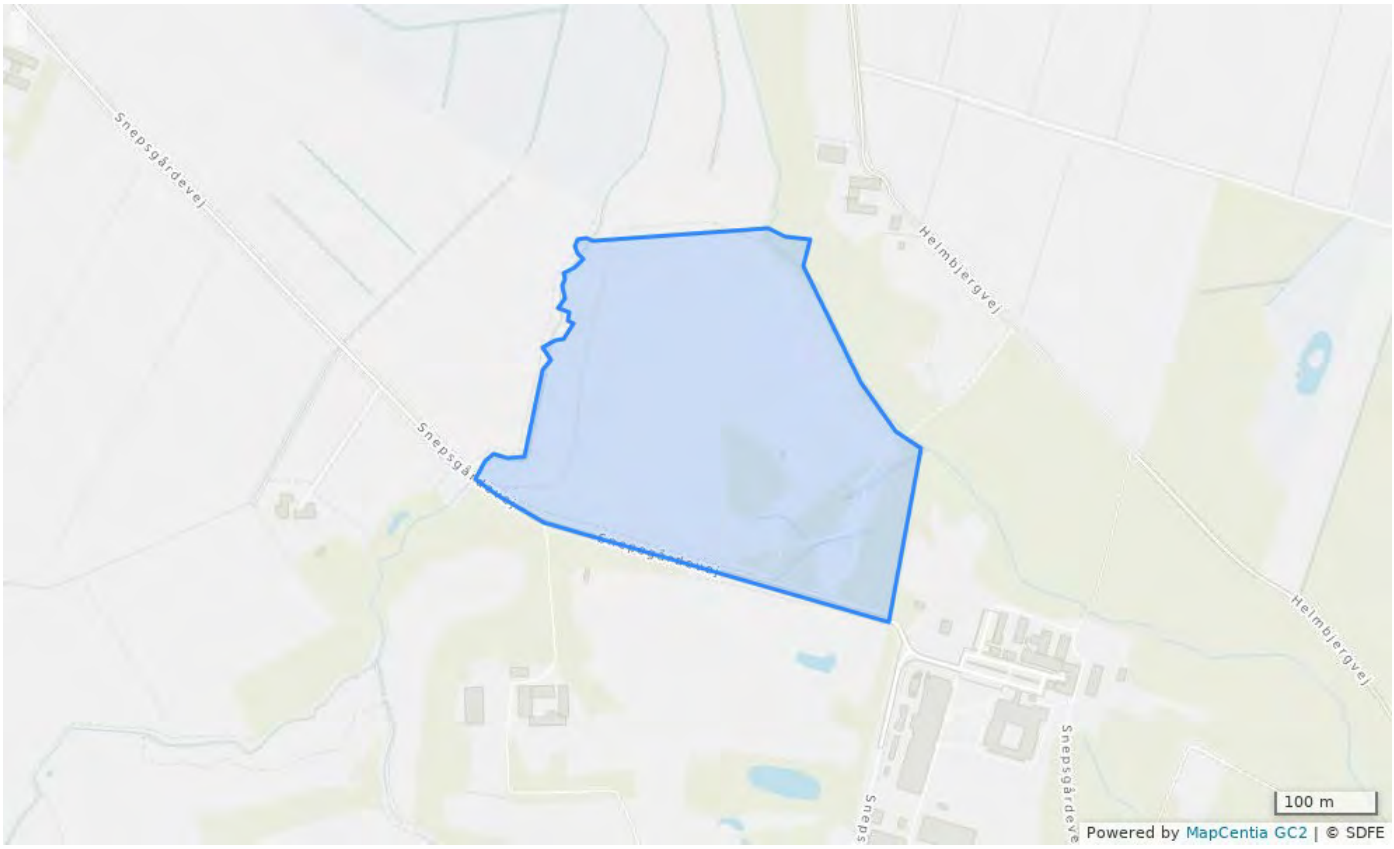
Rammenummer	35-060-140
Rammenavn	Ribe Golfbane Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-150 - Ribe Golfbande Nord



Bestemmelser

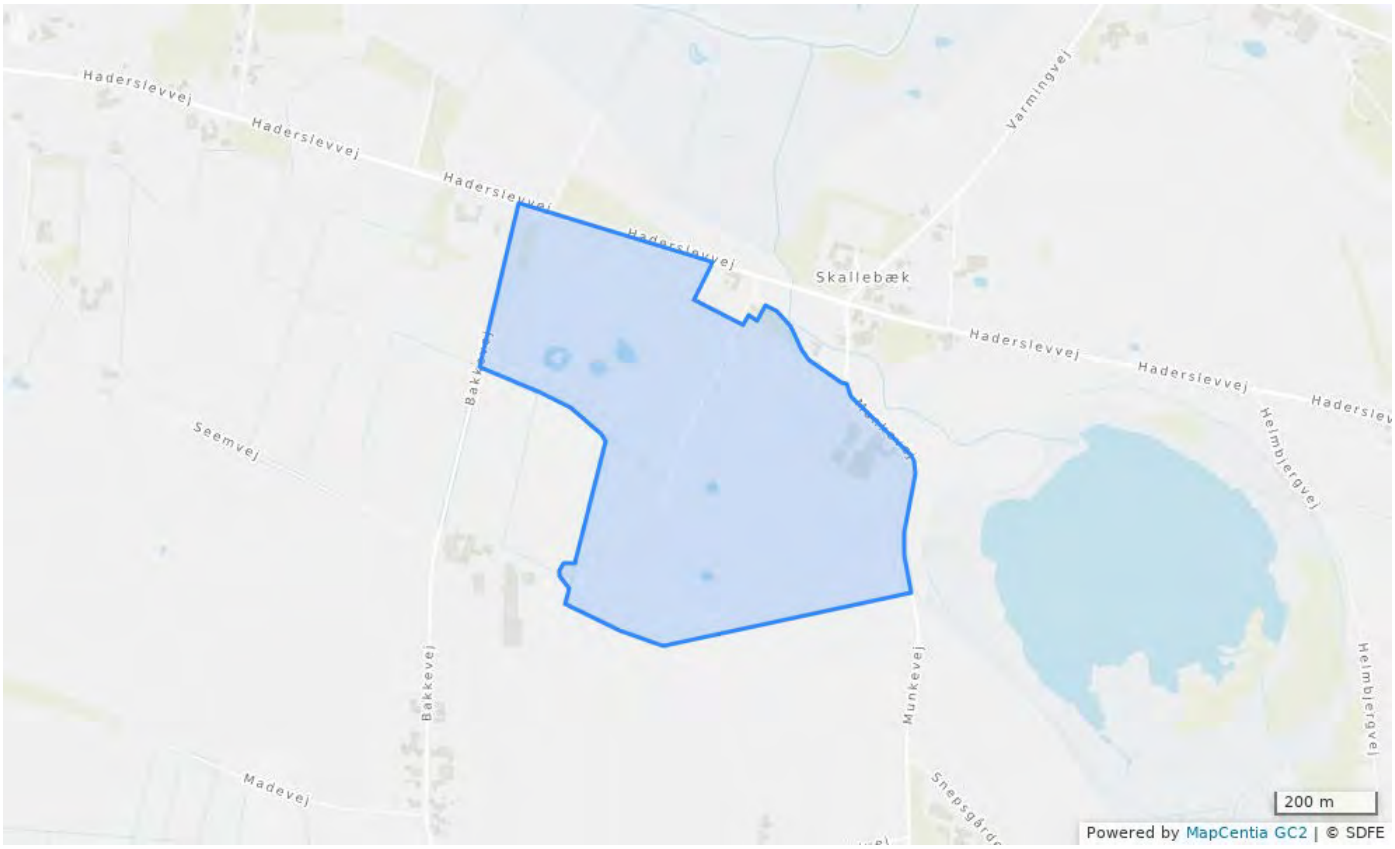
Rammenummer	35-060-150
Rammenavn	Ribe Golfbande Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Golfbane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for golfbane og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-160 - Natur omkring Munkegård



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-160
Rammenavn	Natur omkring Munkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

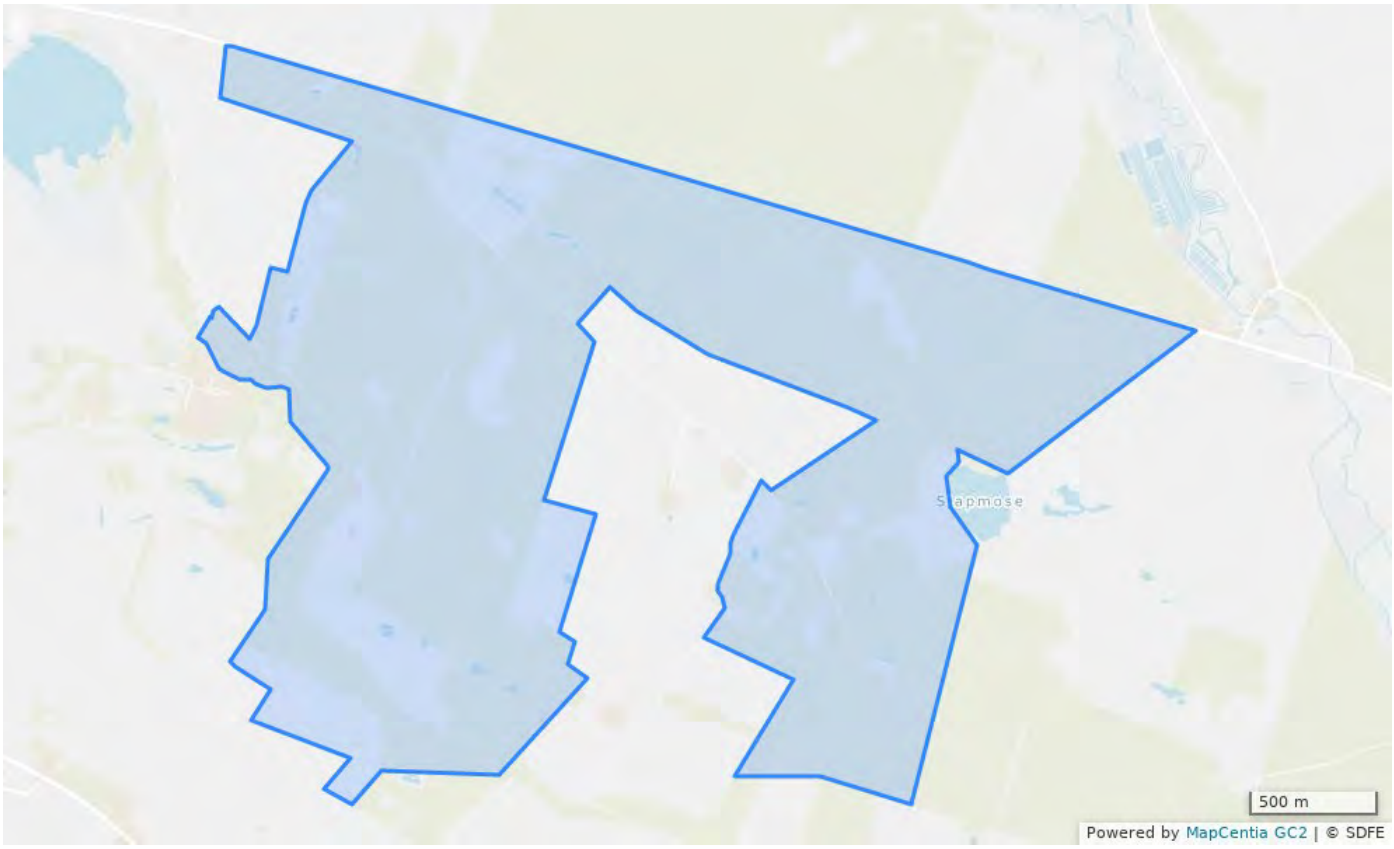
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-170 - Varming Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-170
Rammenavn	Varming Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-180 - Natur ved Sjapmose

Bestemmelser

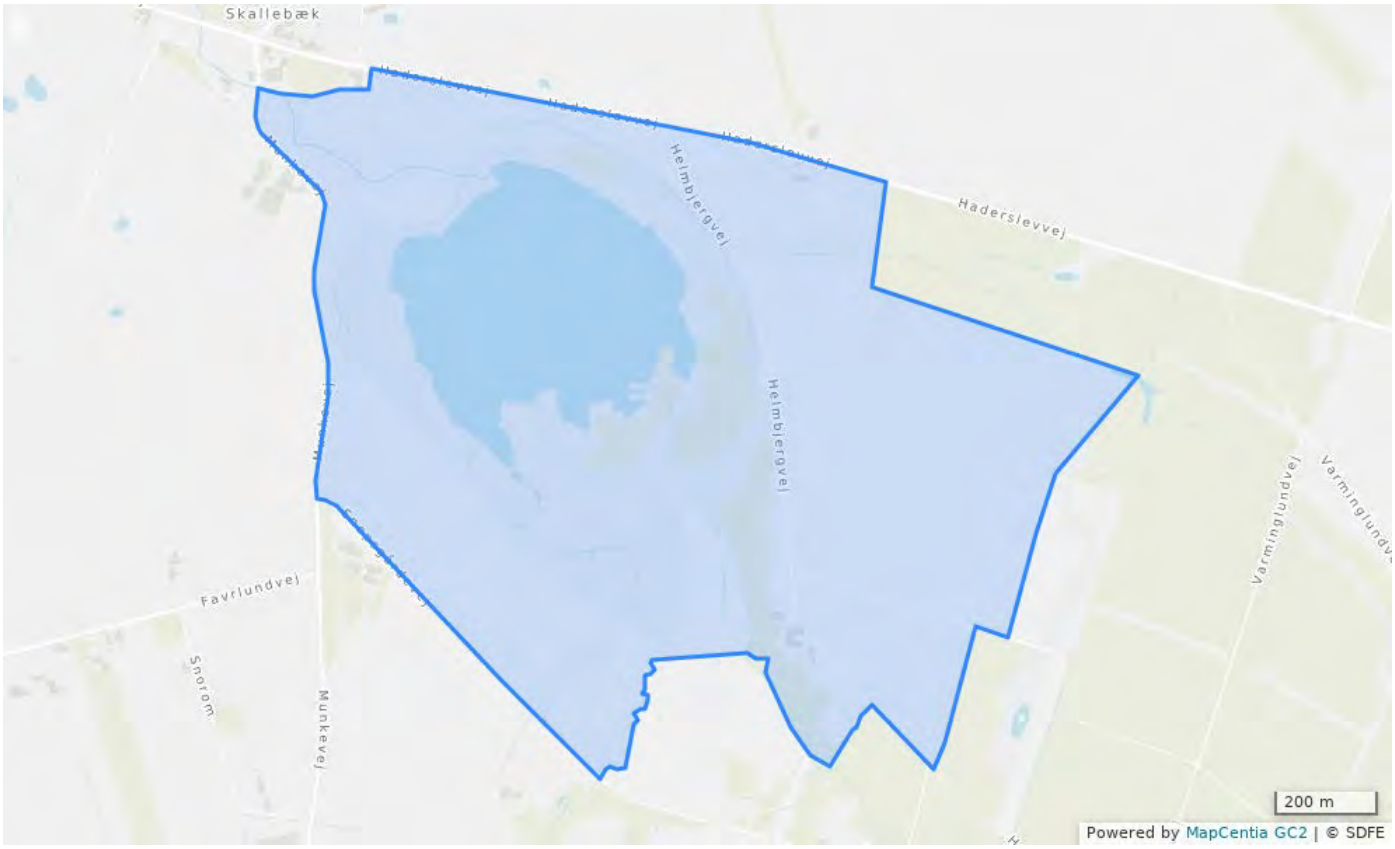
Rammenummer	35-060-180
Rammenavn	Natur ved Sjapmose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

35-060-190 - Natur ved Munkesø og Sønderbæk



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-190
Rammenavn	Natur ved Munkesø og Sønderbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes

	indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-210 - Landområde ved Østermose

Bestemmelser

Rammenummer	35-060-210
Rammenavn	Landområde ved Østermose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-220 - Natur mellem Varming Eng og Gelsbro

Bestemmelser

Rammenummer	35-060-220
Rammenavn	Natur mellem Varming Eng og Gelsbro
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

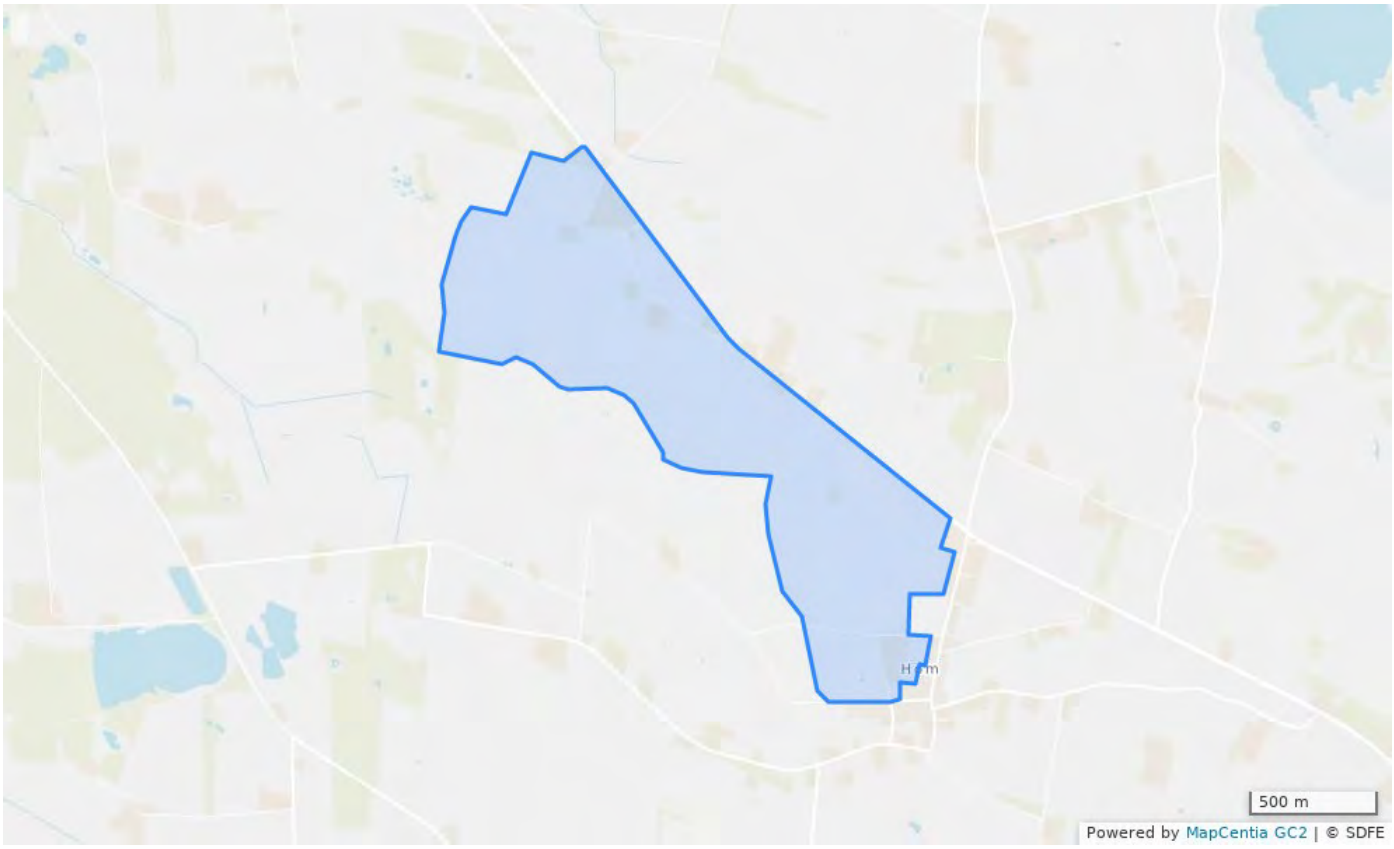
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

35-060-230 - Landområde ved Sortemose og Høm



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-230
Rammenavn	Landområde ved Sortemose og Høm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

35-060-240 - Landområde ved Lidenbanke

Bestemmelser

Rammenummer	35-060-240
Rammenavn	Landområde ved Lidenbanke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

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

35-060-250 - Landområde nord for Høm Søndre Bæk

Bestemmelser

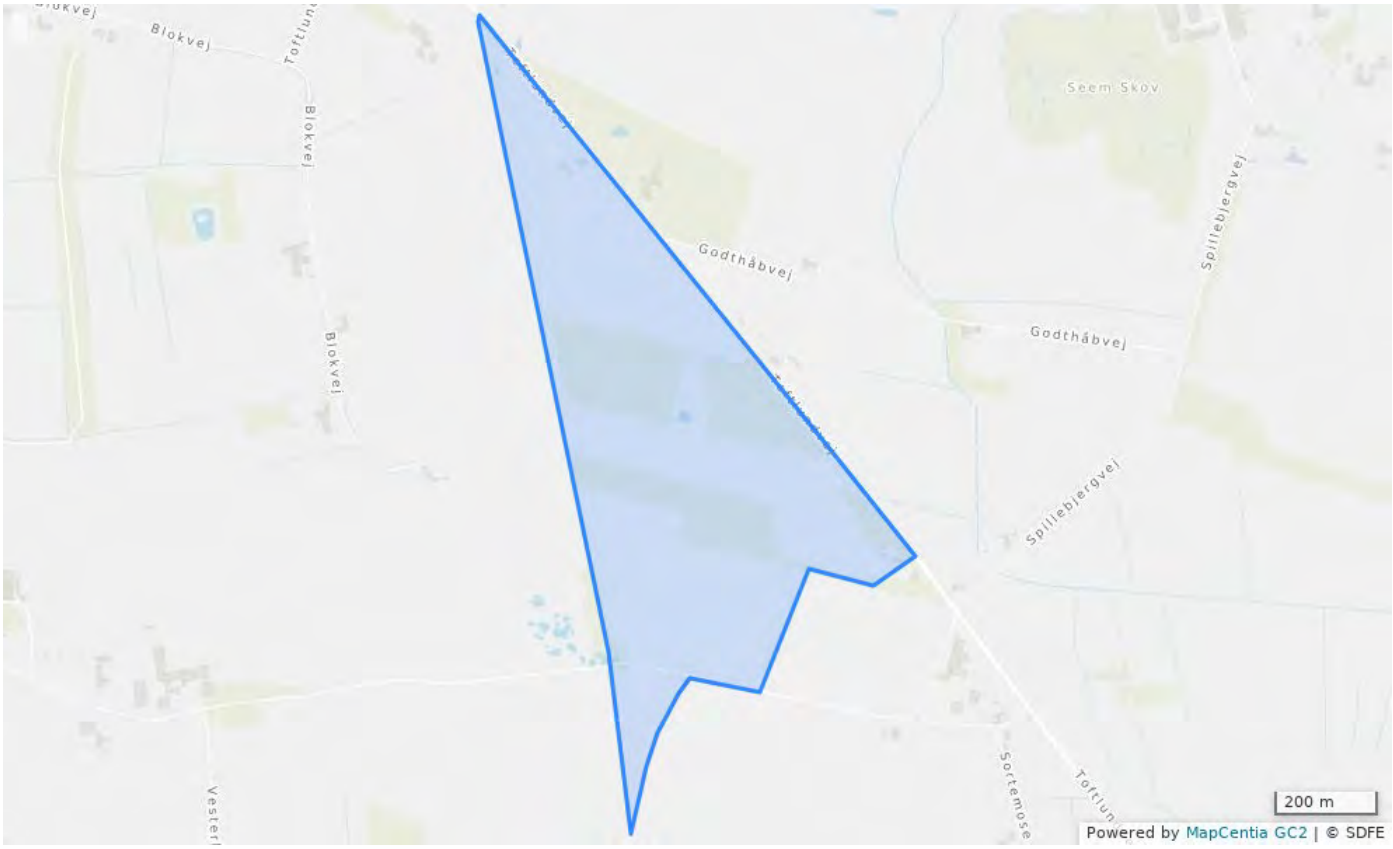
Rammenummer	35-060-250
Rammenavn	Landområde nord for Høm Søndre Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-260 - Natur ved Toftlundvej og Sortemose



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-260
Rammenavn	Natur ved Toftlundvej og Sortemose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

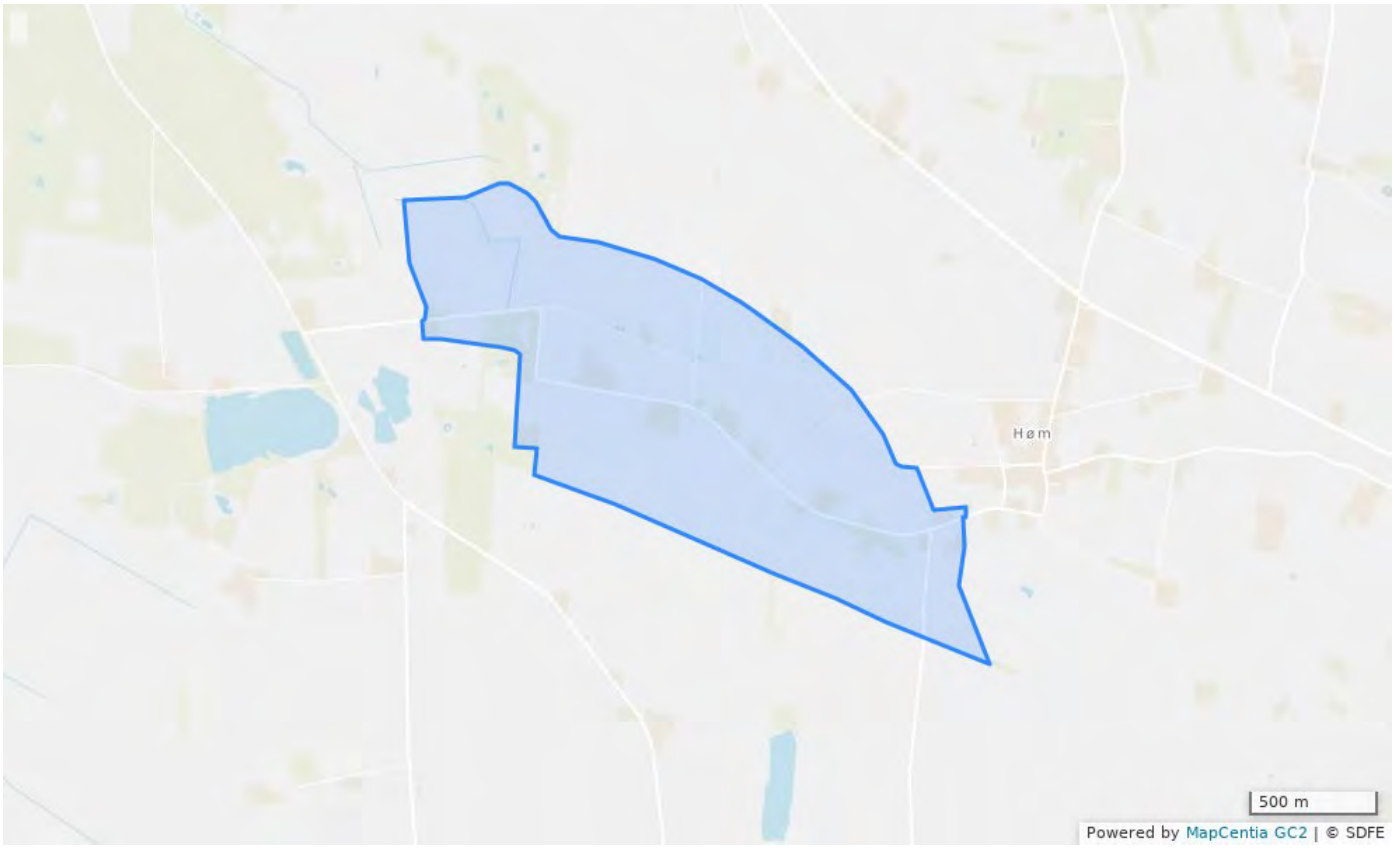
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

35-060-270 - Landområde ved Vesterskov



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-270
Rammenavn	Landområde ved Vesterskov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

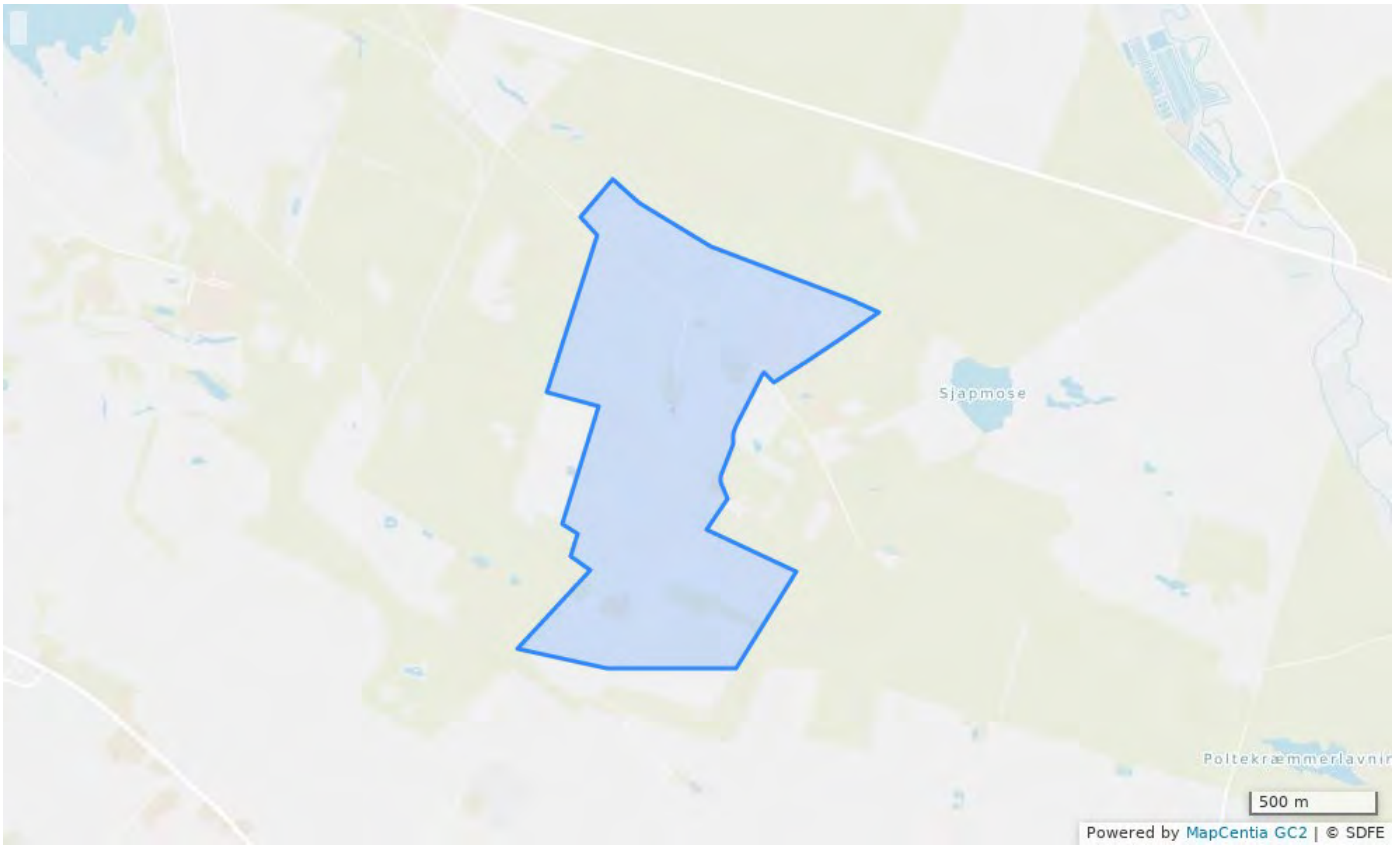
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

35-060-280 - Landområde omkring Varminglund



Bestemmelser

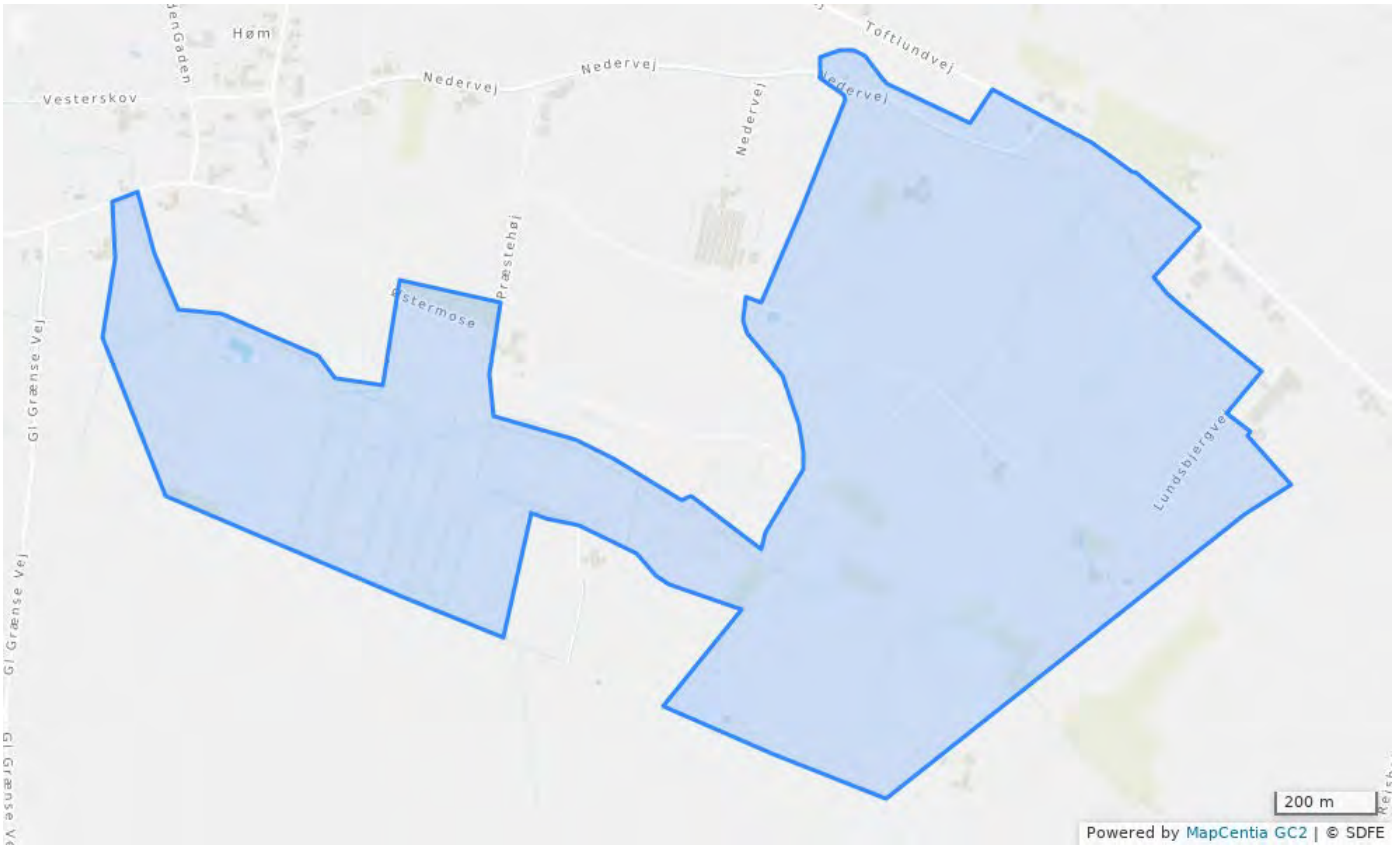
Rammenummer	35-060-280
Rammenavn	Landområde omkring Varminglund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

35-060-290 - Natur ved Østermose



Bestemmelser

Rammenummer	35-060-290
Rammenavn	Natur ved Østermose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Spandet

static-map

Spandet By

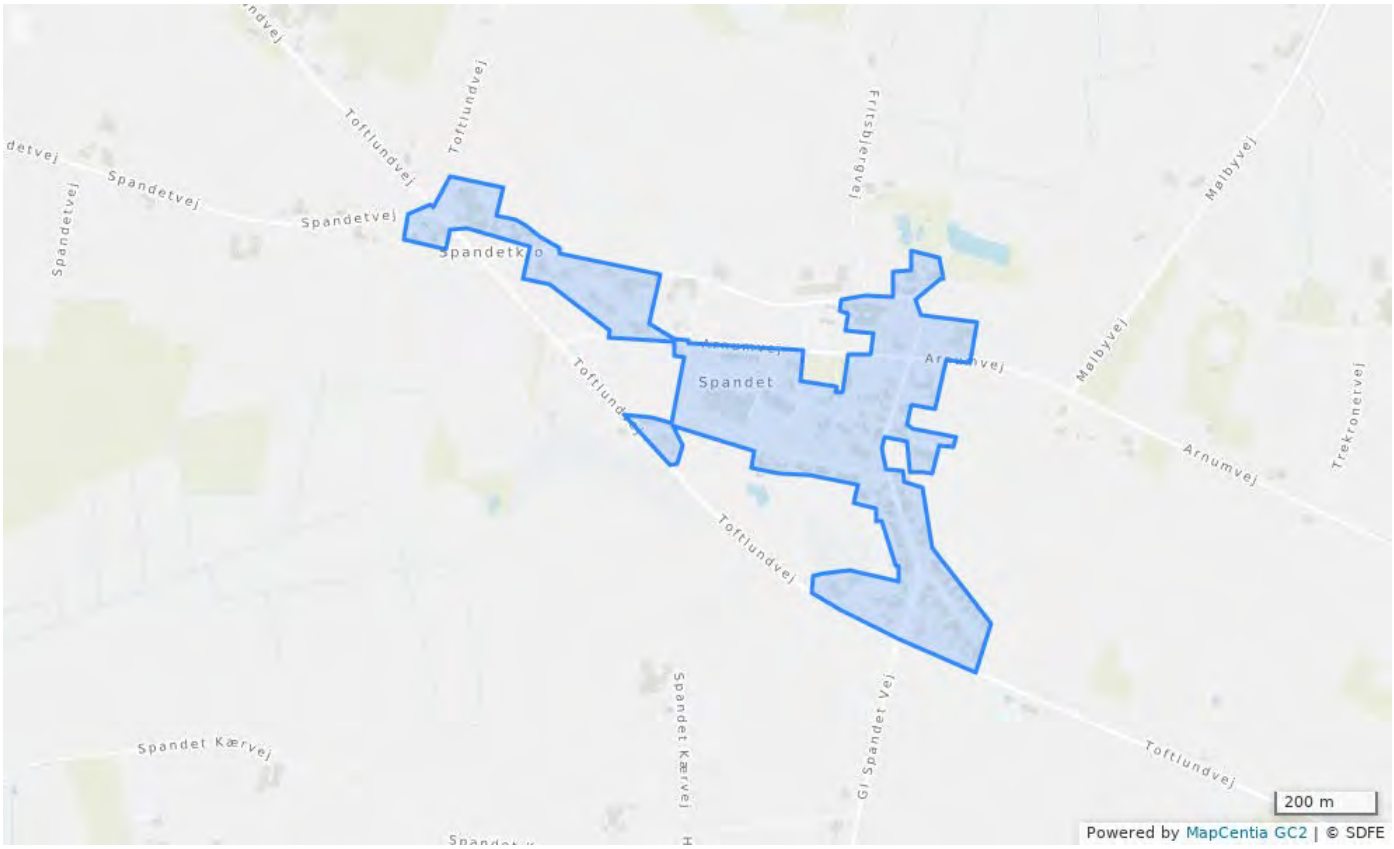
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

36-010-010 - Spandet



Bestemmelser

Rammenummer	36-010-010
Rammenavn	Spandet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-010-020 - Spandet Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

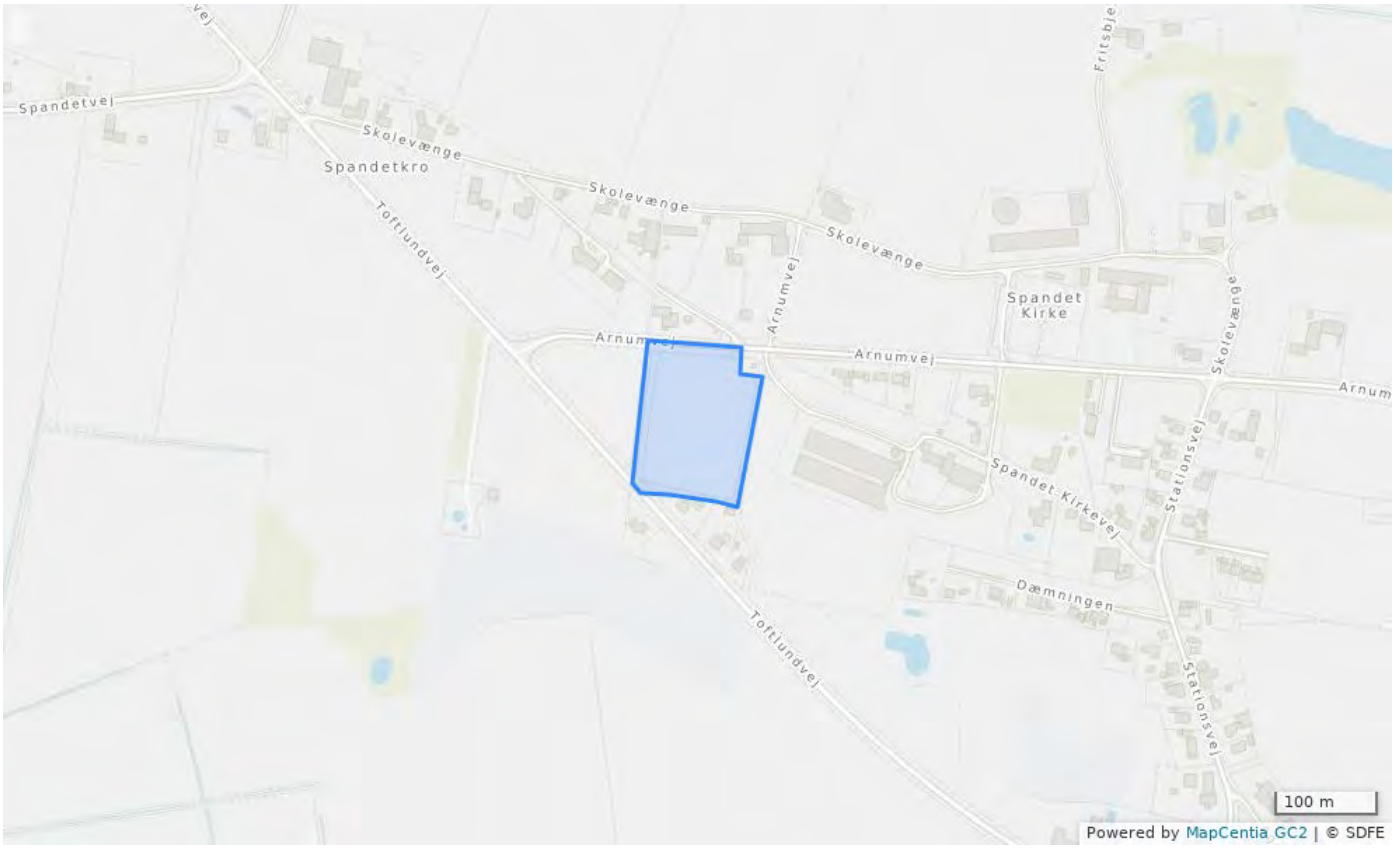
Rammenummer	36-010-020
Rammenavn	Spandet Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-010-030 - Område ved Toftlundvej



Bestemmelser

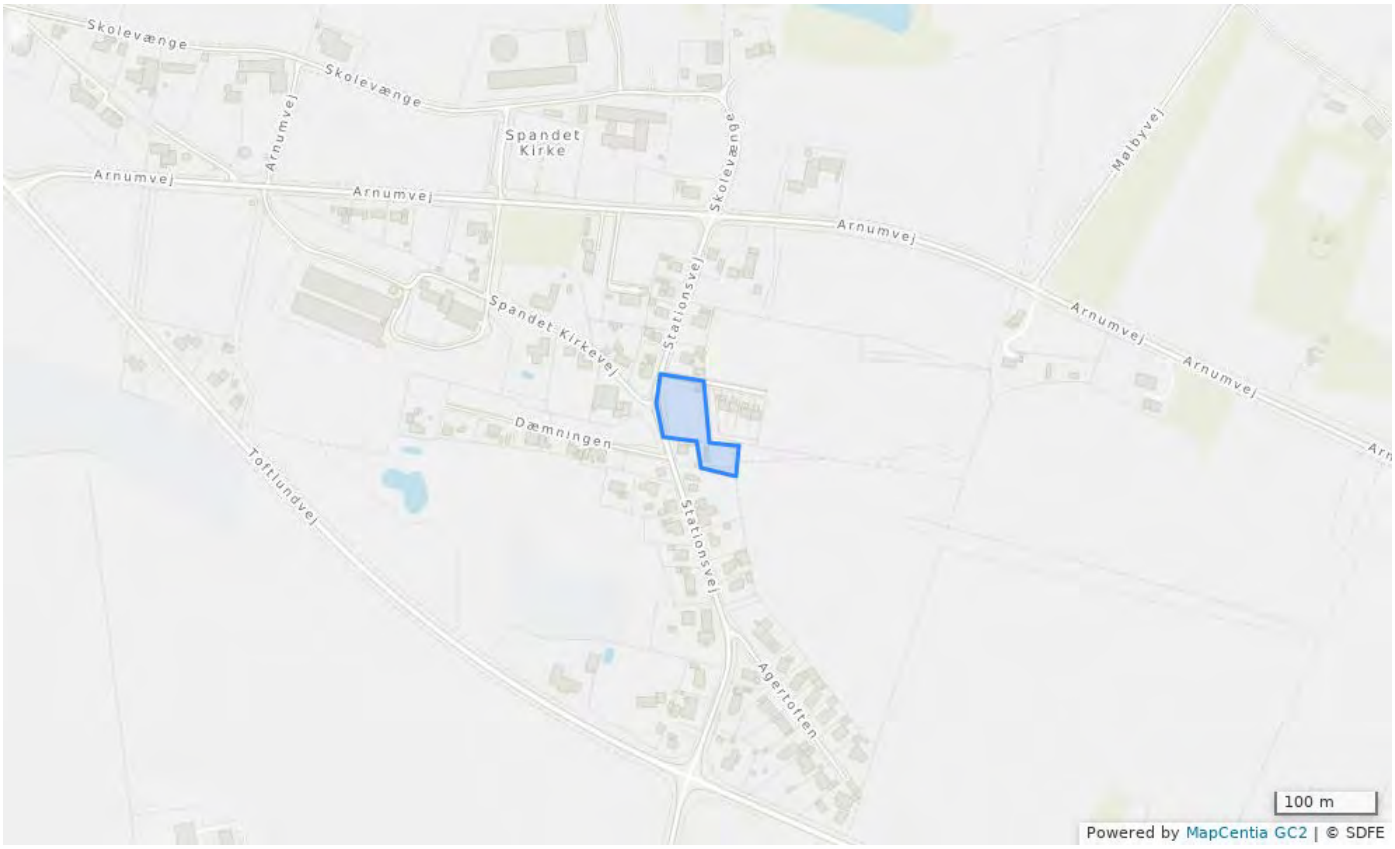
Rammenummer	36-010-030
Rammenavn	Område ved Toftlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-010-040 - Område øst for Stationsvej



Bestemmelser

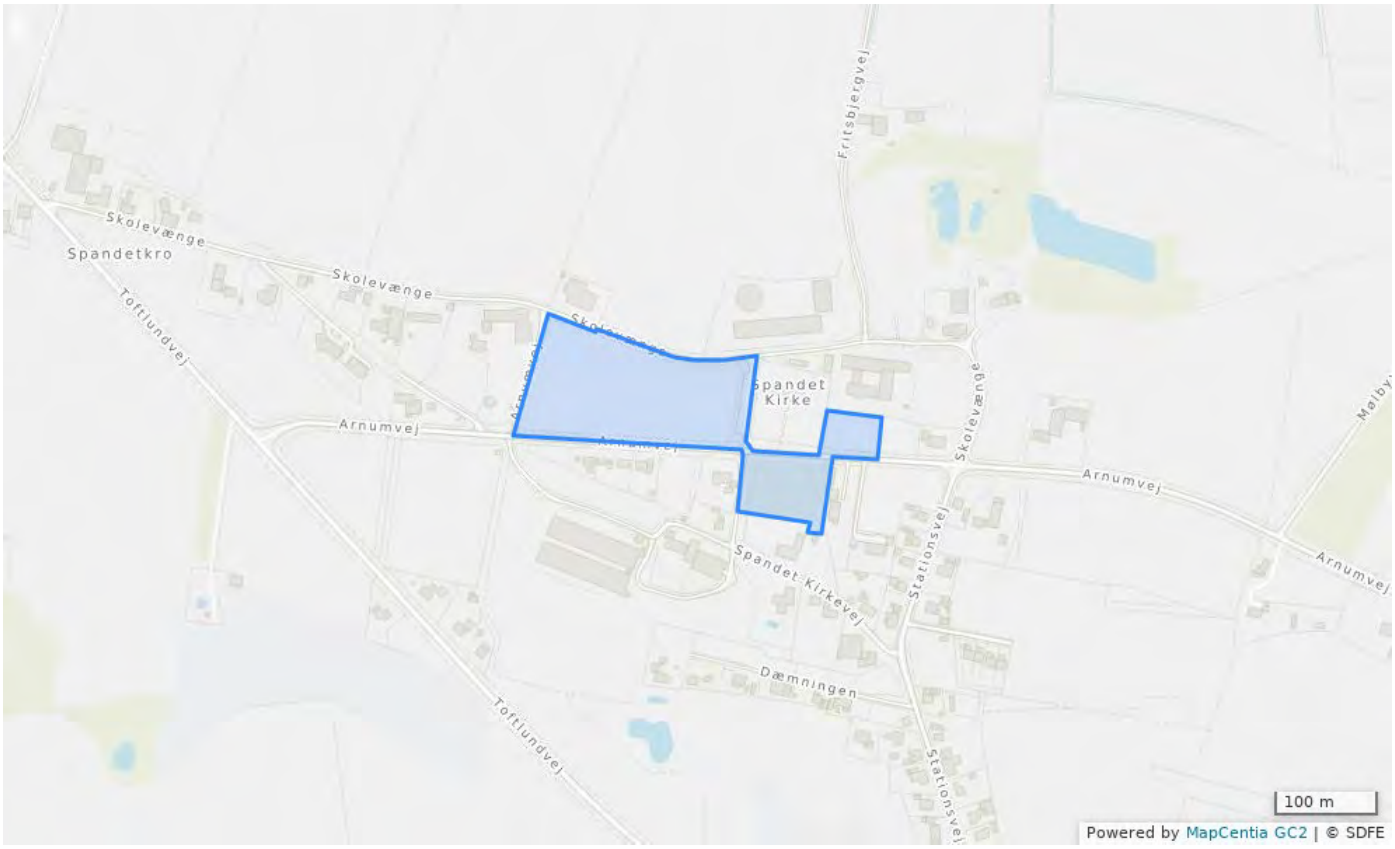
Rammenummer	36-010-040
Rammenavn	Område øst for Stationsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er

	klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-010-050 - Grønt område omkring Spandet kirke



Bestemmelser

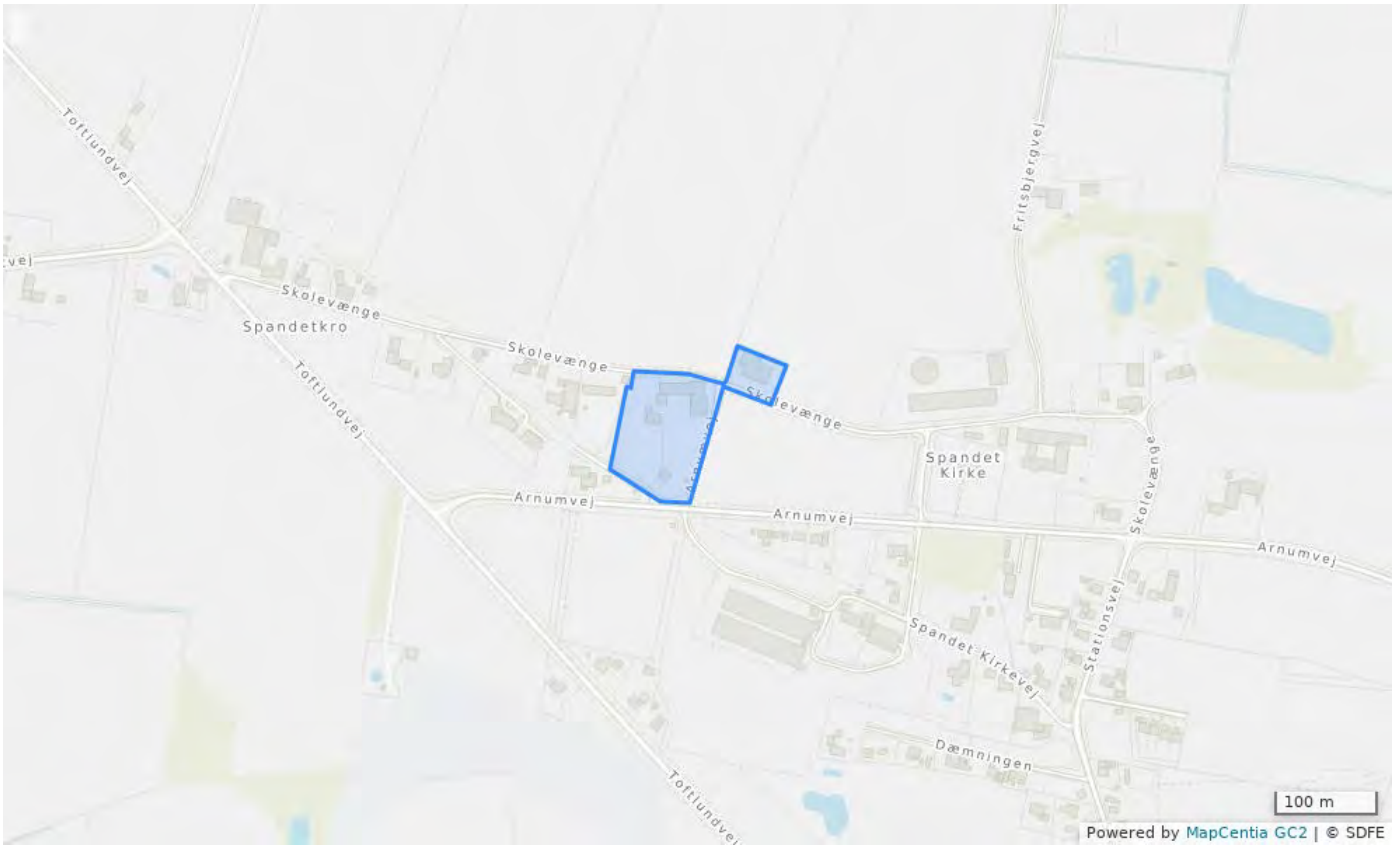
Rammenummer	36-010-050
Rammenavn	Grønt område omkring Spandet kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-010-060 - Område ved Skolevænget og Arnumvej



Bestemmelser

Rammenummer	36-010-060
Rammenavn	Område ved Skolevænget og Arnumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Spandet Landområde

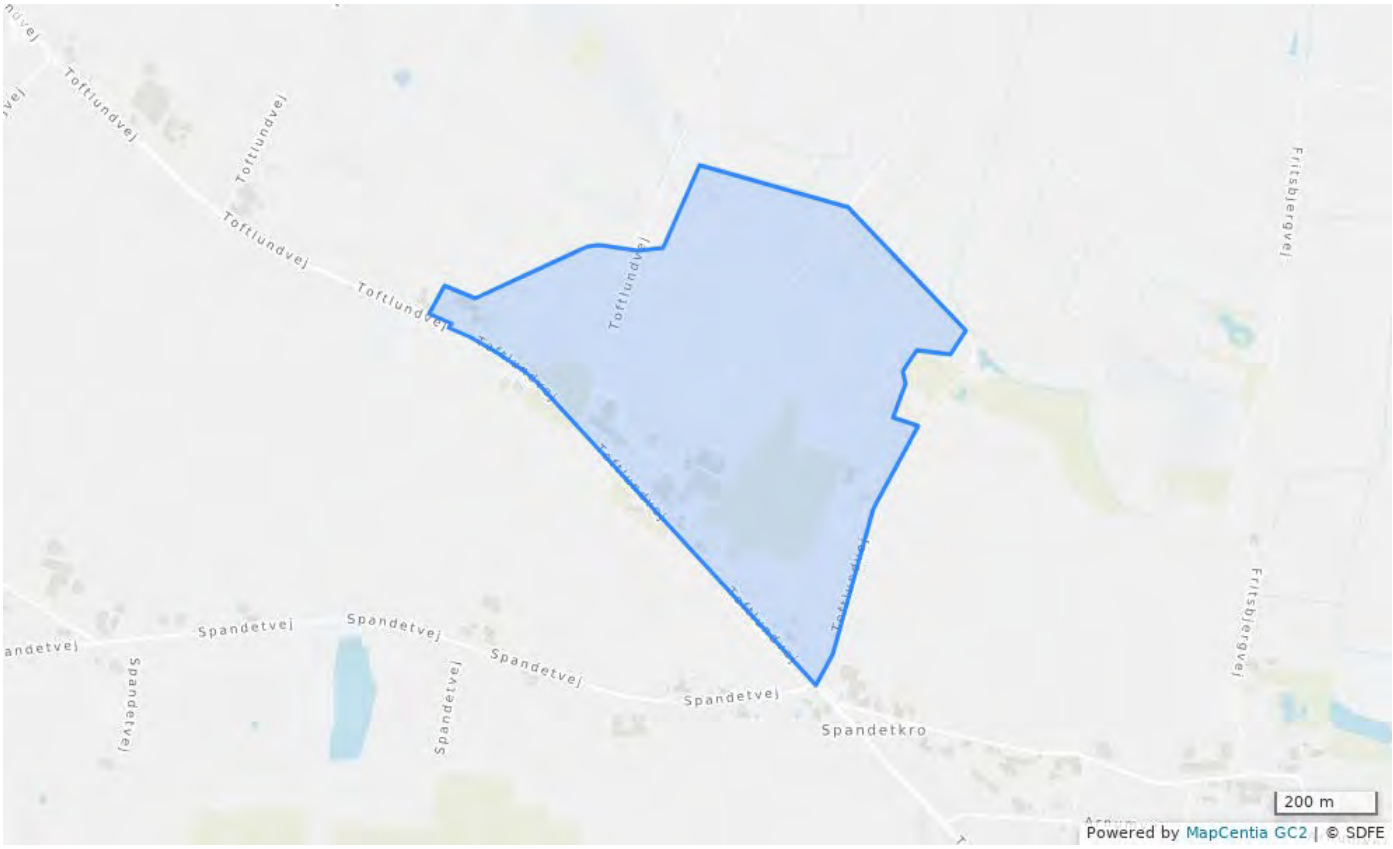
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

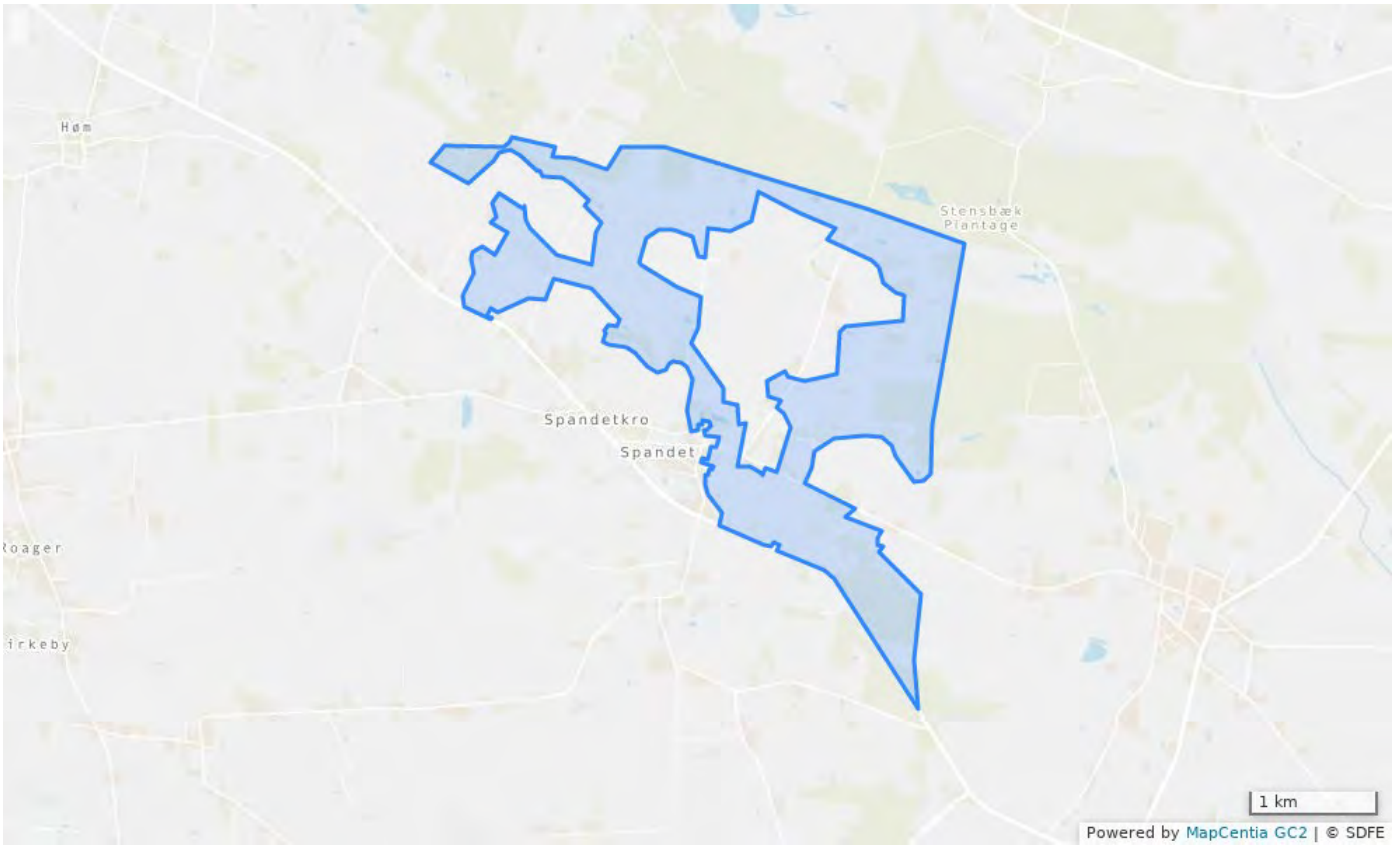
Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

36-020-010 - Landområde mellem Nørhøj og Nørbæk


Toftlundvej
Toftlundvej
Toftlundvej
Toftlundvej
Toftlundvej
Spandetvej
Spandetvej
Spandet

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

36-020-020 - Natur nord for Spandet



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-020
Rammenavn	Natur nord for Spandet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende

inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

36-020-030 - Landområde ved Spandet Mark

Bestemmelser

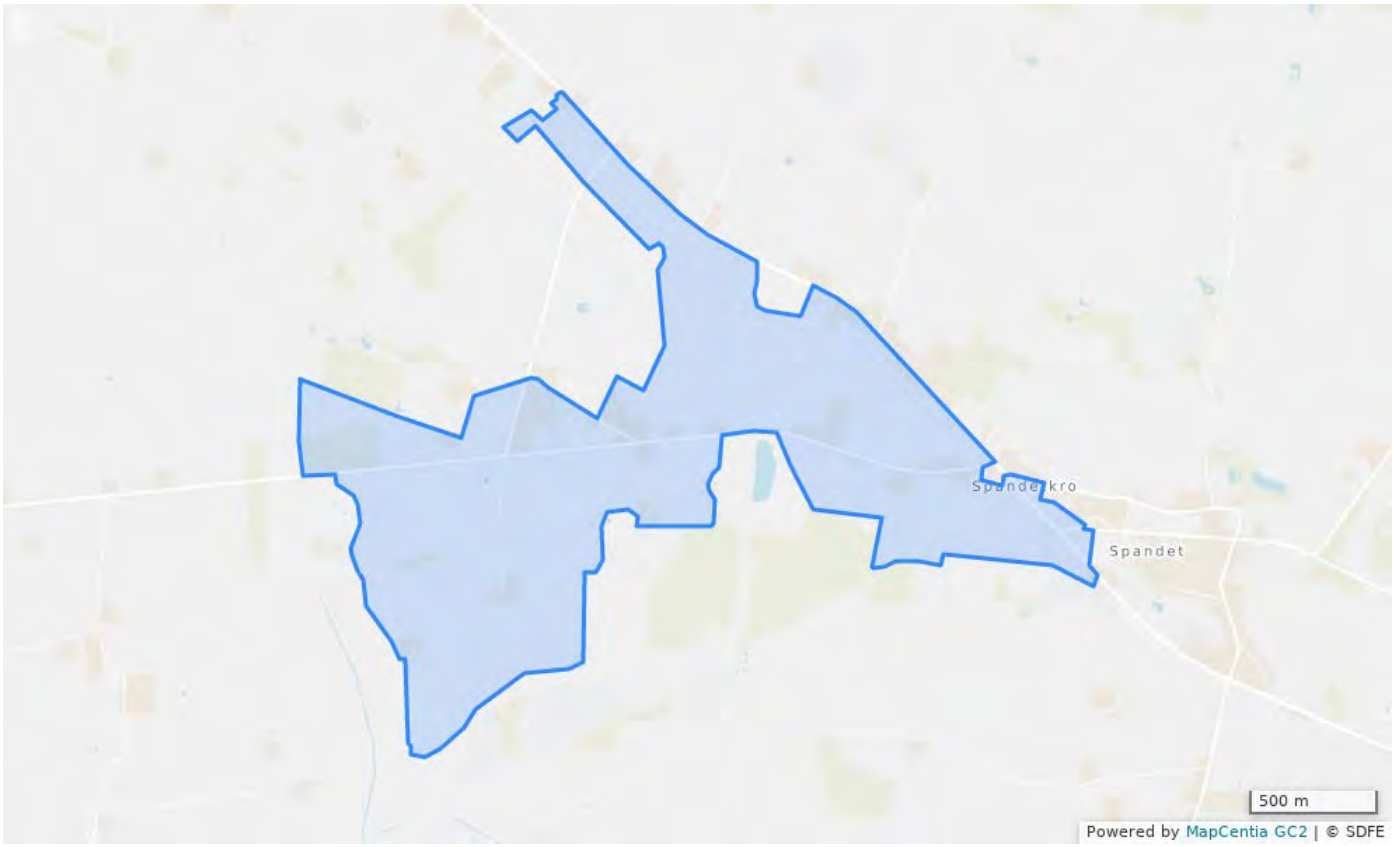
Rammenummer	36-020-030
Rammenavn	Landområde ved Spandet Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

36-020-040 - Landområde mellem Fjersted og Spandet



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-040
Rammenavn	Landområde mellem Fjersted og Spandet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

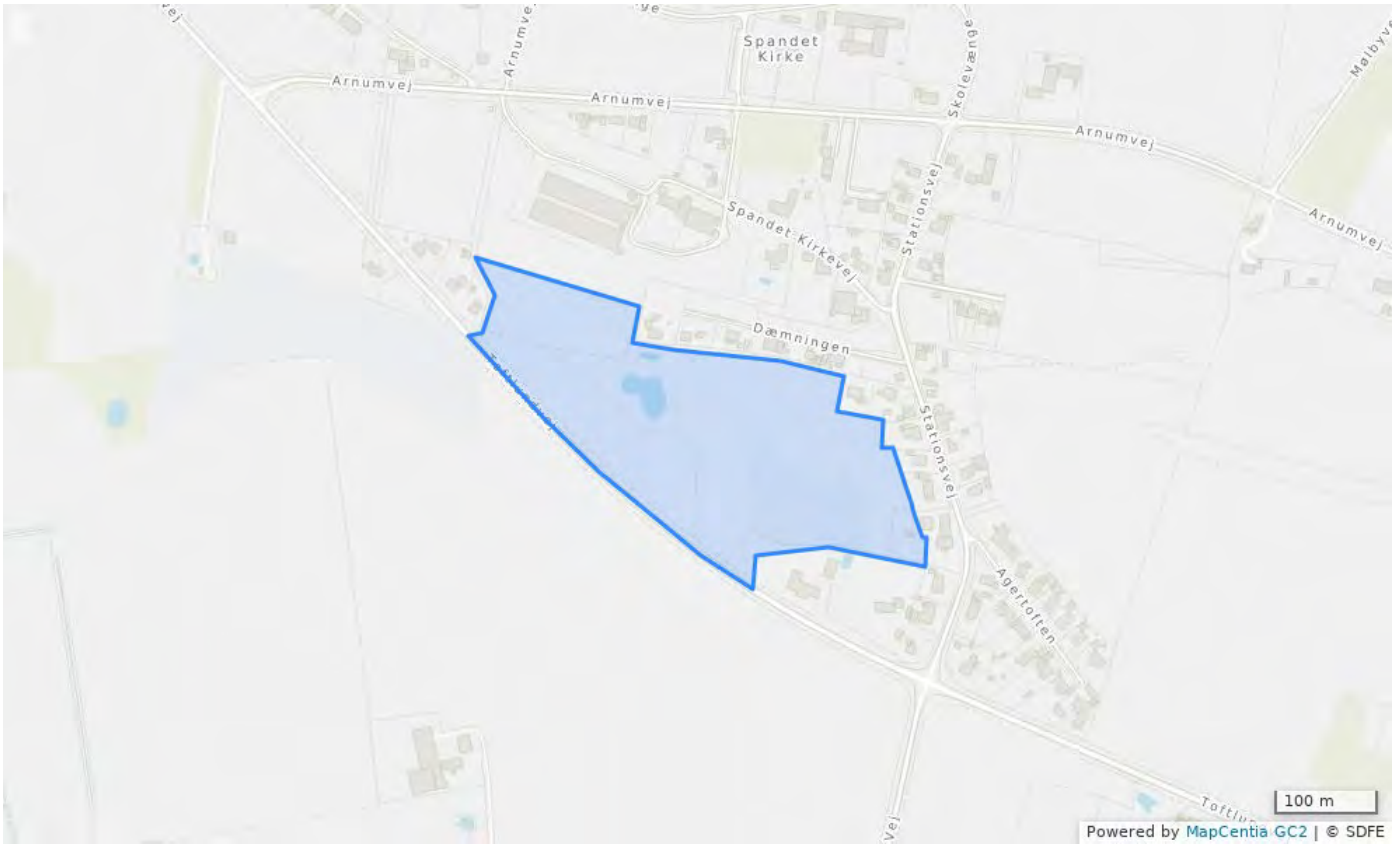
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

36-020-050 - Natur mellem Dæmmingen og Toftlundvej



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-050
Rammenavn	Natur mellem Dæmmingen og Toftlundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-020-060 - Område mellem Spandet og Fårmandsbjerg

Bestemmelser

Rammenummer	36-020-060
Rammenavn	Område mellem Spandet og Fårmandsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

36-020-061 - Område syd for Toftlundvej og Arnumvej

Bestemmelser

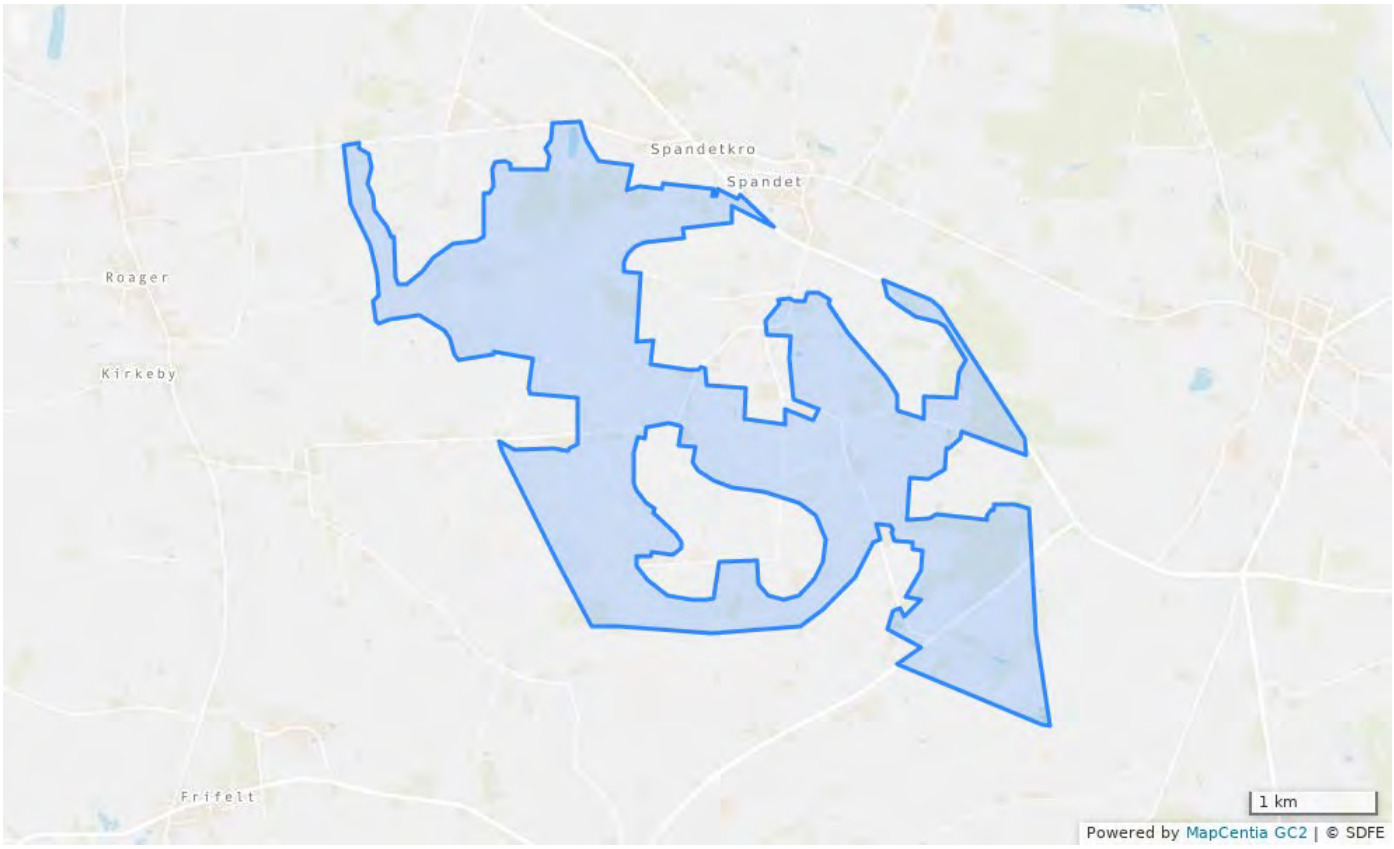
Rammenummer	36-020-061
Rammenavn	Område syd for Toftlundvej og Arnumvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

36-020-070 - Natur syd for Spandet



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-070
Rammenavn	Natur syd for Spandet
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

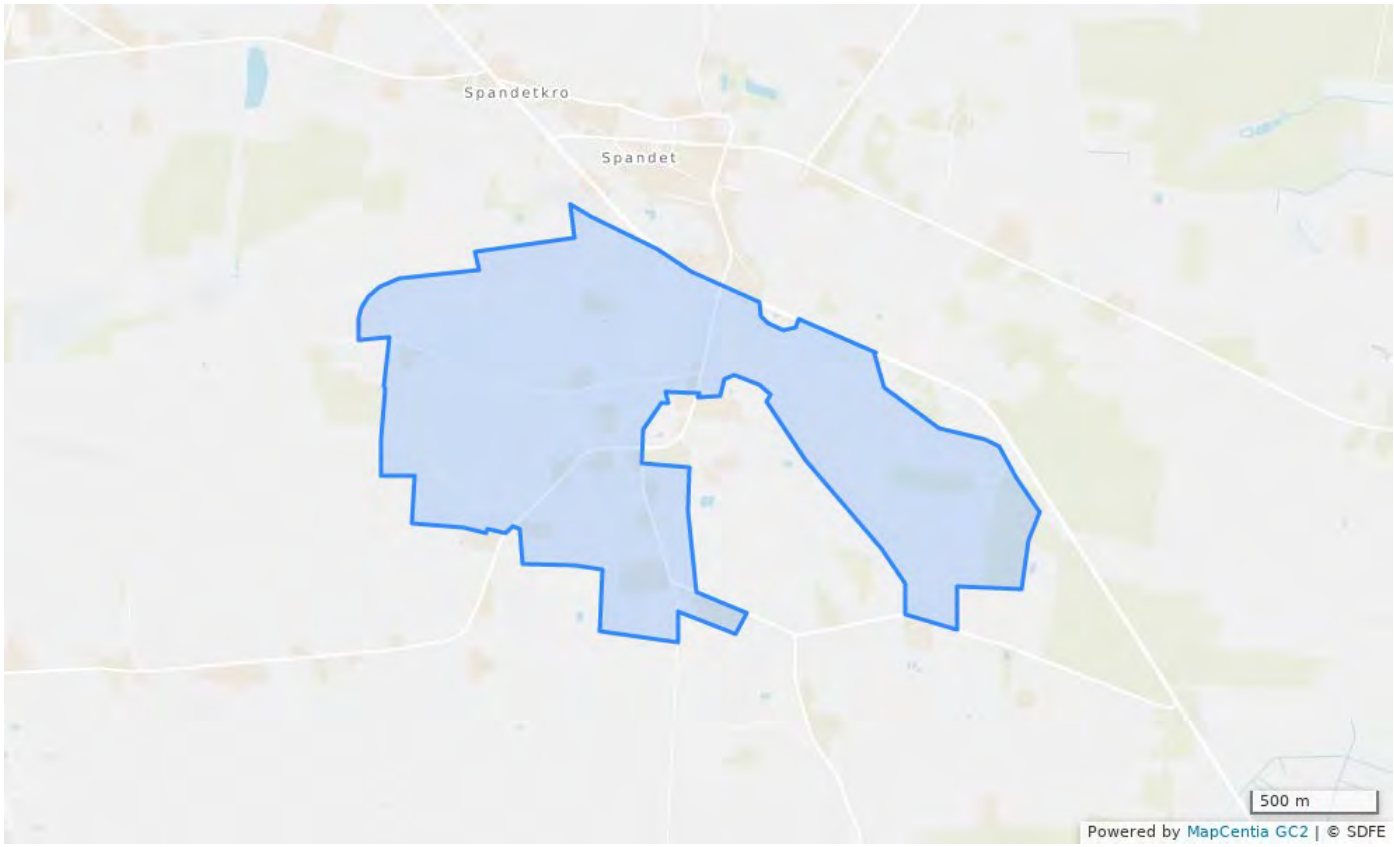
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

36-020-080 - Landområde omkring Sønderskov og Fårmandsbjerg



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-080
Rammenavn	Landområde omkring Sønderskov og Fårmandsbjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

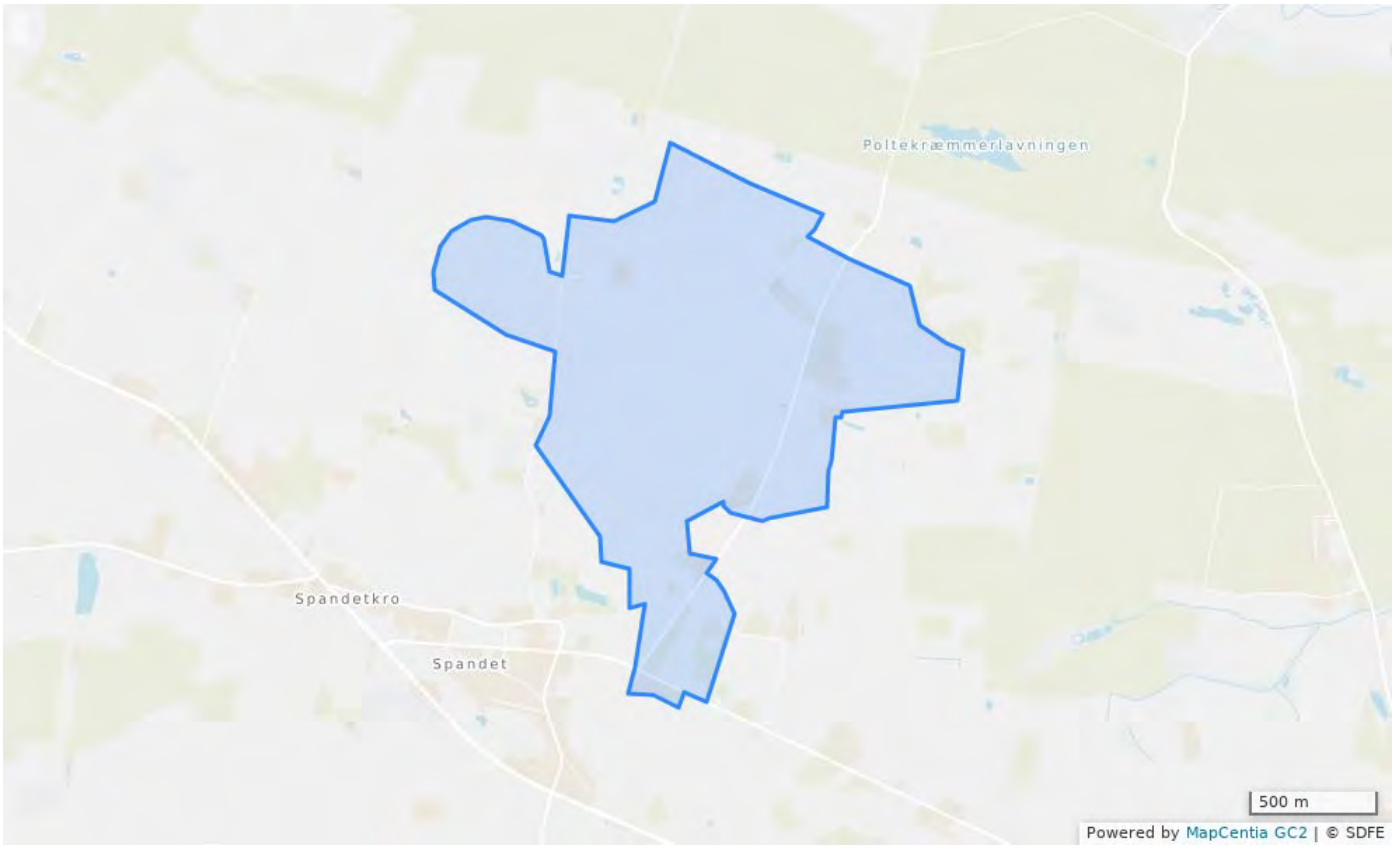
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

36-020-090 - Landområde mellem Spandet og Mølby



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-090
Rammenavn	Landområde mellem Spandet og Mølby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

36-020-100 - Landområde nord for Spandet By

Bestemmelser

Rammenummer	36-020-100
Rammenavn	Landområde nord for Spandet By
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

36-020-110 - Natur ved Toftlundvej og Gl Spandet Vej

Bestemmelser

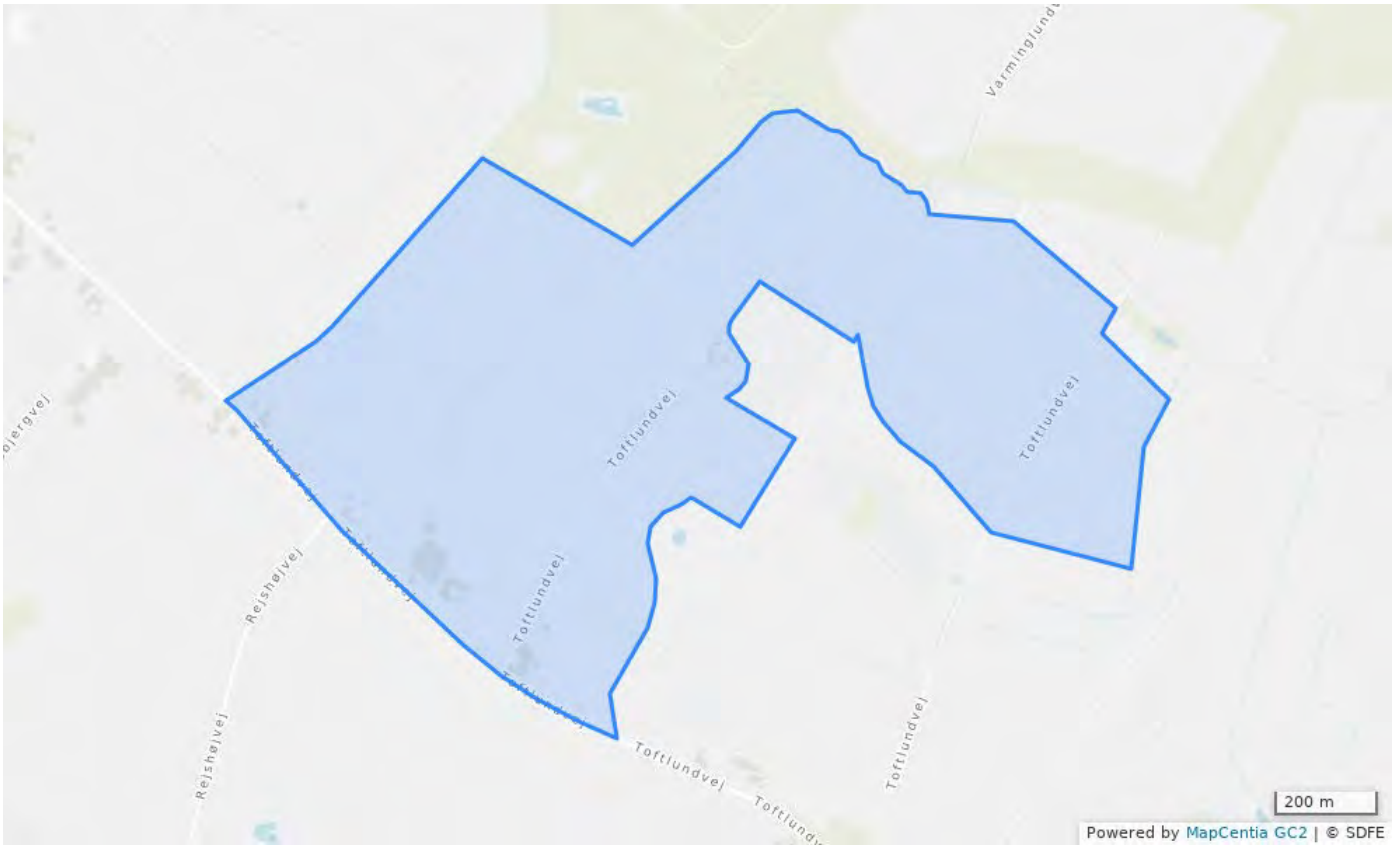
Rammenummer	36-020-110
Rammenavn	Natur ved Toftlundvej og Gl Spandet Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

36-020-120 - Landområde ved Hømlund



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-120
Rammenavn	Landområde ved Hømlund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

36-020-140 - Natur ved Nørhøj

Bestemmelser

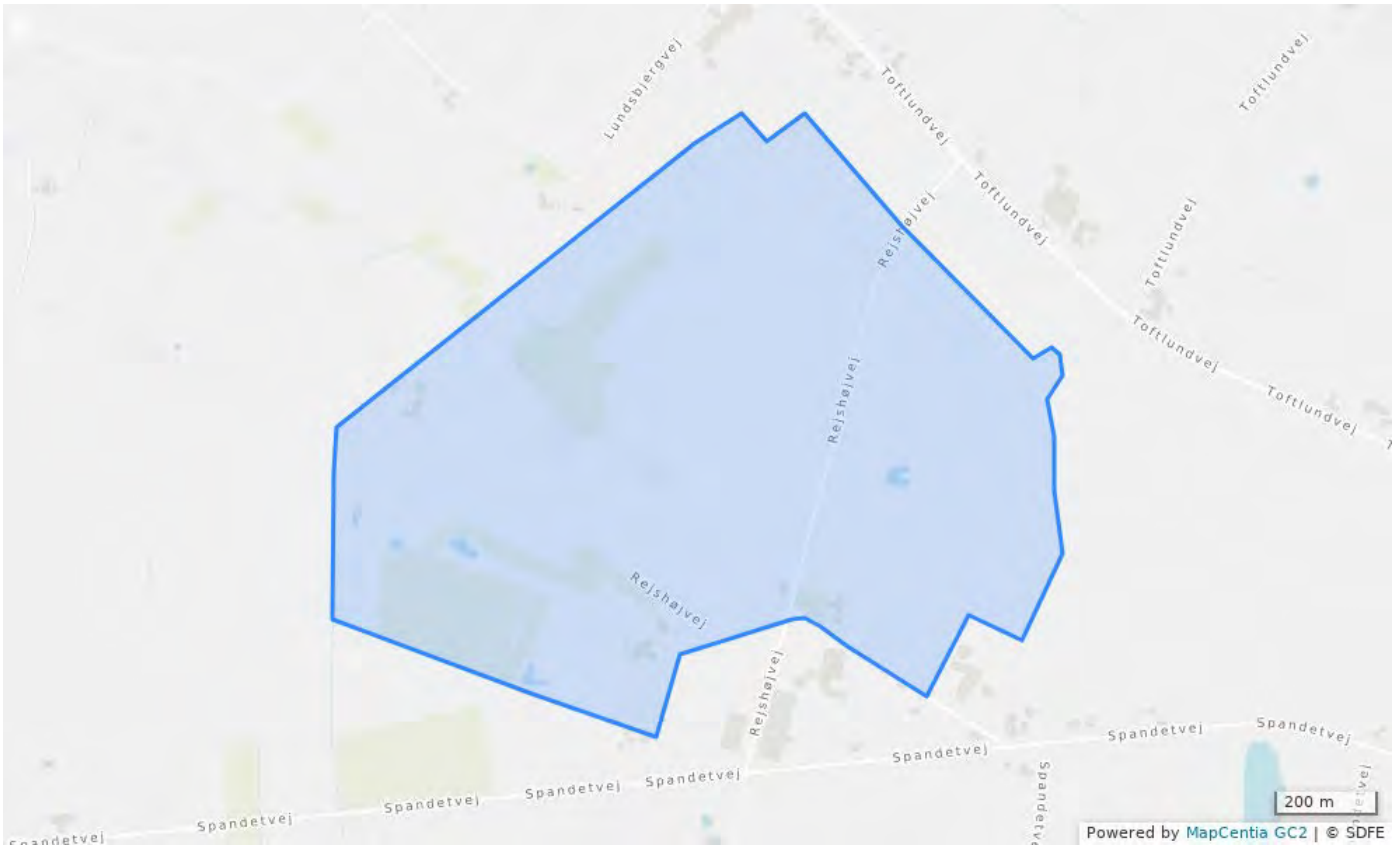
Rammenummer	36-020-140
Rammenavn	Natur ved Nørhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

36-020-150 - Natur øst for Fjersted



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-150
Rammenavn	Natur øst for Fjersted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

36-020-160 - Landområde omkring Østermarksvej

Bestemmelser

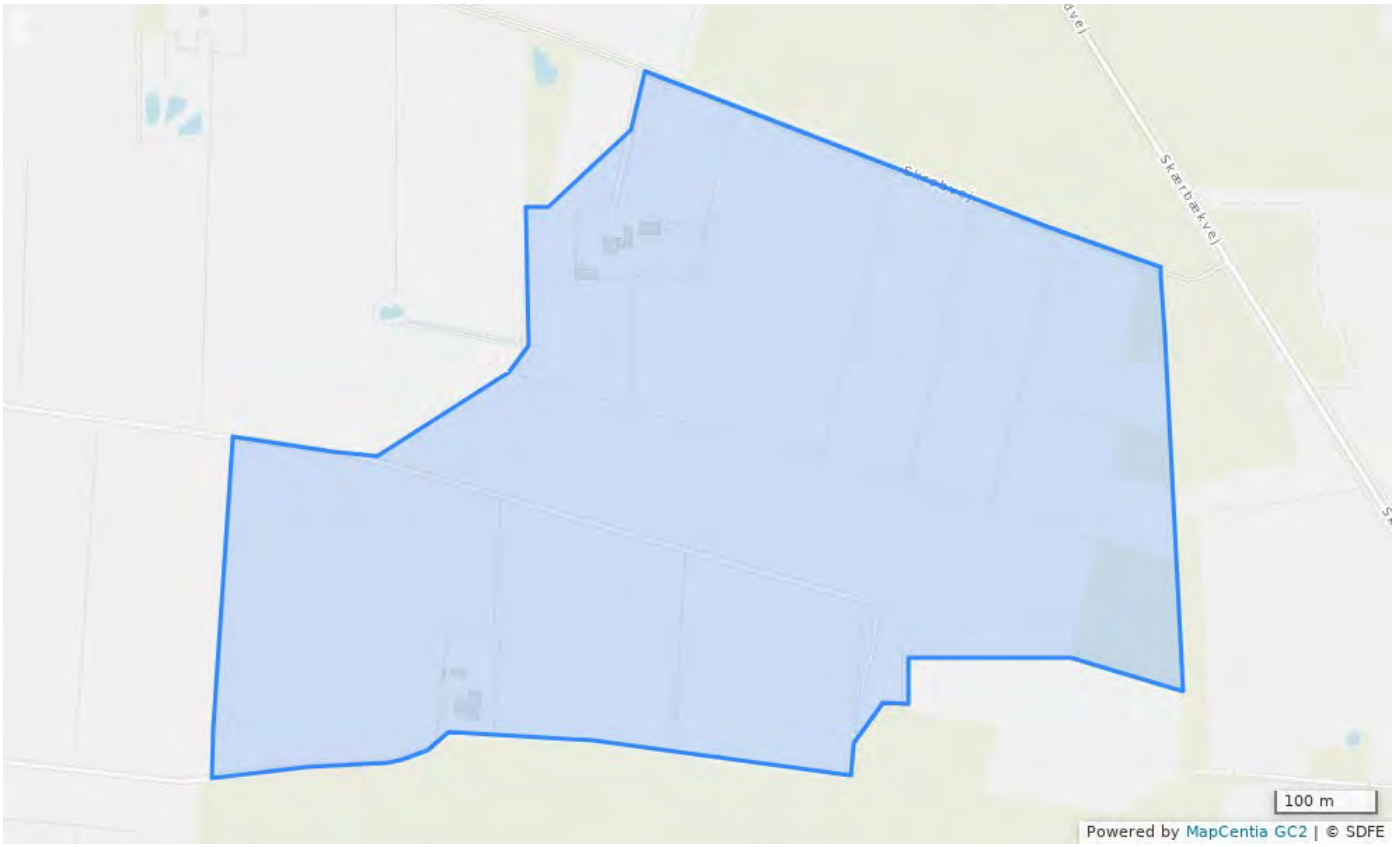
Rammenummer	36-020-160
Rammenavn	Landområde omkring Østermarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

36-020-170 - Landområde ved Skrøbvej og Skærbækvej



Bestemmelser

Rammenummer	36-020-170
Rammenavn	Landområde ved Skrøbvej og Skærbækvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

36-020-180 - Landområde omkring Sønderskov

Bestemmelser

Rammenummer	36-020-180
Rammenavn	Landområde omkring Sønderskov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

36-020-190 - Natur ved Fårmandsbjerget

Bestemmelser

Rammenummer	36-020-190
Rammenavn	Natur ved Fårmandsbjerget
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

36-020-200 - Landområde ved Hølleskovvej

Bestemmelser

Rammenummer	36-020-200
Rammenavn	Landområde ved Hølleskovvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Roager

static-map

Roager By

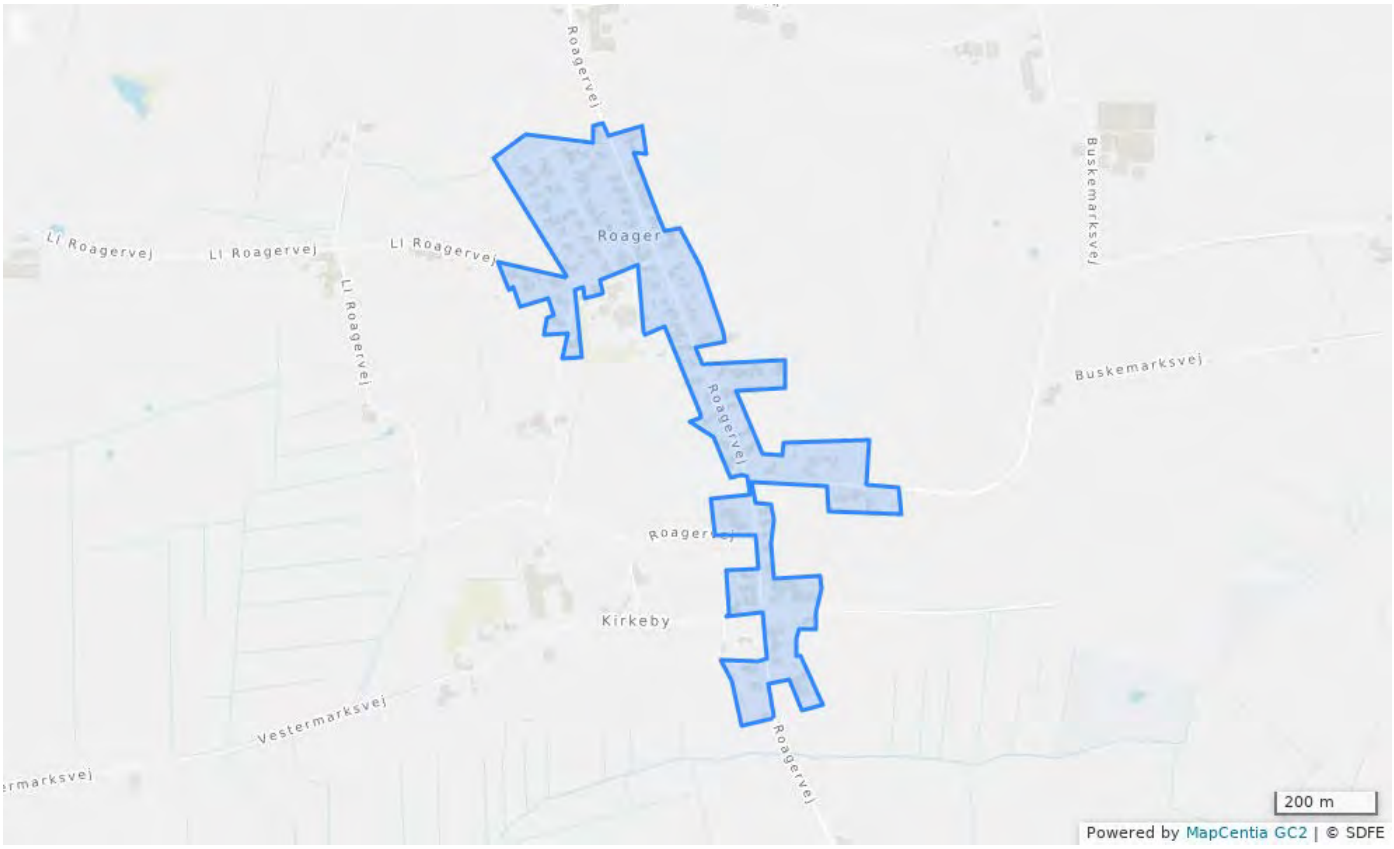
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

37-010-010 - Roager Syd



Bestemmelser

Rammenummer	37-010-010
Rammenavn	Roager Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

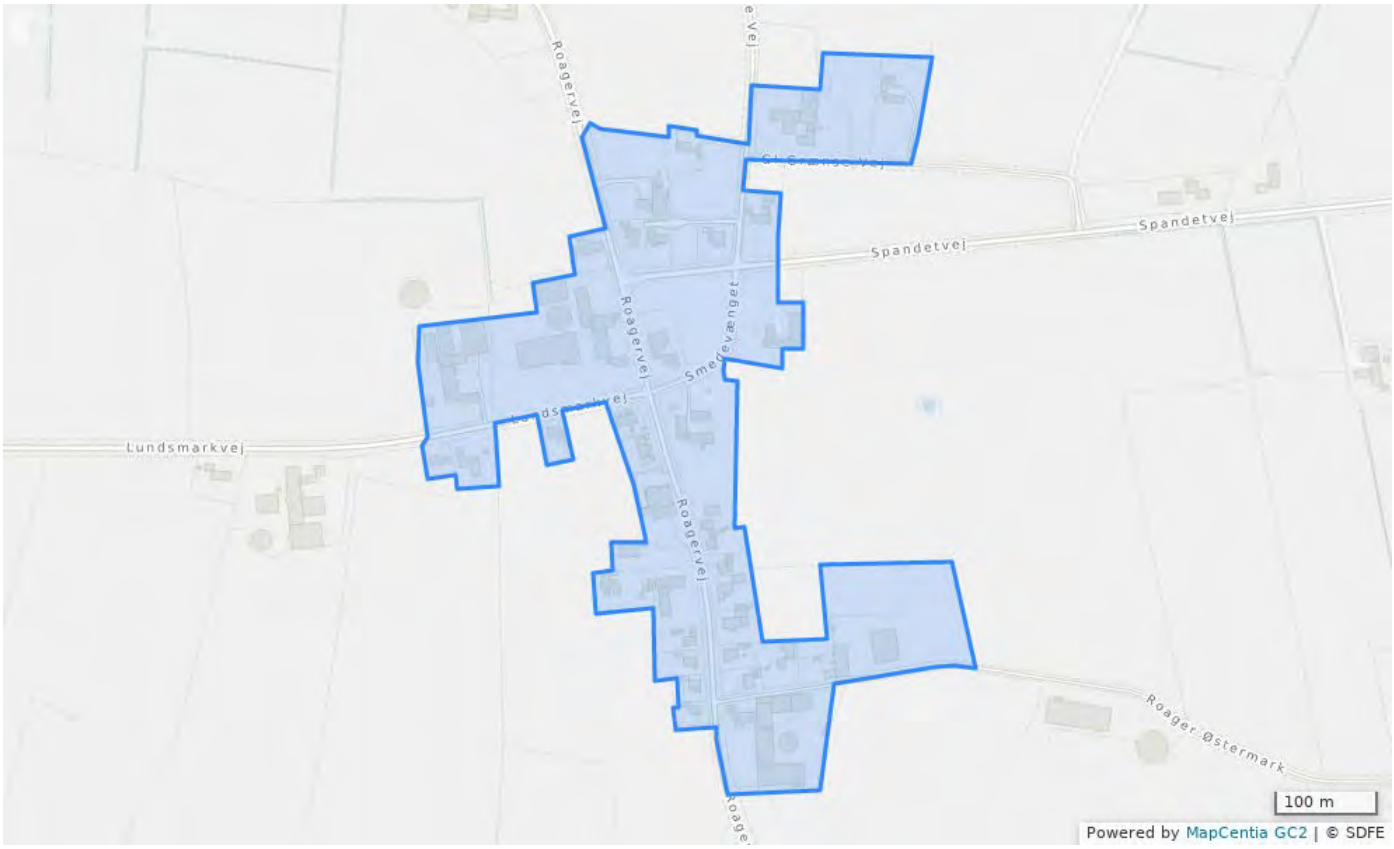
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

37-010-020 - Roager Nord



Bestemmelser

Rammenummer	37-010-020
Rammenavn	Roager Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

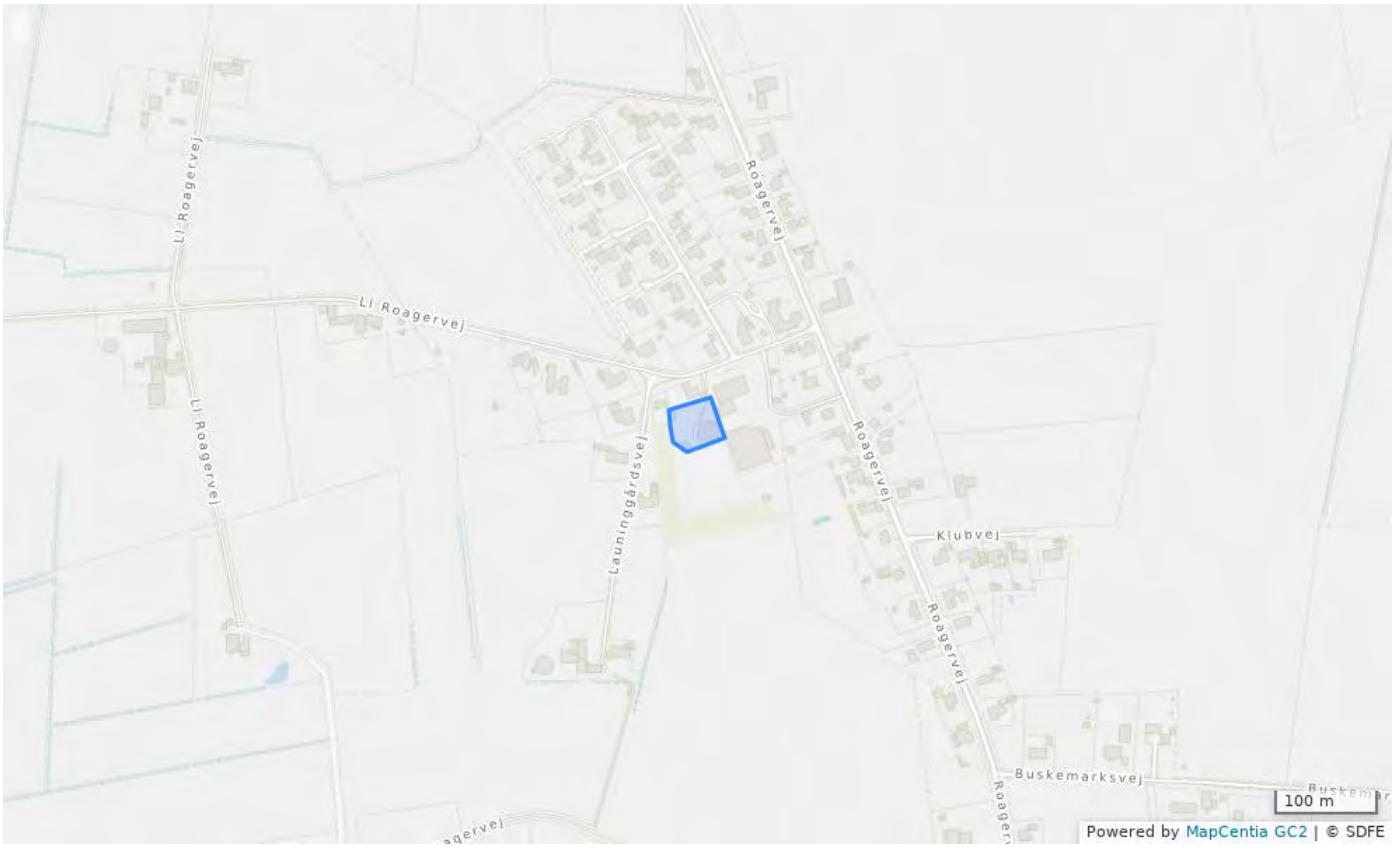
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

37-010-030 - Område ved Li Roagervej og Launingsgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	37-010-030
Rammenavn	Område ved Li Roagervej og Launingsgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.

Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

37-010-040 - Roager Gl. Skole

Bestemmelser

Rammenummer	37-010-040
Rammenavn	Roager Gl. Skole
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

37-010-050 - Roager sportsplads

Bestemmelser

Rammenummer	37-010-050
Rammenavn	Roager sportsplads
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

37-010-060 - Område ved Roagervej og Klubvej

Bestemmelser

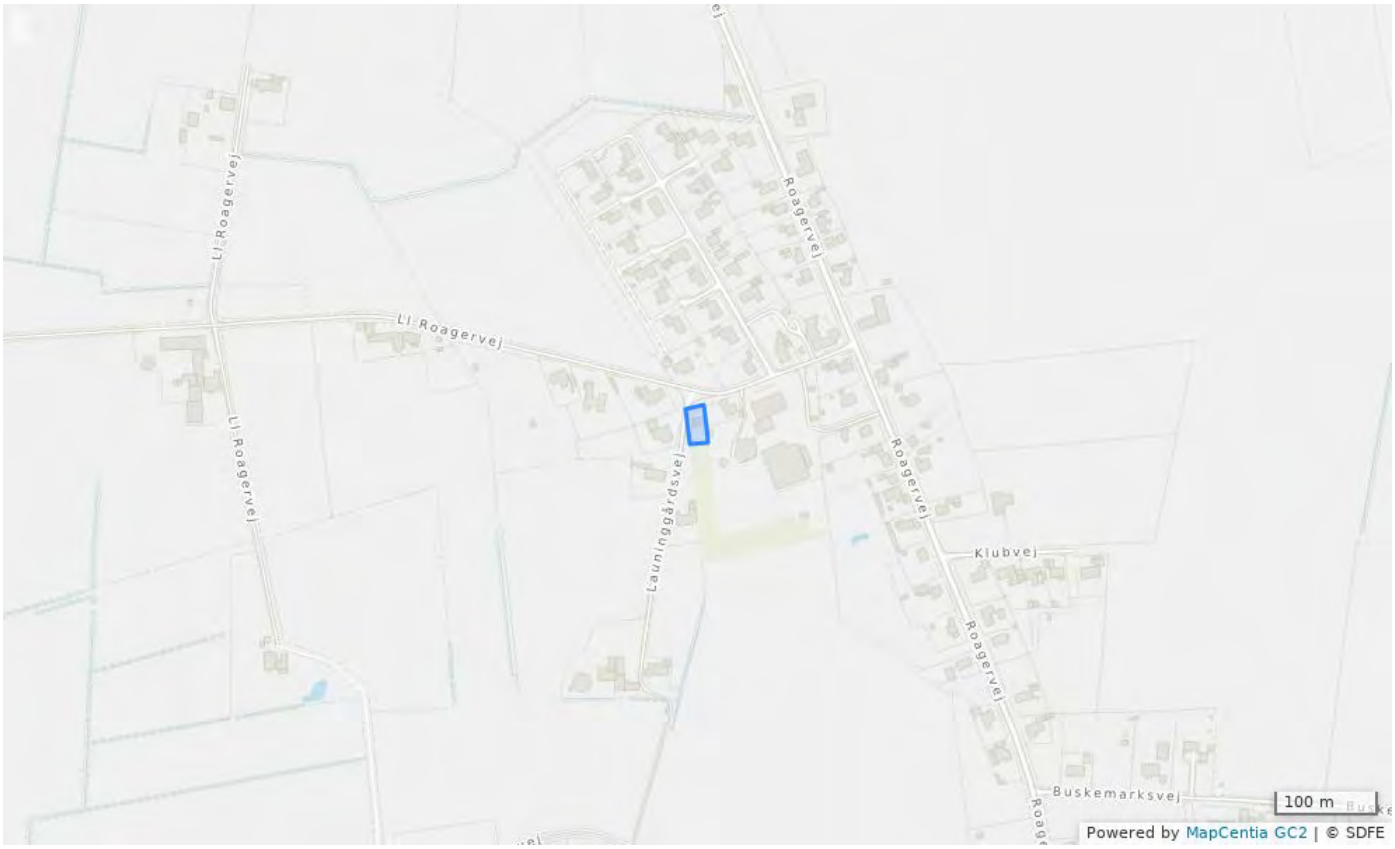
Rammenummer	37-010-060
Rammenavn	Område ved Roagervej og Klubvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

37-010-070 - Område ved Launinggårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	37-010-070
Rammenavn	Område ved Launinggårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

37-010-080 - Roager Kirke og Kirkegård

Bestemmelser

Rammenummer	37-010-080
Rammenavn	Roager Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.

Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Øster Åbølling By

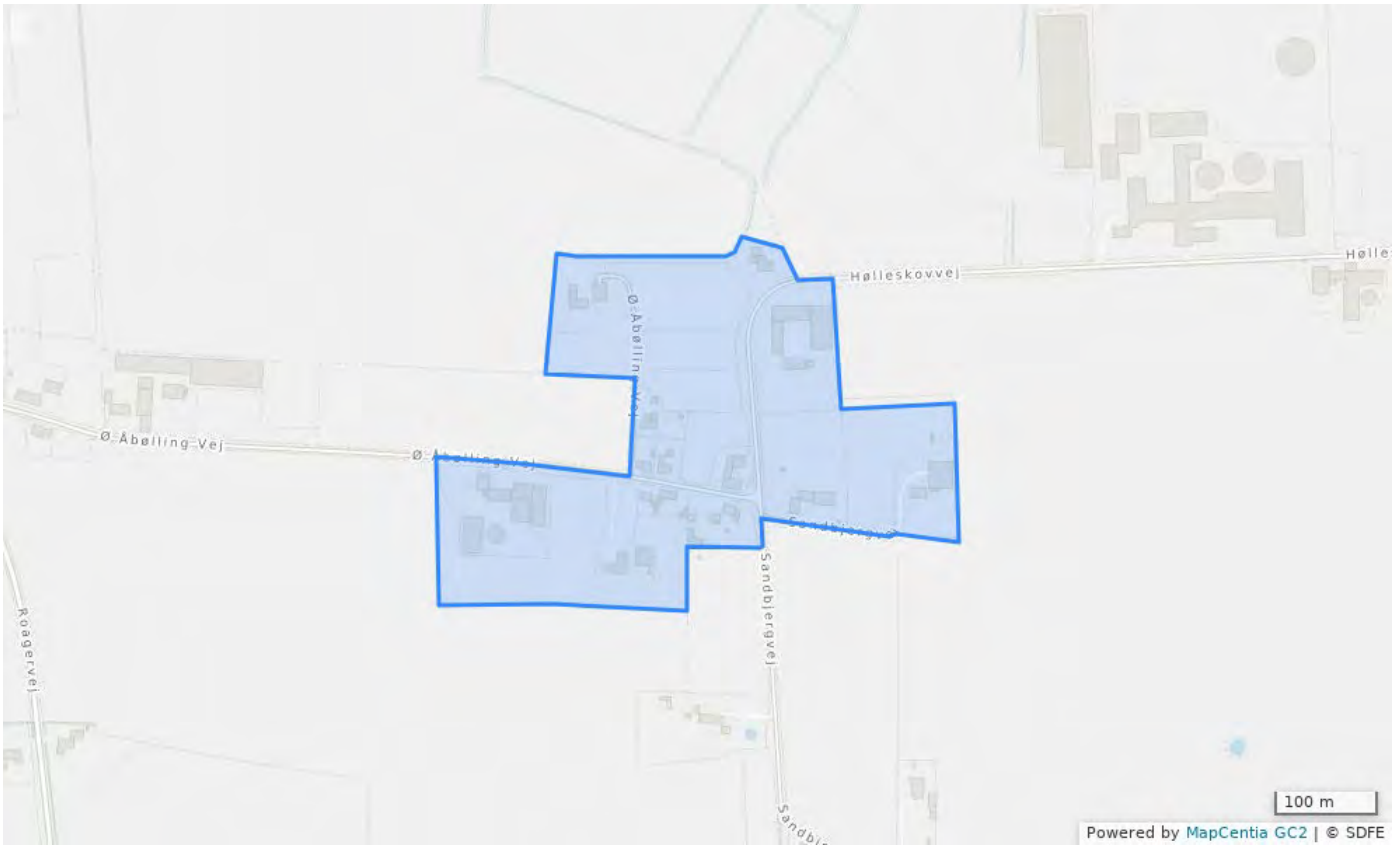
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

37-020-010 - Øster Åbølling, Øst



Bestemmelser

Rammenummer	37-020-010
Rammenavn	Øster Åbølling, Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

37-020-020 - Øster Åbølling, Vest

Bestemmelser

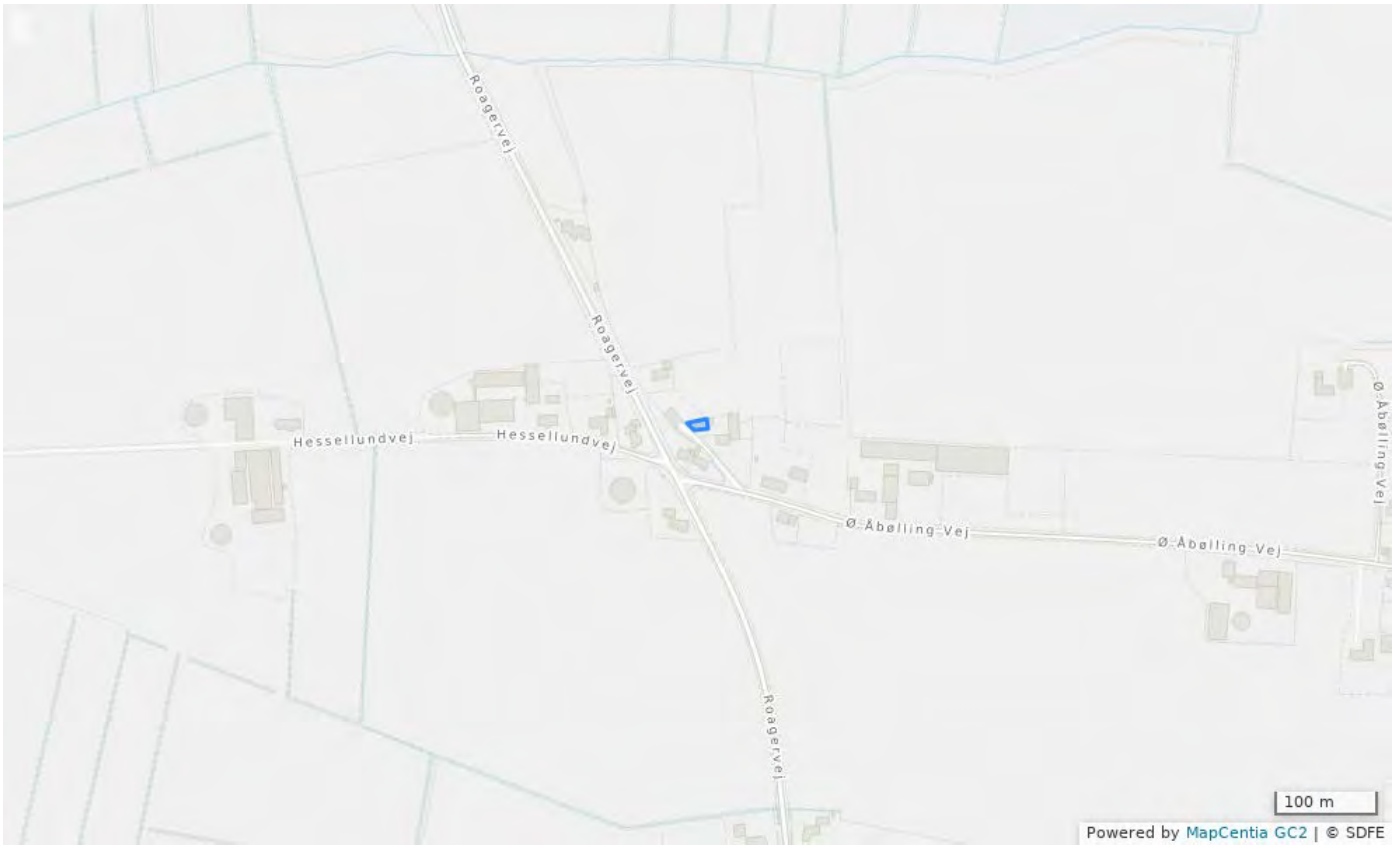
Rammenummer	37-020-020
Rammenavn	Øster Åbølling, Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

37-020-030 - Område ved Roagervej, Øster Åbølling



Bestemmelser

Rammenummer	37-020-030
Rammenavn	Område ved Roagervej, Øster Åbølling
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Roager Landområde

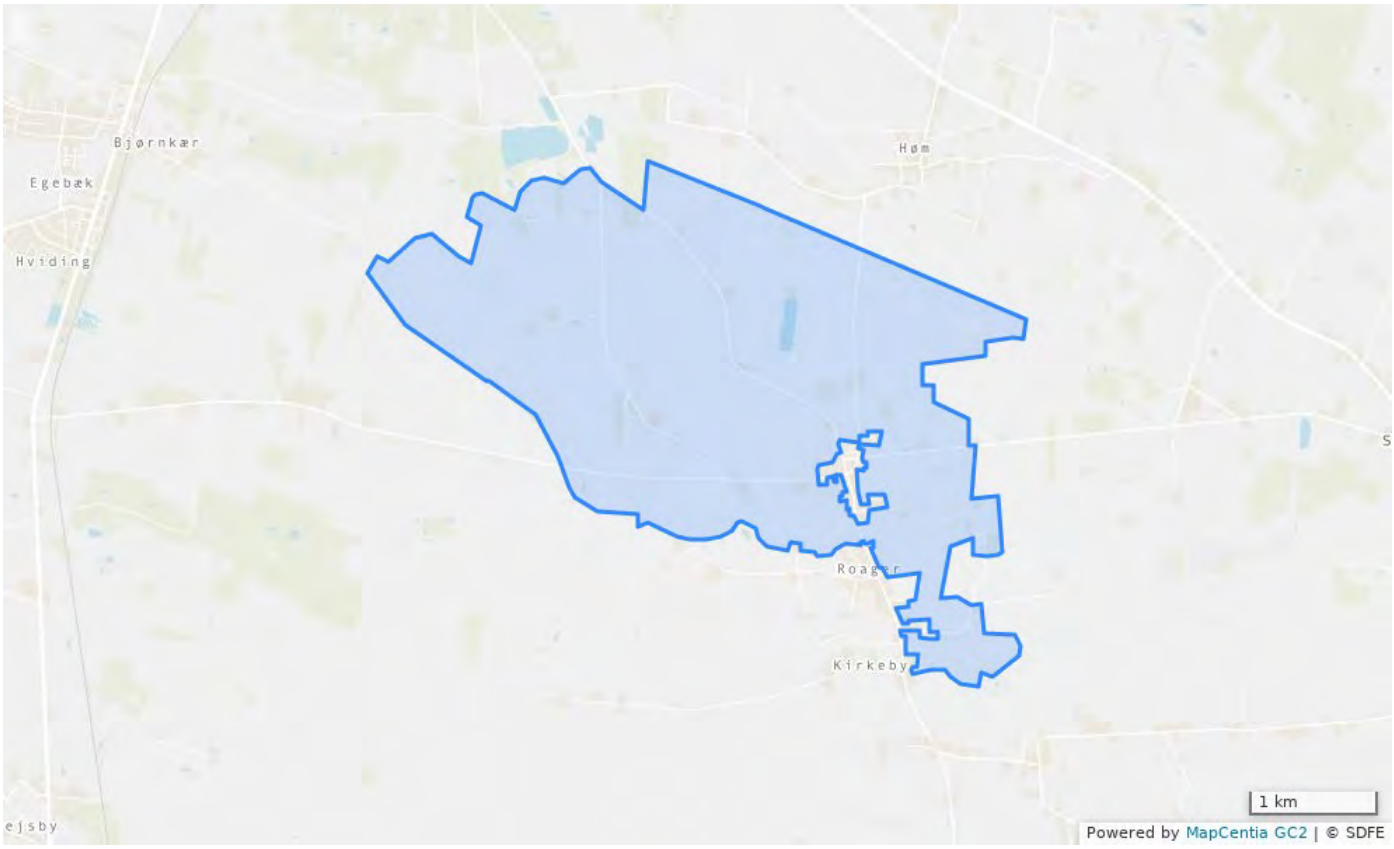
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

37-030-010 - Landområde nord for Roager



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-010
Rammenavn	Landområde nord for Roager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

37-030-020 - Natur nord for Lille Klåby

Bestemmelser

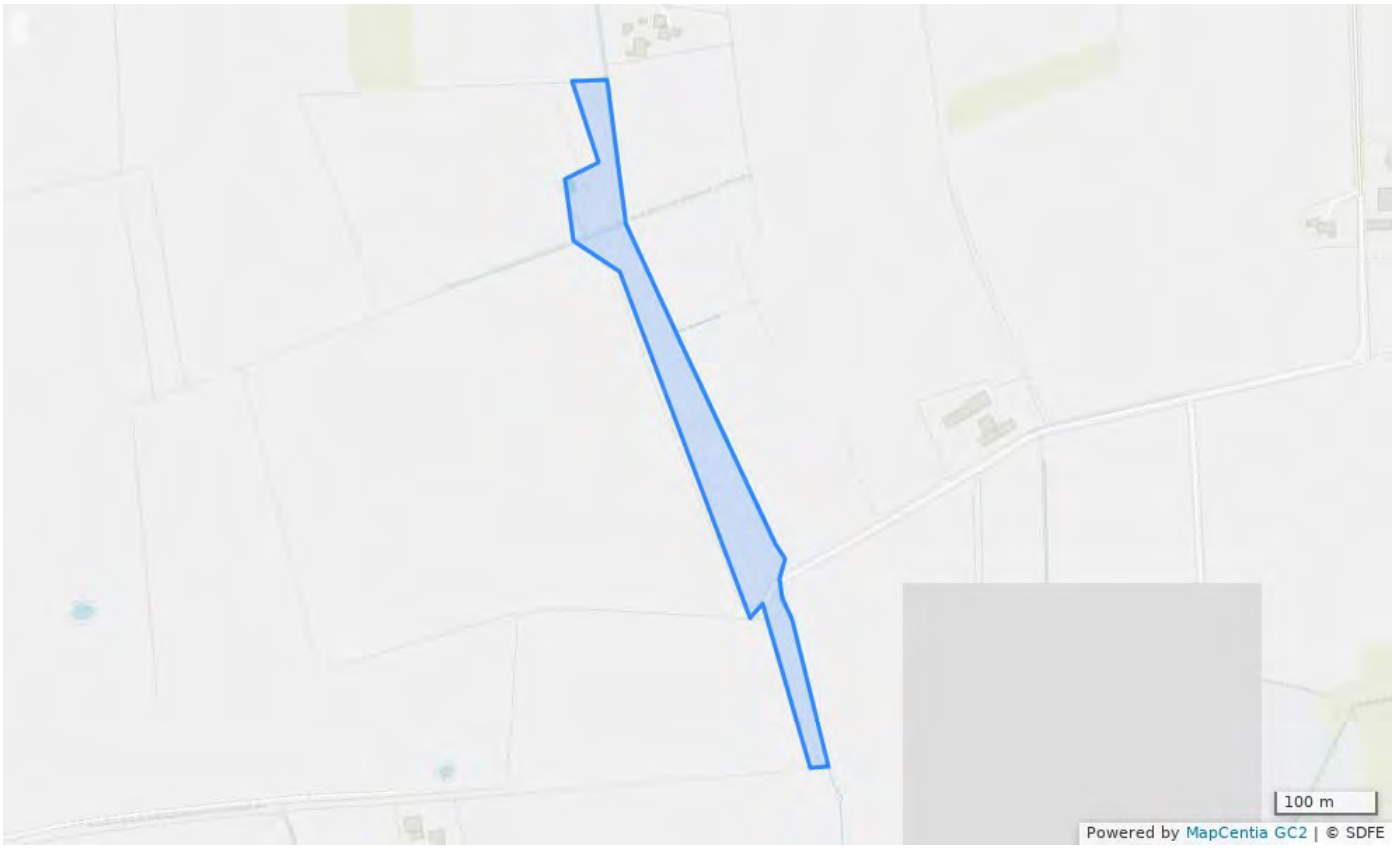
Rammenummer	37-030-020
Rammenavn	Natur nord for Lille Klåby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

37-030-030 - Natur langs Roager Østermark



Bestemmelser

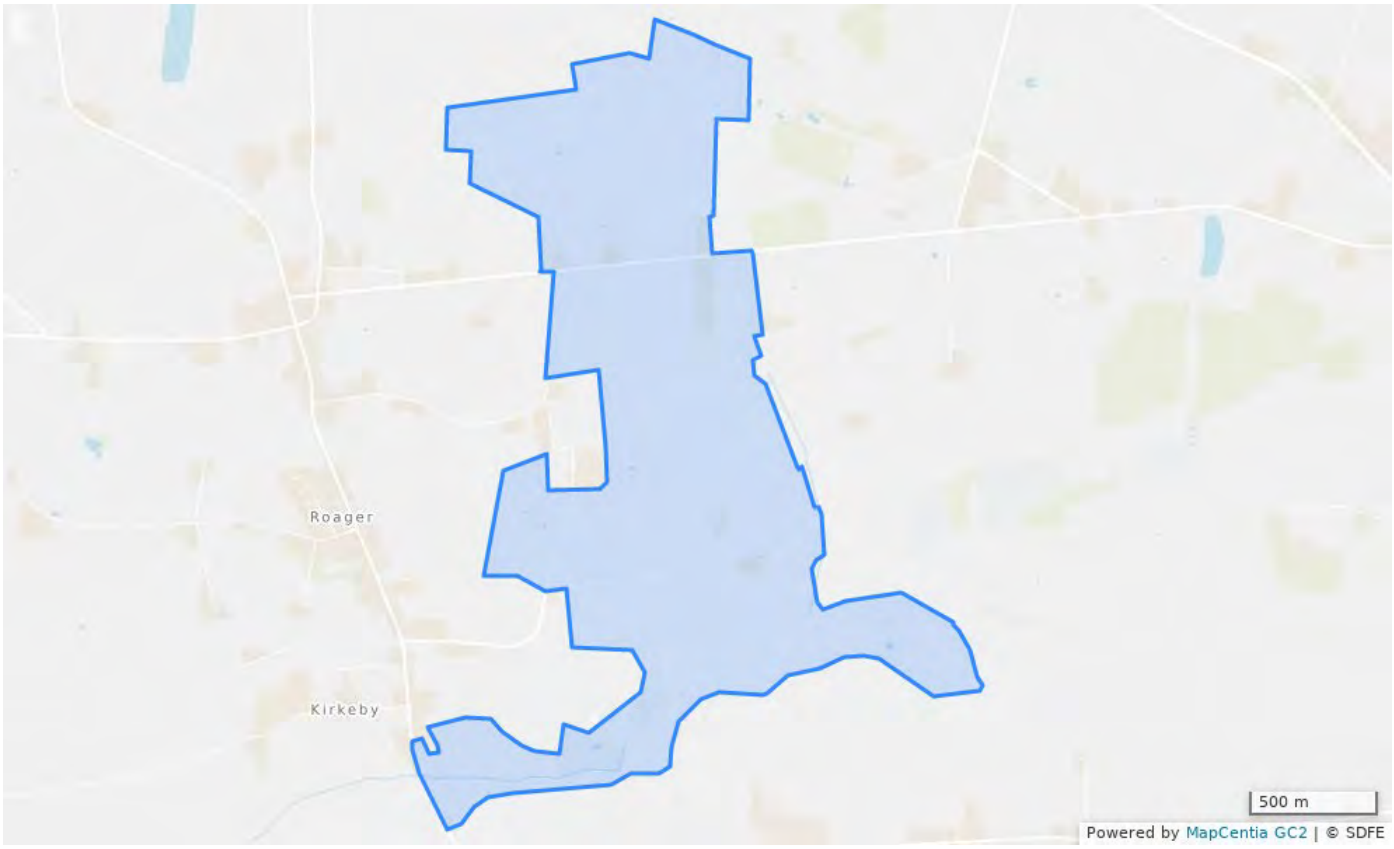
Rammenummer	37-030-030
Rammenavn	Natur langs Roager Østermark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

37-030-040 - Natur mellem Fjersted og Kirkeby



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-040
Rammenavn	Natur mellem Fjersted og Kirkeby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

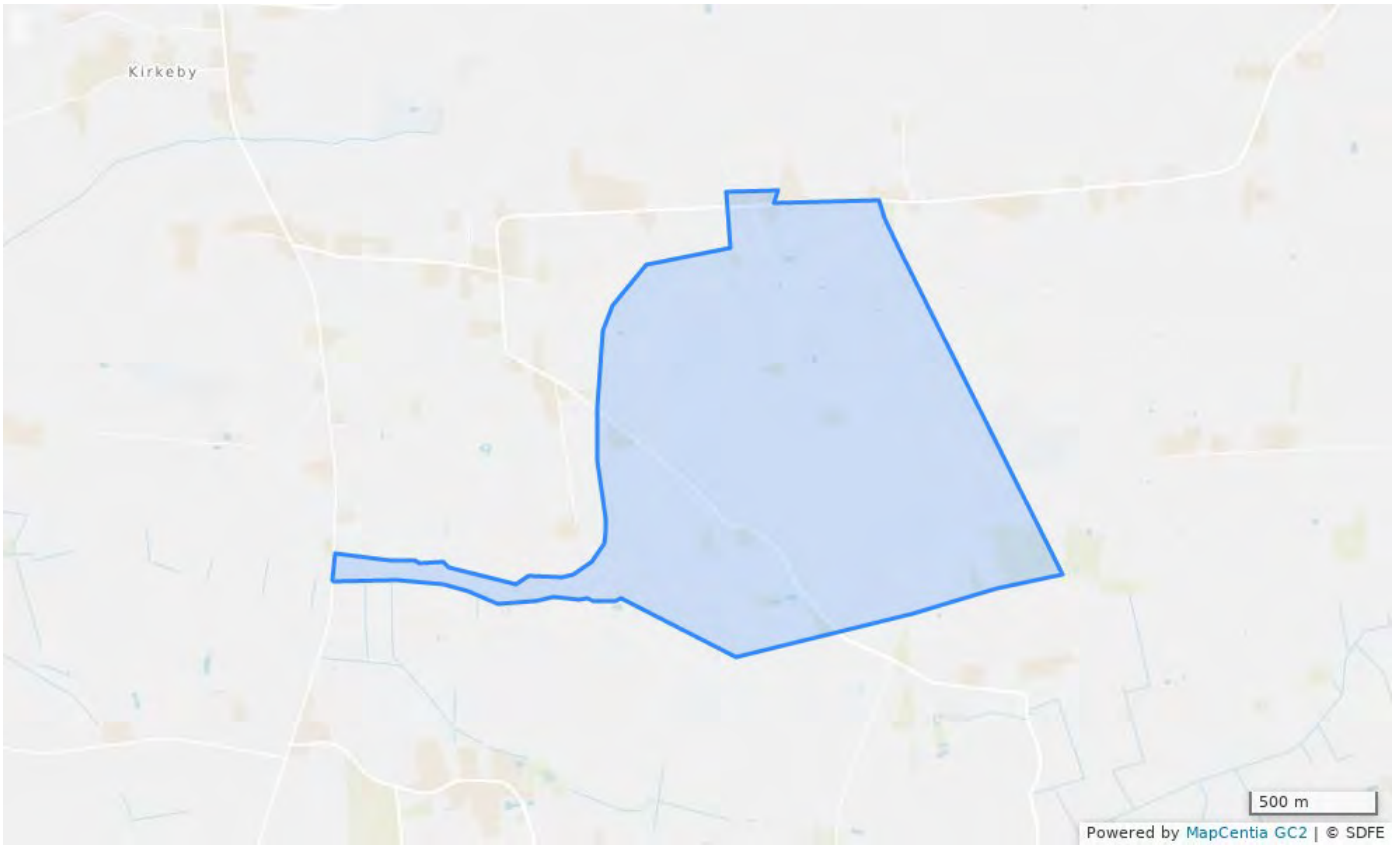
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

37-030-050 - Natur mellem Vodderbro og Hølleskov



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-050
Rammenavn	Natur mellem Vodderbro og Hølleskov
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

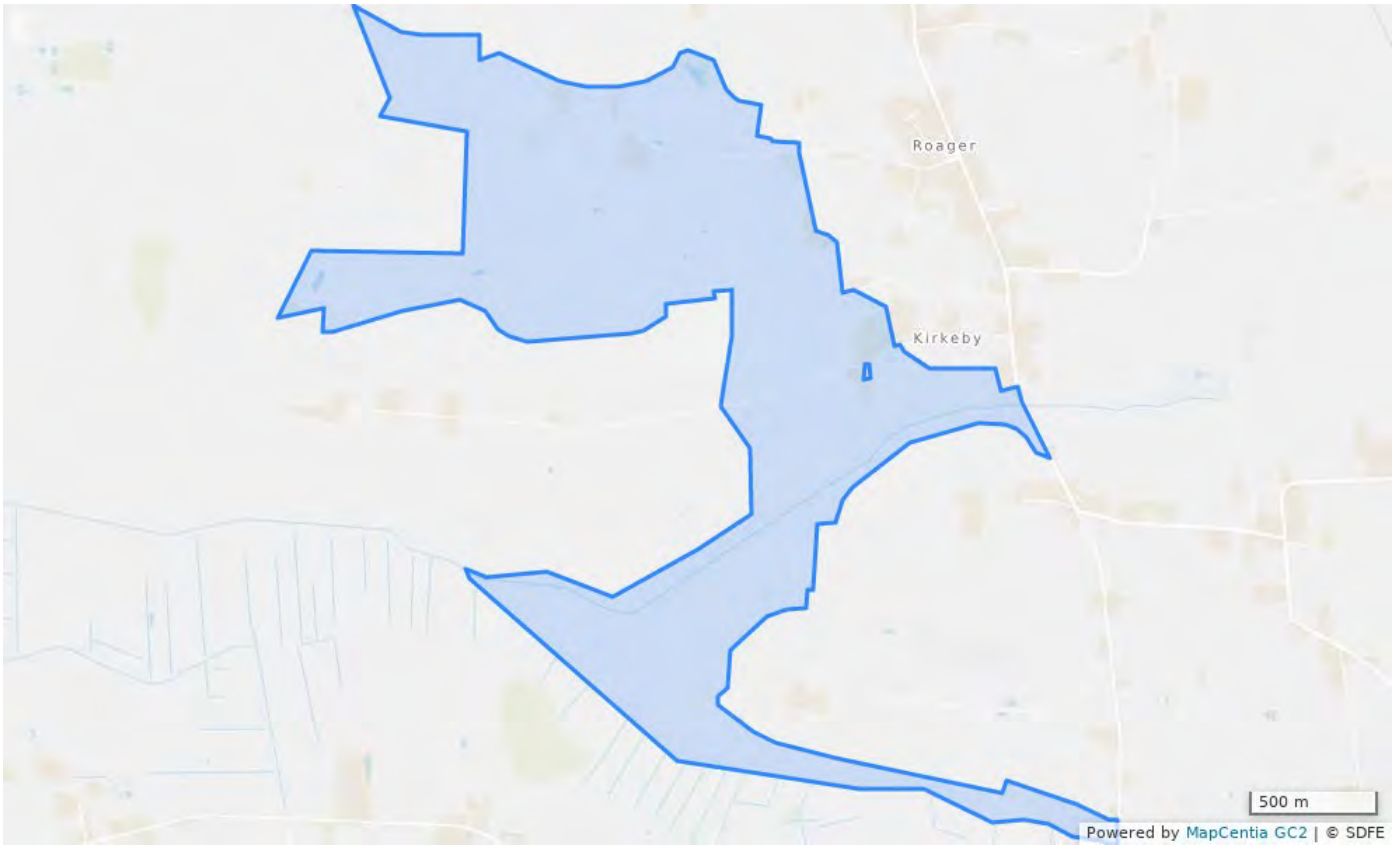
Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

37-030-060 - Natur Lille Roager



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-060
Rammenavn	Natur Lille Roager
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

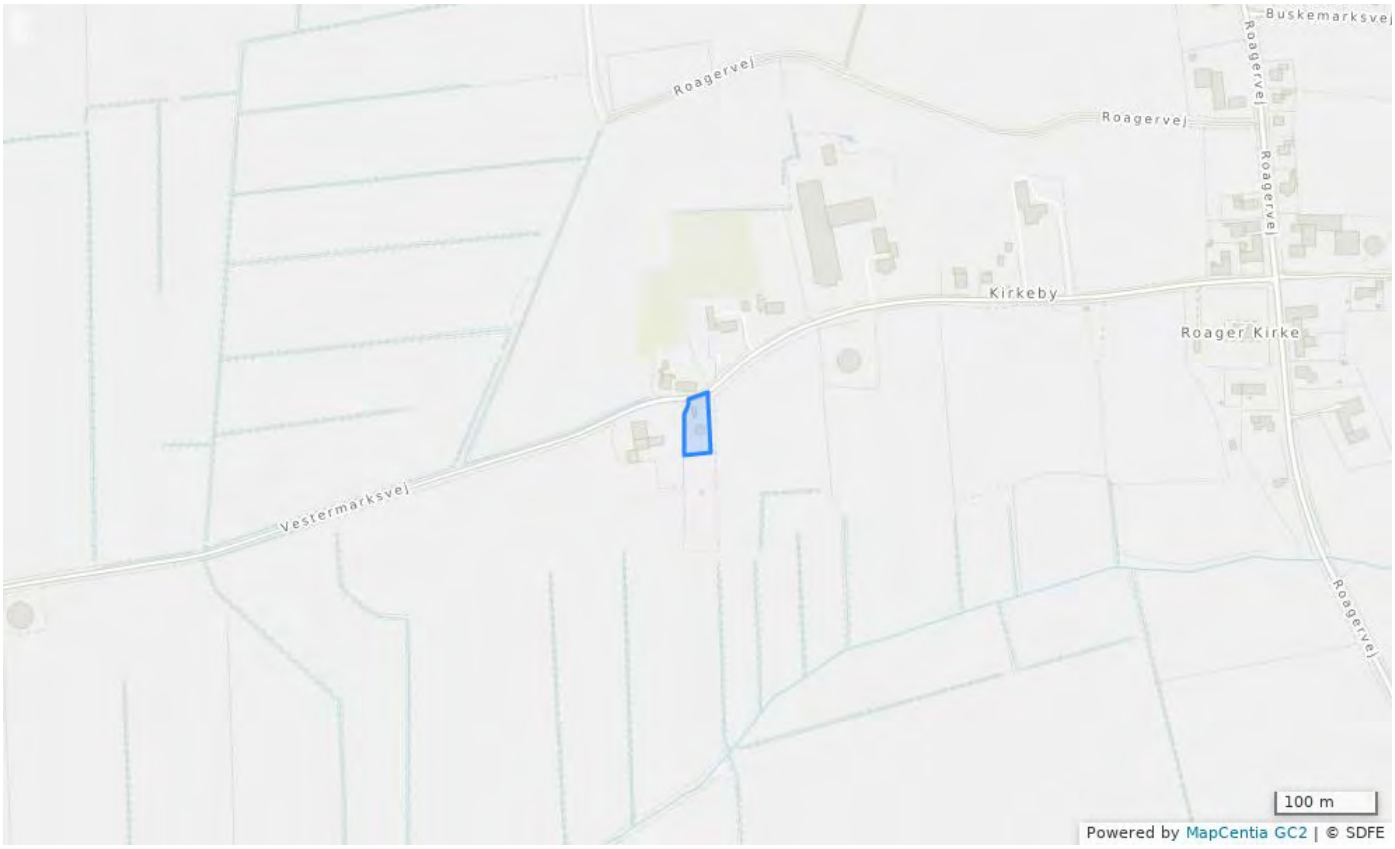
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

37-030-070 - Område ved Vestermarksvej



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-070
Rammenavn	Område ved Vestermarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

37-030-080 - Natur ved Fladagergrøft

Bestemmelser

Rammenummer	37-030-080
Rammenavn	Natur ved Fladagergrøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

37-030-090 - Landområde ved Lille Klåby og Kirkeby Bæk

Bestemmelser

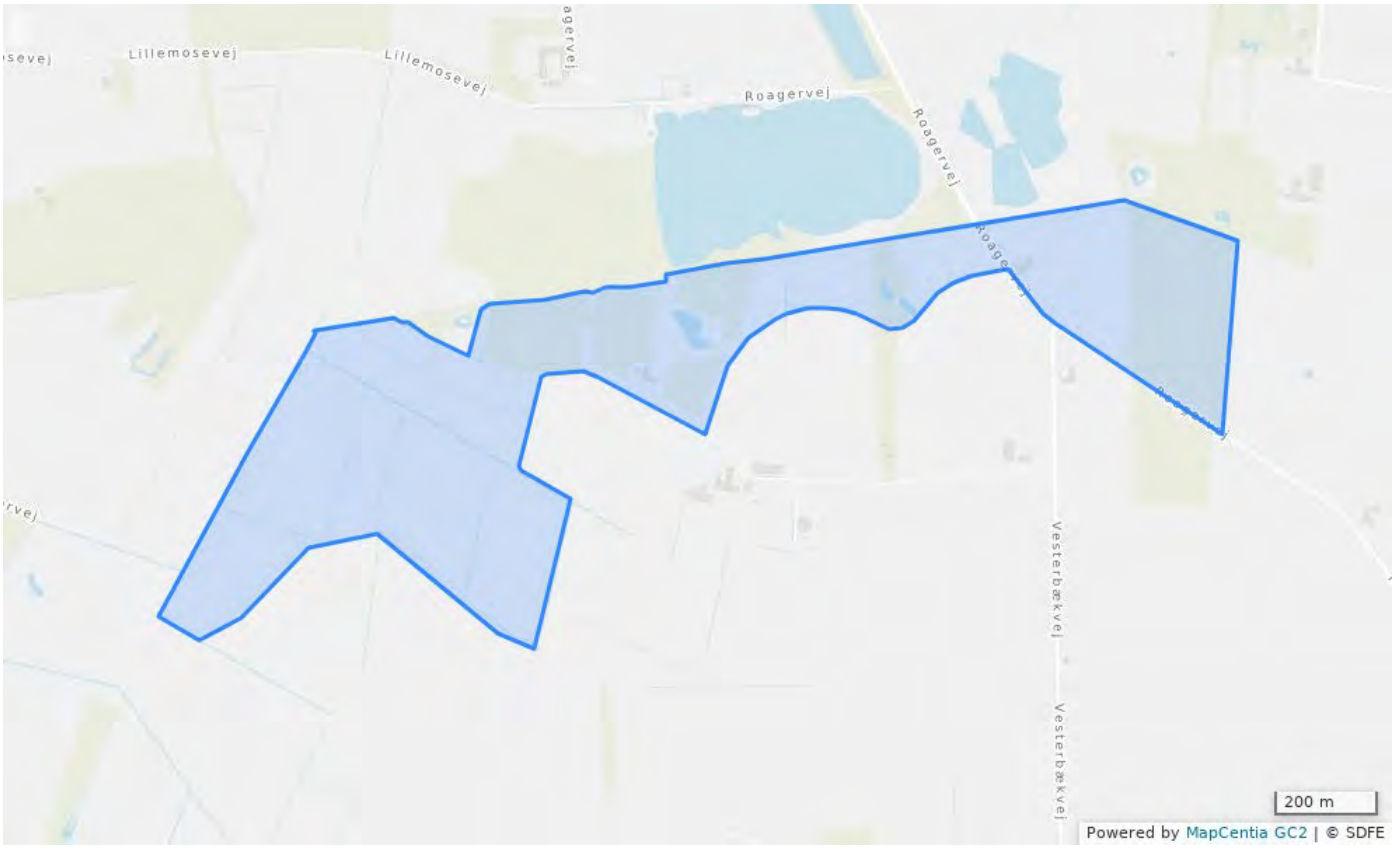
Rammenummer	37-030-090
Rammenavn	Landområde ved Lille Klåby og Kirkeby Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

37-030-100 - Natur mellem Vesterlund og Vesterbæk



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-100
Rammenavn	Natur mellem Vesterlund og Vesterbæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

37-030-110 - Landområde ved Vestermark

Bestemmelser

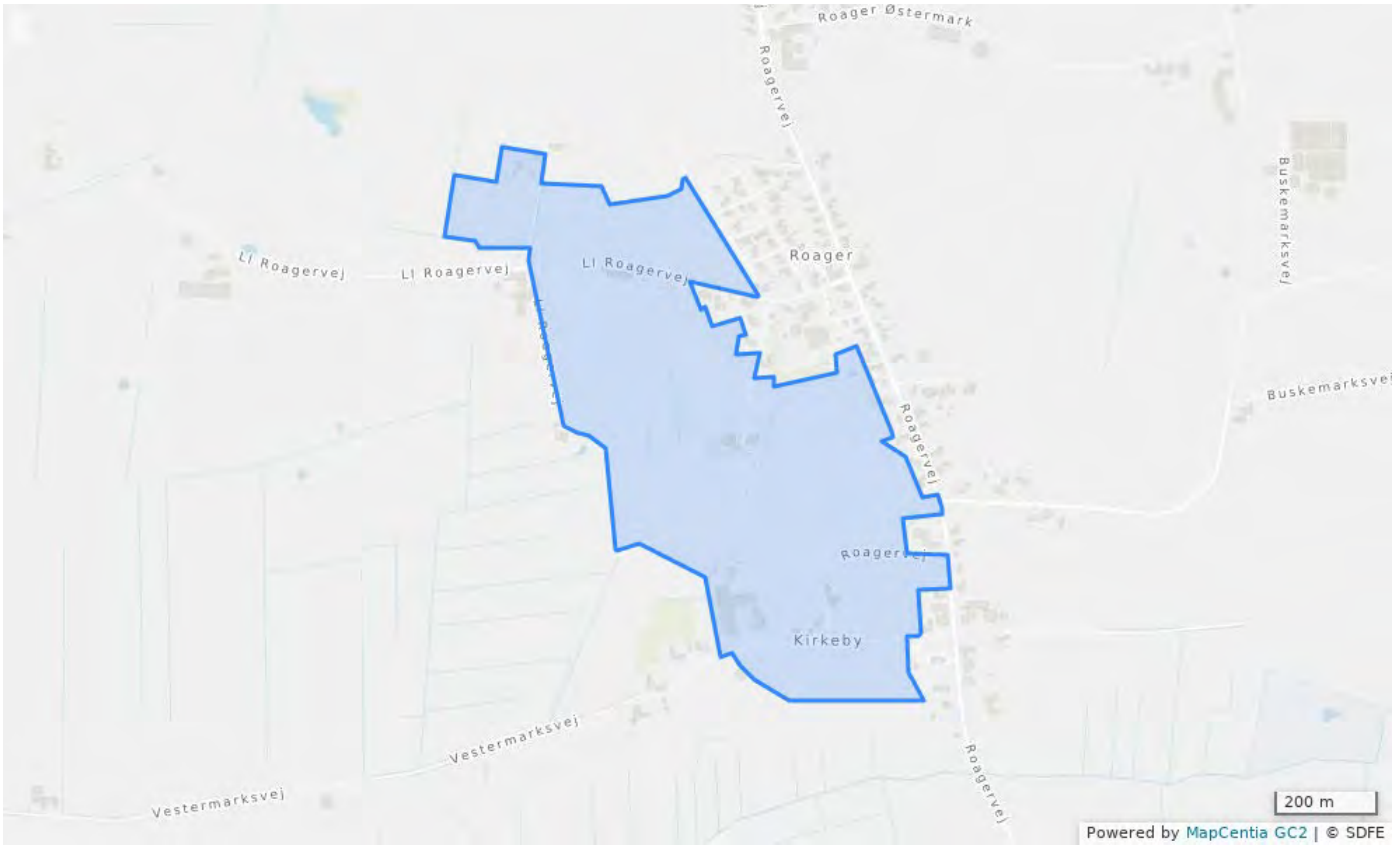
Rammenummer	37-030-110
Rammenavn	Landområde ved Vestermark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

37-030-120 - Landområde ved Kirkeby



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-120
Rammenavn	Landområde ved Kirkeby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

37-030-130 - Landområde ved Ravnholt

Bestemmelser

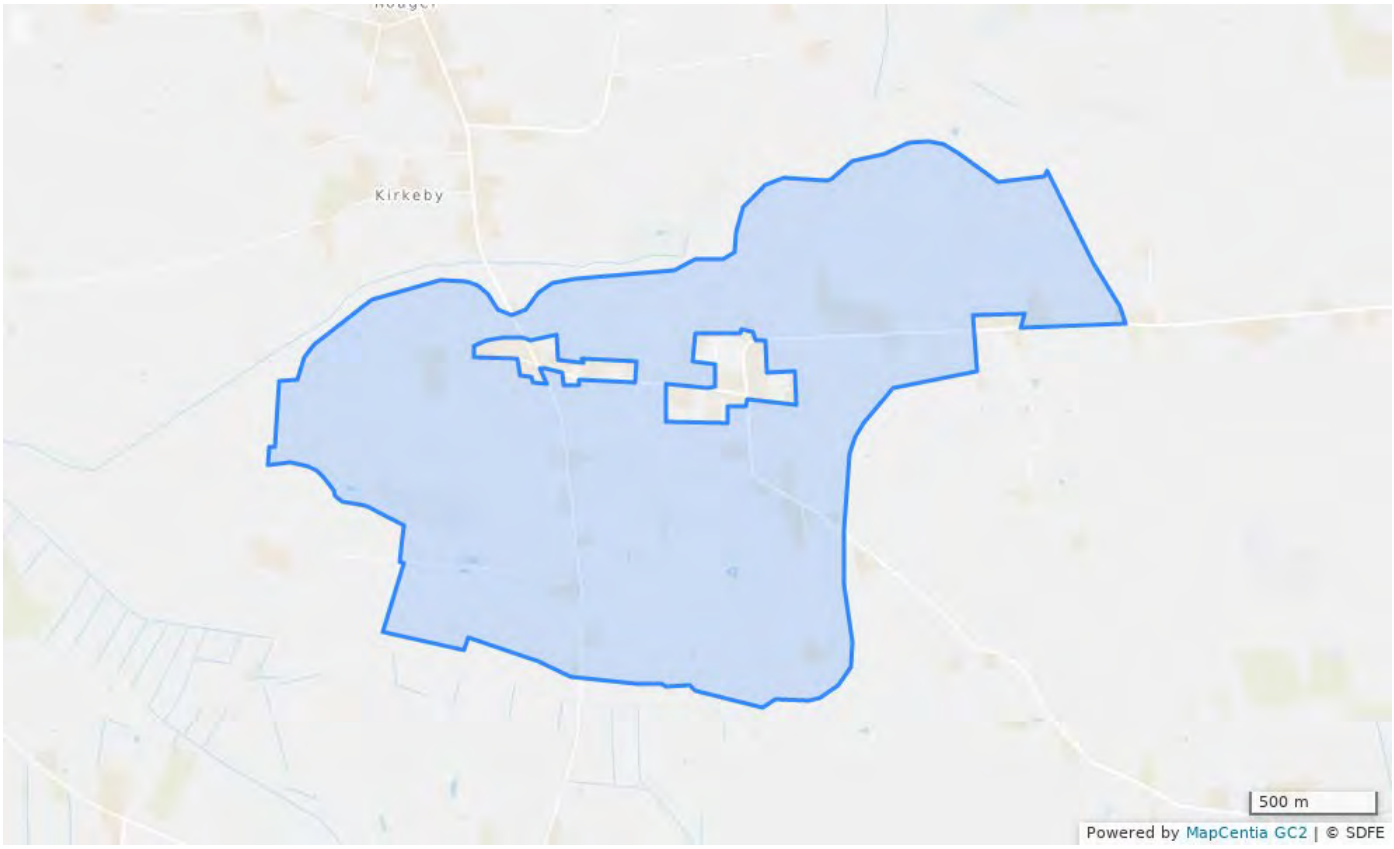
Rammenummer	37-030-130
Rammenavn	Landområde ved Ravnholt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

37-030-140 - Landområde omkring Øster Åbølling



Bestemmelser

Rammenummer	37-030-140
Rammenavn	Landområde omkring Øster Åbølling
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Hviding - Vester Vedsted

static-map

Egebæk-Hviding

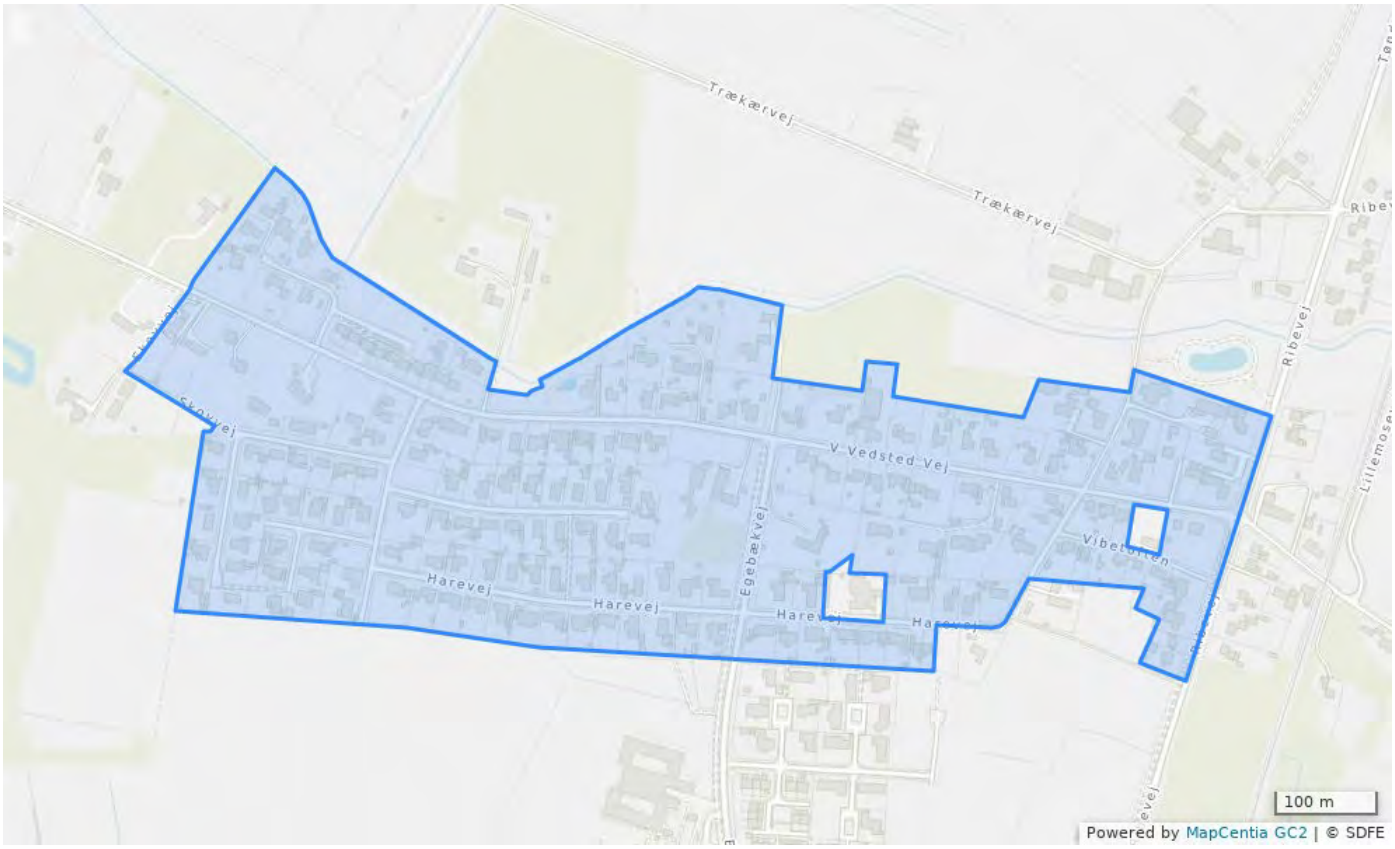
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-010-010 - Egebæk, Vester Vedsted Vej



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-010
Rammenavn	Egebæk, Vester Vedsted Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

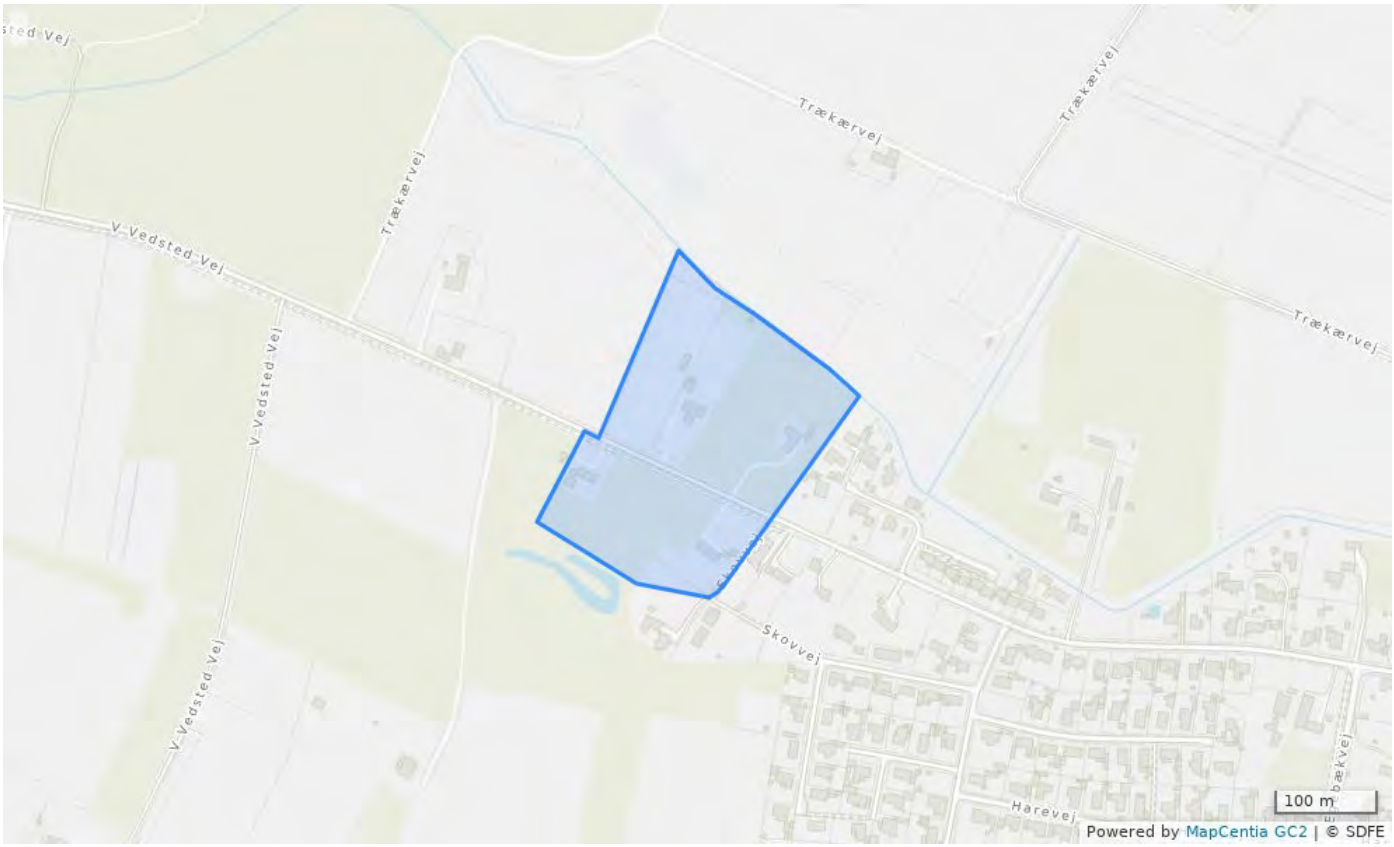
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets

	spredningsmuligheder sikres.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-010-020 - Område ved Vester Vedstedvej og Skovvej



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-020
Rammenavn	Område ved Vester Vedstedvej og Skovvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan

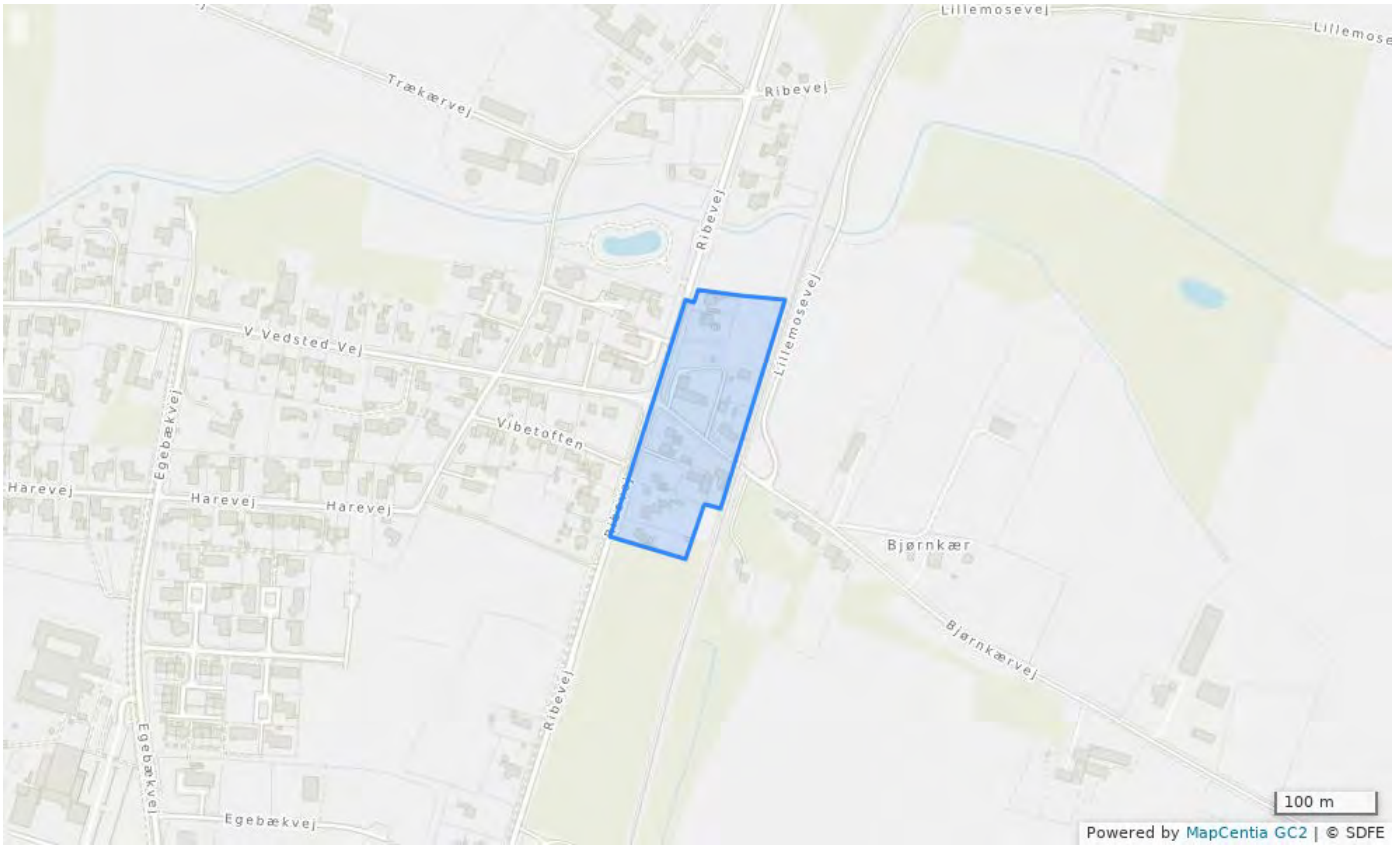
	afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-010-030 - Boliger mellem Ribevej og Banen



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-030
Rammenavn	Boliger mellem Ribevej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

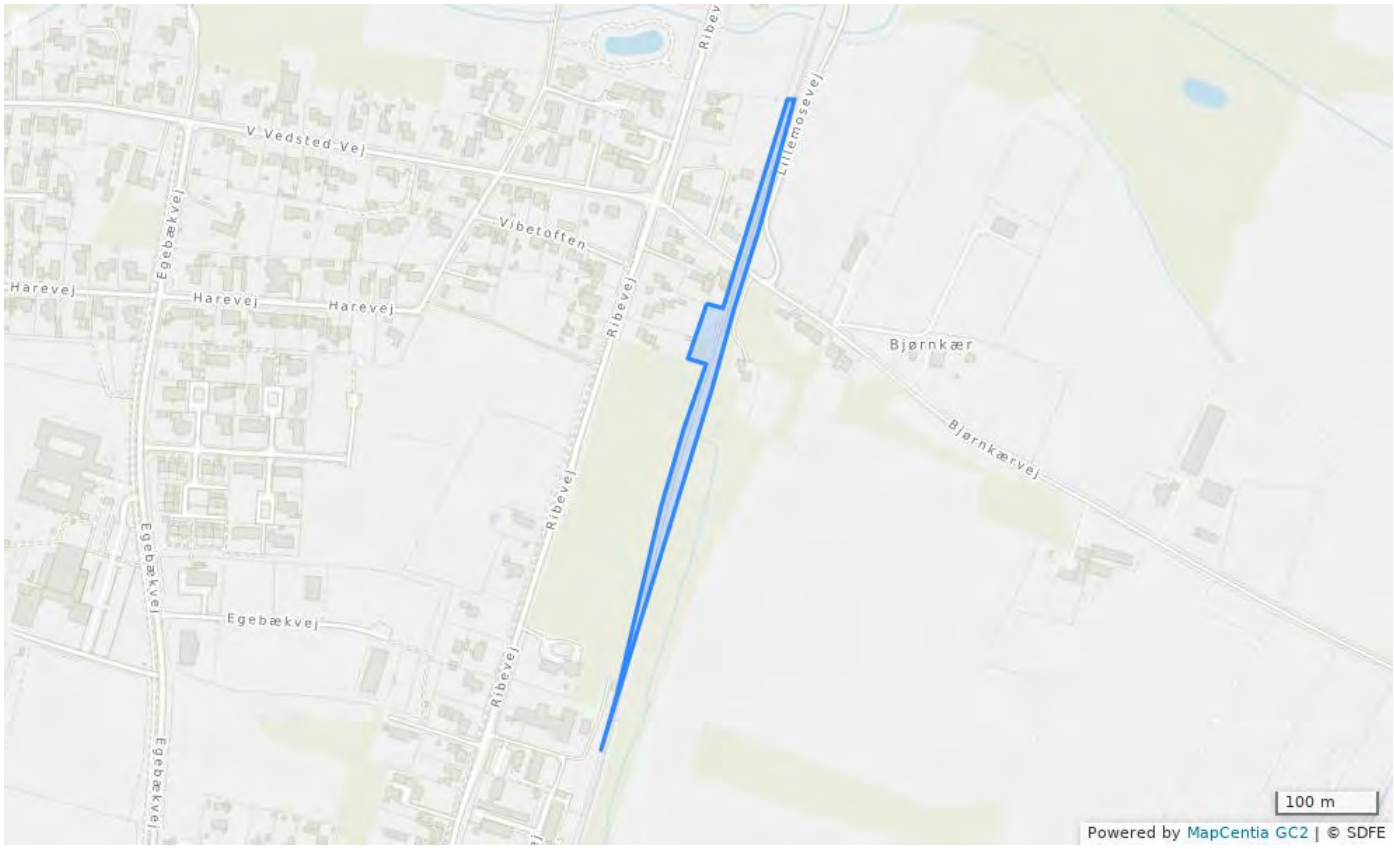
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

38-010-031 - Baneterræn Egebæk-Hviding Nord



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-031
Rammenavn	Baneterræn Egebæk-Hviding Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

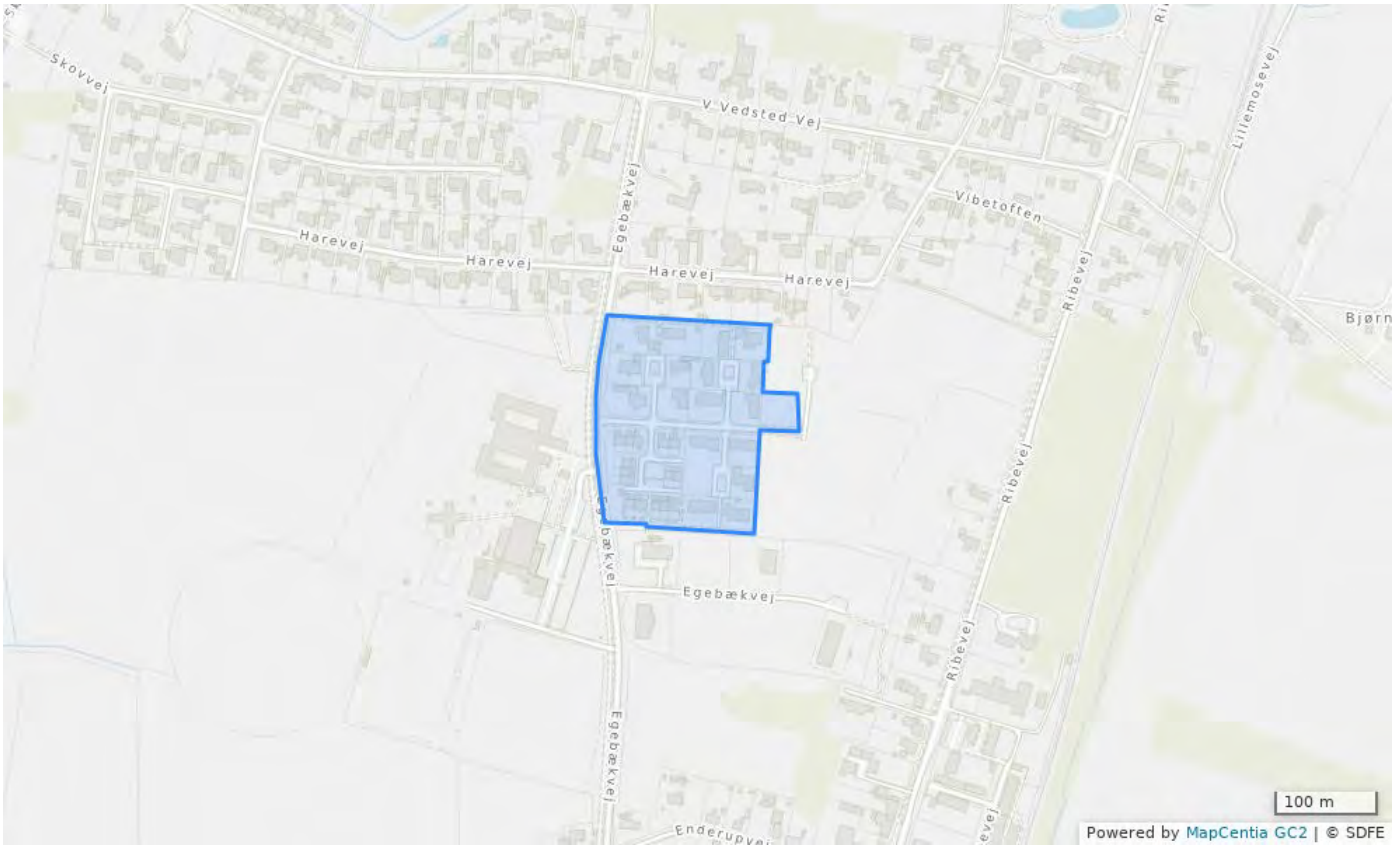
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-040 - Hermelintoften



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-040
Rammenavn	Hermelintoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-010-041 - Område ved Harevej og Egetoften

Bestemmelser

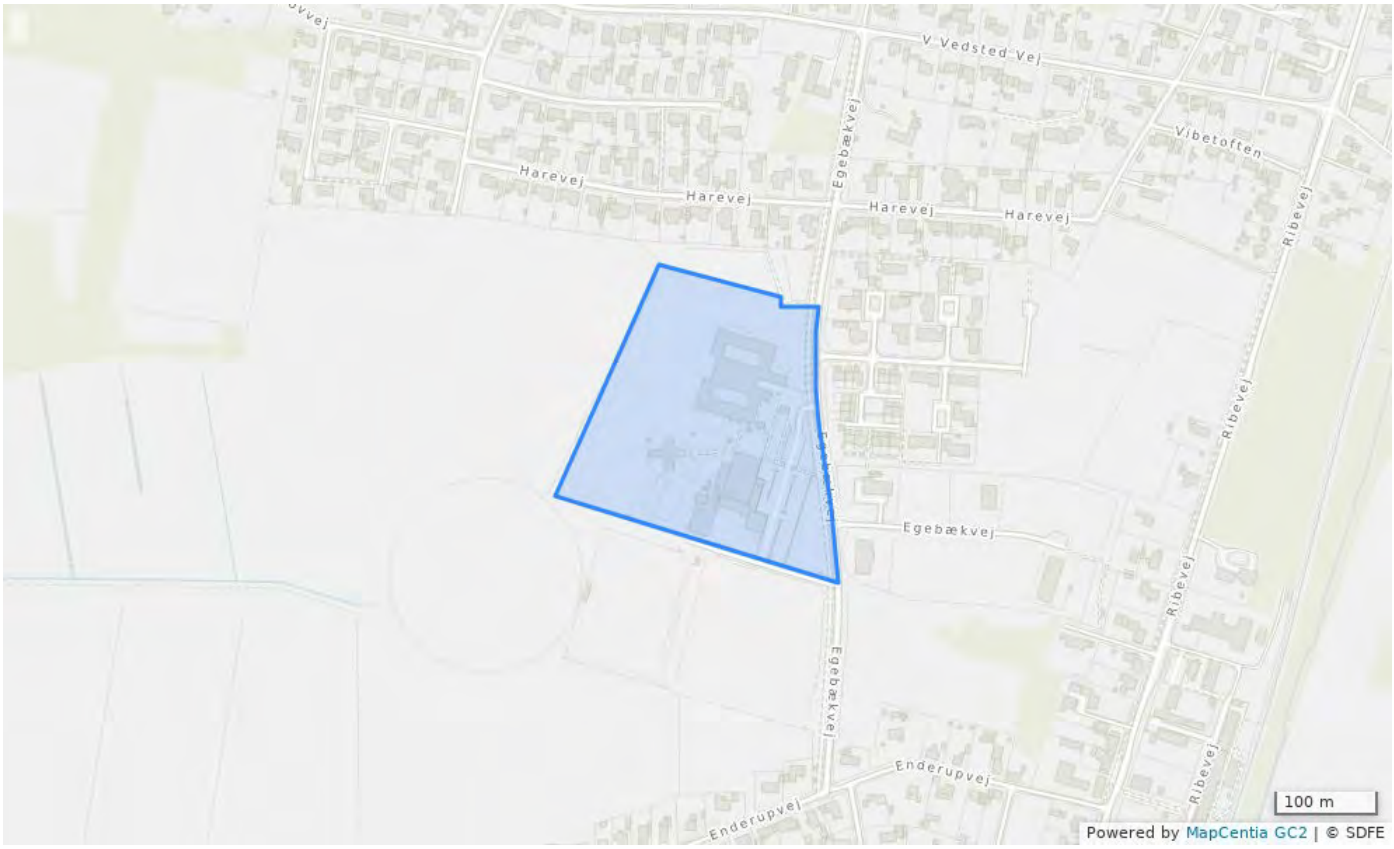
Rammenummer	38-010-041
Rammenavn	Område ved Harevej og Egetoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-010-050 - Vadehavsskolen



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-050
Rammenavn	Vadehavsskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-060 - Håndværkerområdet Egebæk

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-060
Rammenavn	Håndværkerområdet Egebæk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-070 - Område ved Egebækvej og Enderupvej

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-070
Rammenavn	Område ved Egebækvej og Enderupvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-080 - Centerområde Egebæk-Hviding

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-080
Rammenavn	Centerområde Egebæk-Hviding
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

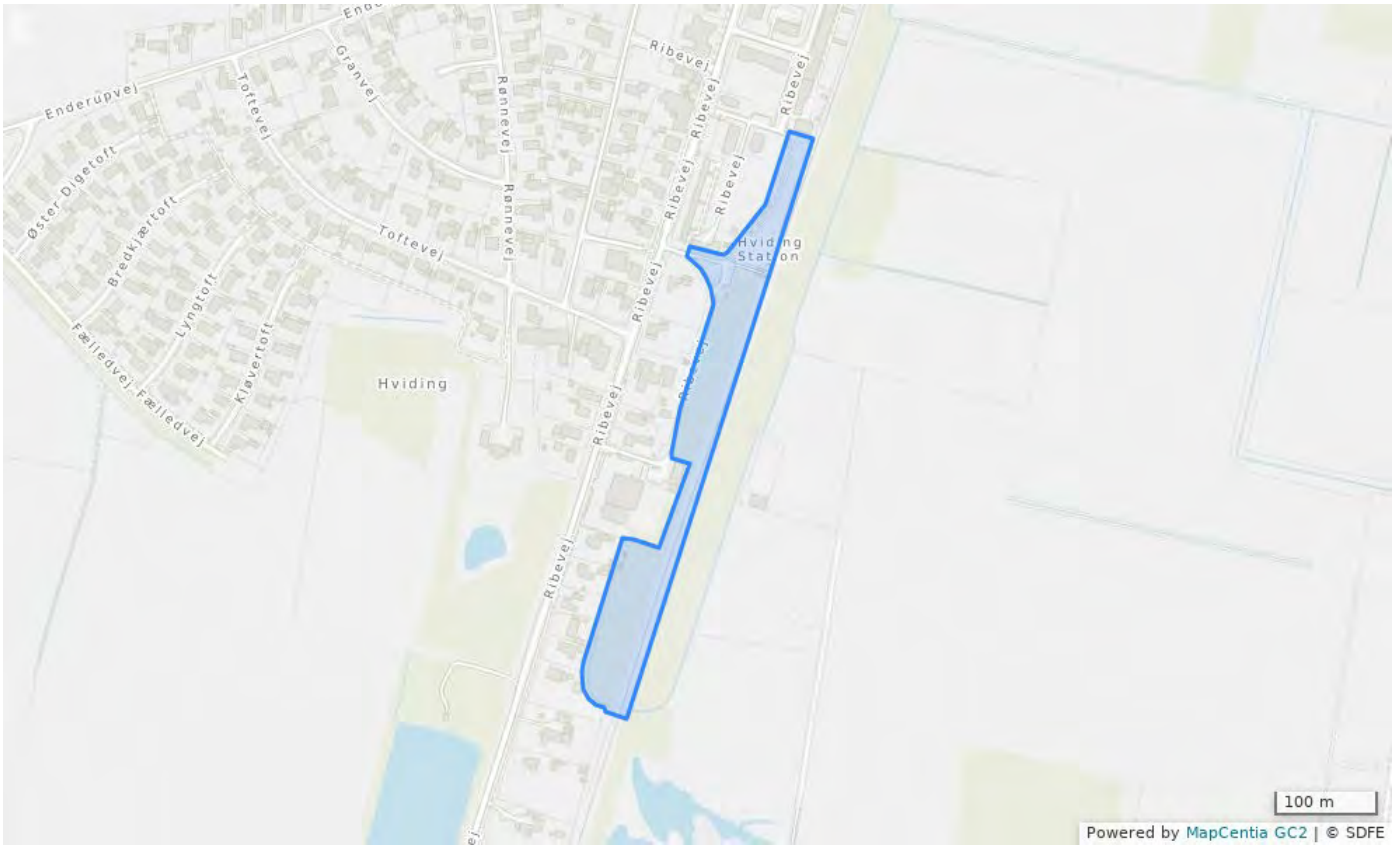
	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-081 - Baneterræn Egebæk-Hviding Syd



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-081
Rammenavn	Baneterræn Egebæk-Hviding Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

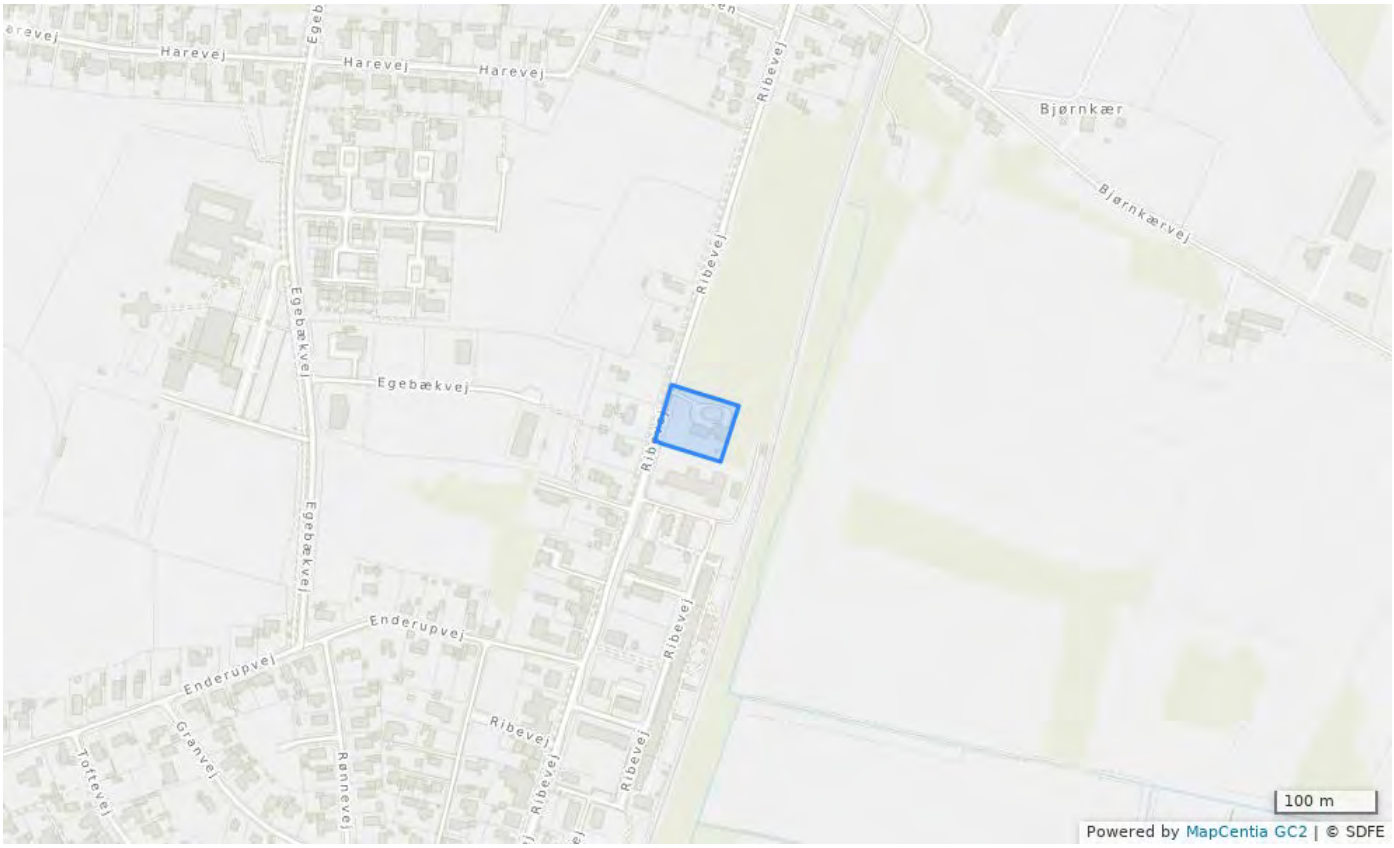
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-082 - Område ved Ribevej nord for Gl. Hospitalsområde



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-082
Rammenavn	Område ved Ribevej nord for Gl. Hospitalsområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

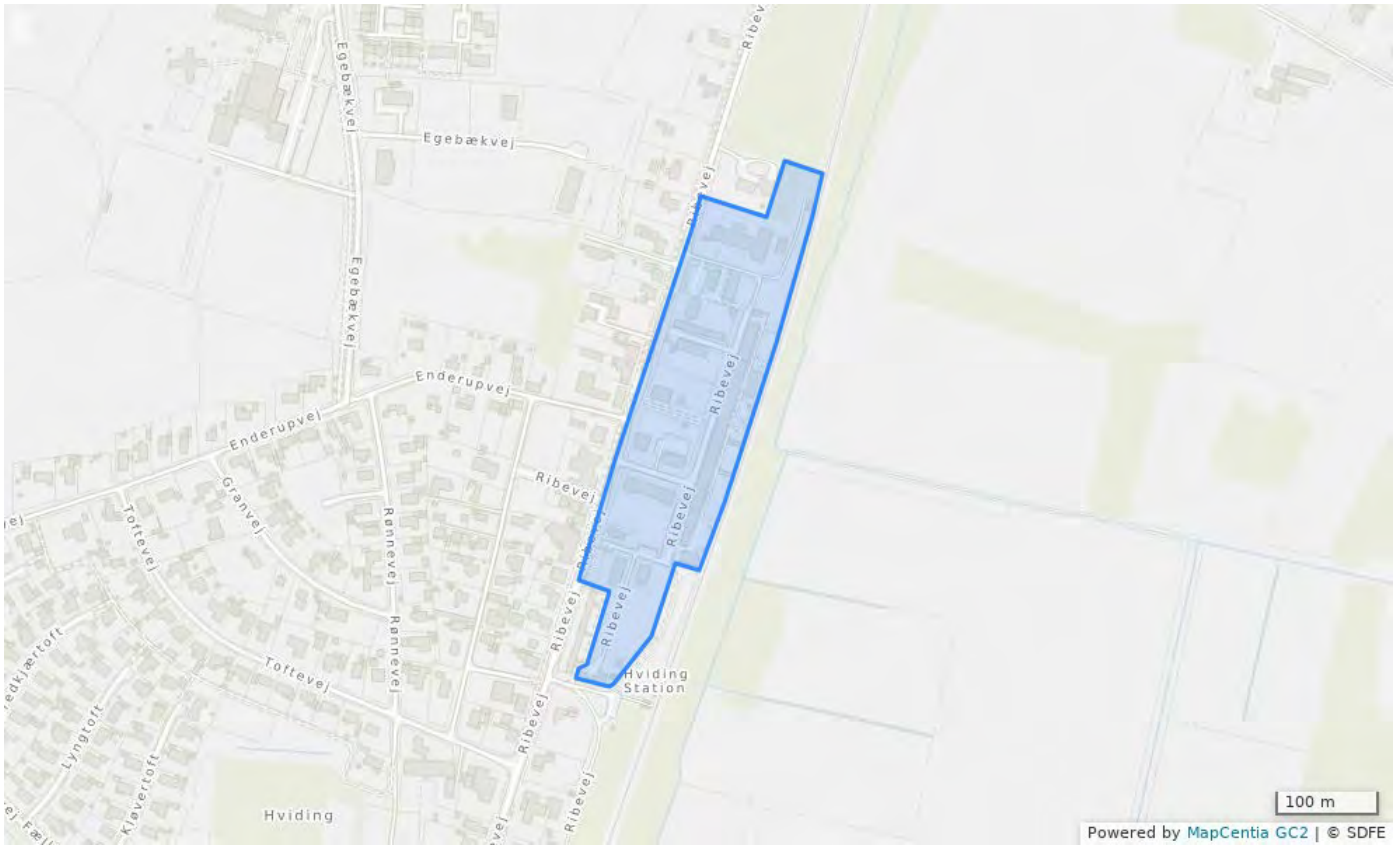
	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som

bebyggelse.	sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

38-010-090 - Gl. Hospitalsområde



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-090
Rammenavn	Gl. Hospitalsområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

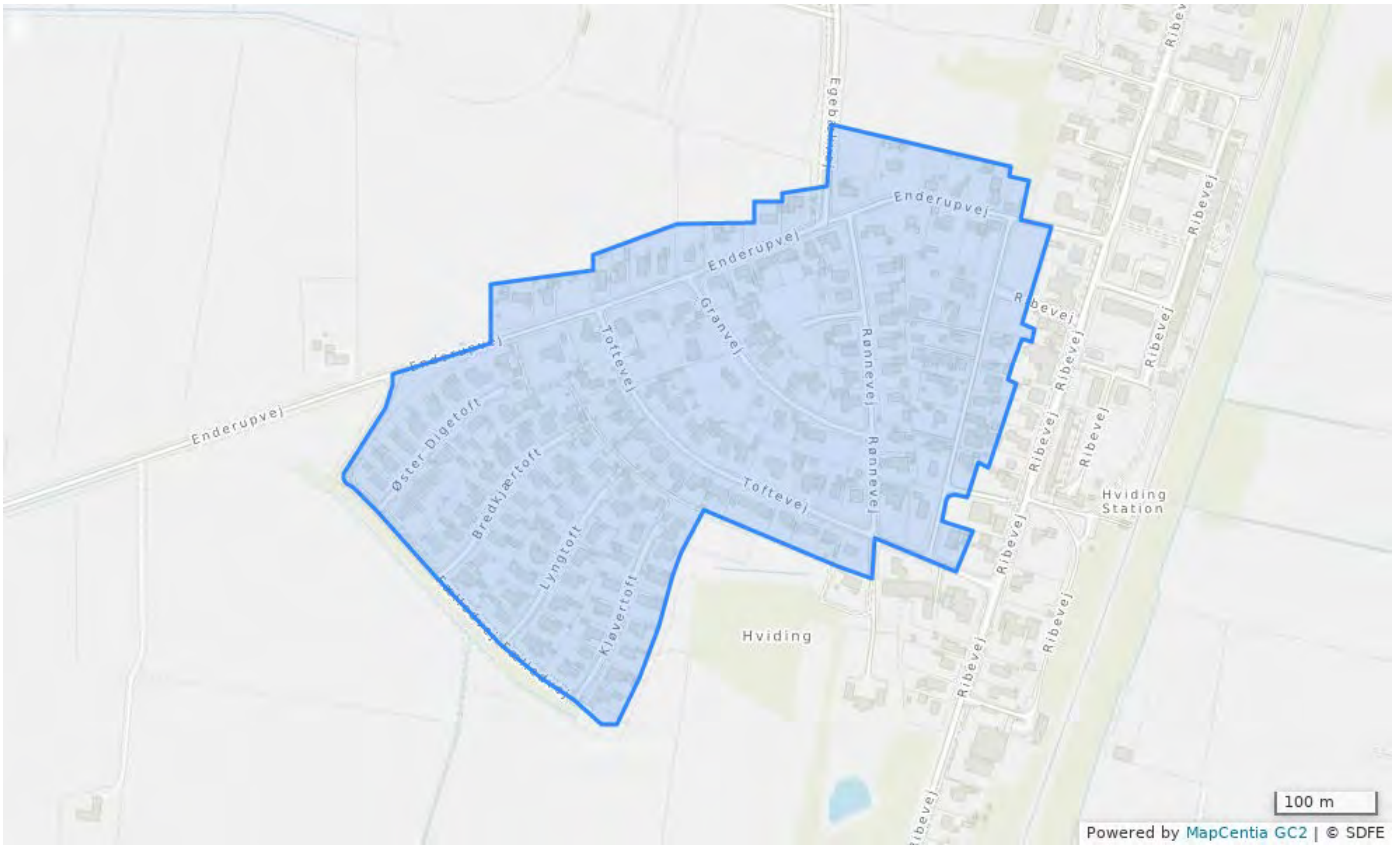
	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-100 - Enderupvej Syd



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-100
Rammenavn	Enderupvej Syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

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

38-010-110 - Område mellem Ribevej og Toftevej

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-110
Rammenavn	Område mellem Ribevej og Toftevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

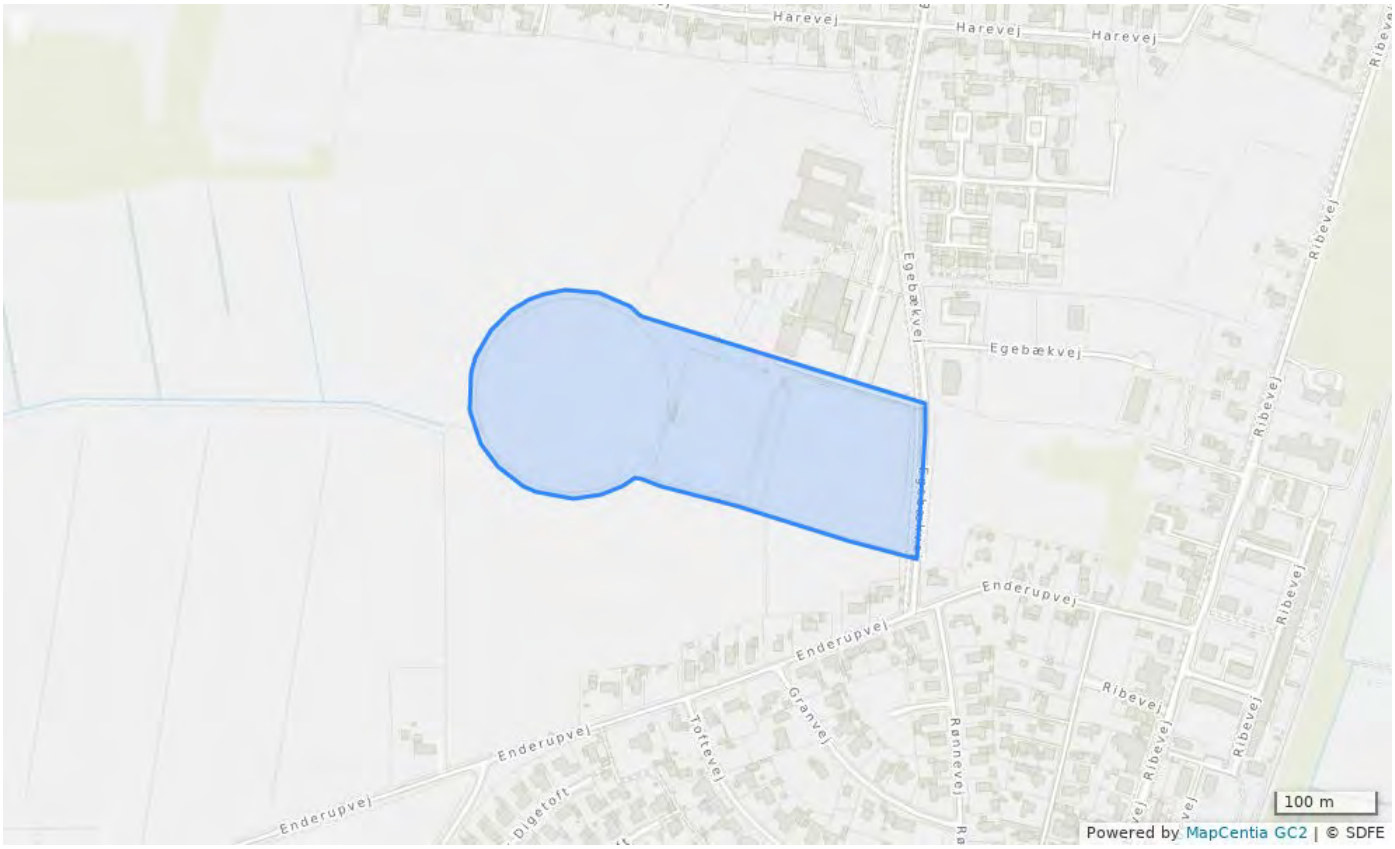
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-010-120 - Boldbaner ved Vadehavsskolen



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-120
Rammenavn	Boldbaner ved Vadehavsskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-130 - Natur ved Ribevej, Egebæk-Hviding øst

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-130
Rammenavn	Natur ved Ribevej, Egebæk-Hviding øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-140 - Natur ved Egebækvej

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-140
Rammenavn	Natur ved Egebækvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-010-150 - Område ved Vibetoften

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-150
Rammenavn	Område ved Vibetoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-160 - Område mellem Fælledvej og Toftevej

Bestemmelser

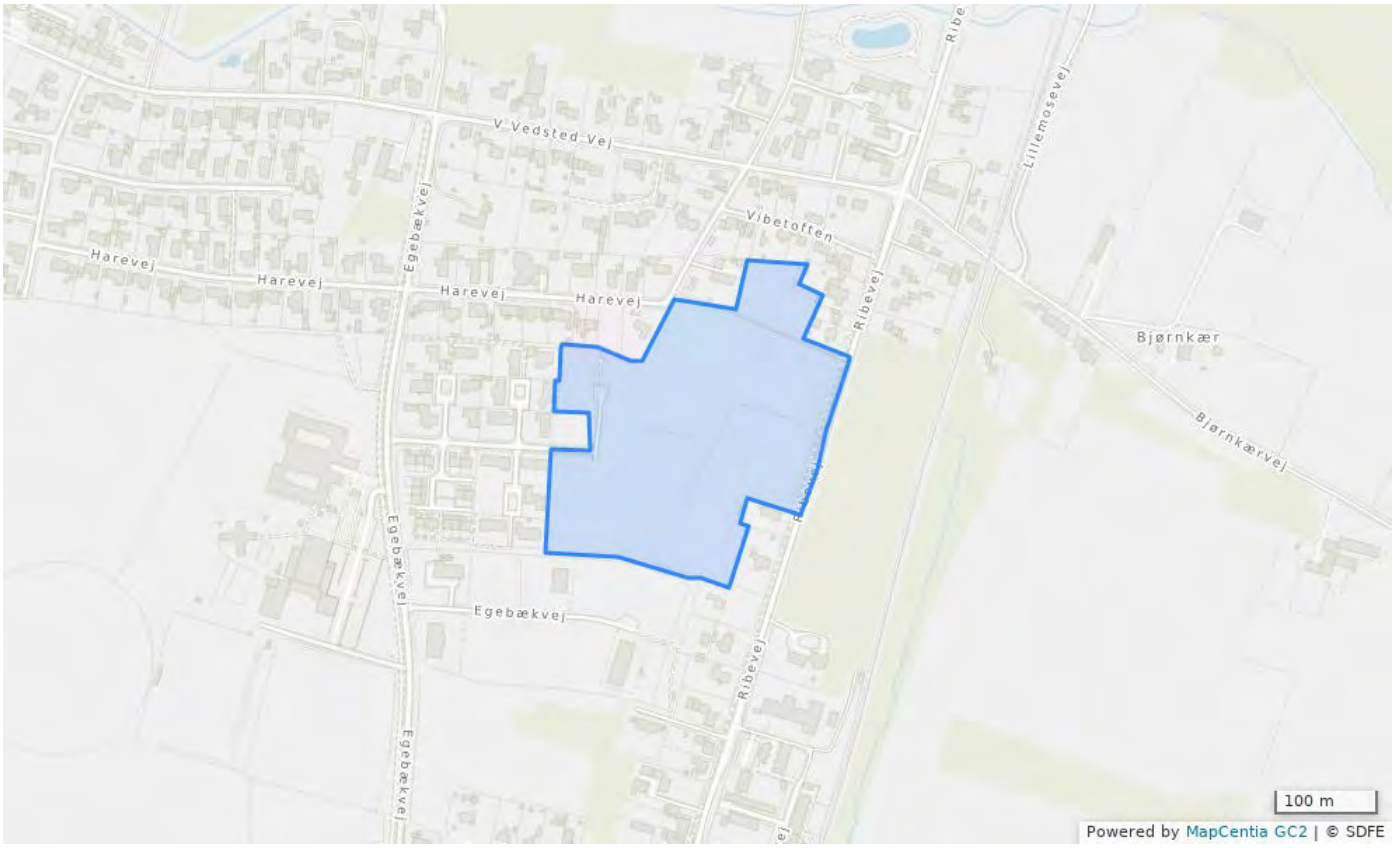
Rammenummer	38-010-160
Rammenavn	Område mellem Fælledvej og Toftevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-170 - Område mellem Hermelintoften og Ribevej



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-170
Rammenavn	Område mellem Hermelintoften og Ribevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-010-180 - Centerområde ved Hviding Station

Bestemmelser

Rammenummer	38-010-180
Rammenavn	Centerområde ved Hviding Station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan

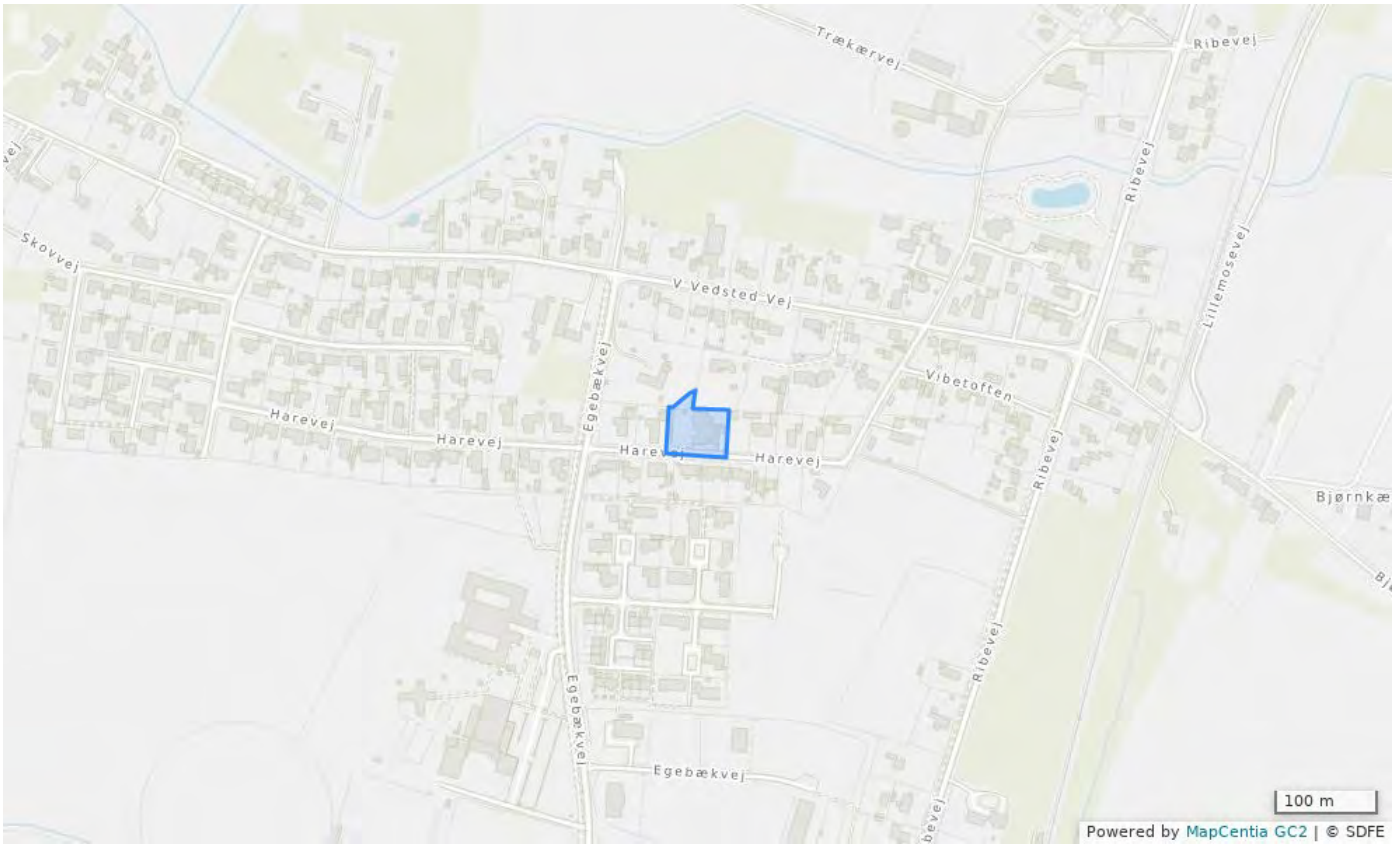
	udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-010-190 - Område mellem Harevej og Vester Vedsted Vej



Bestemmelser

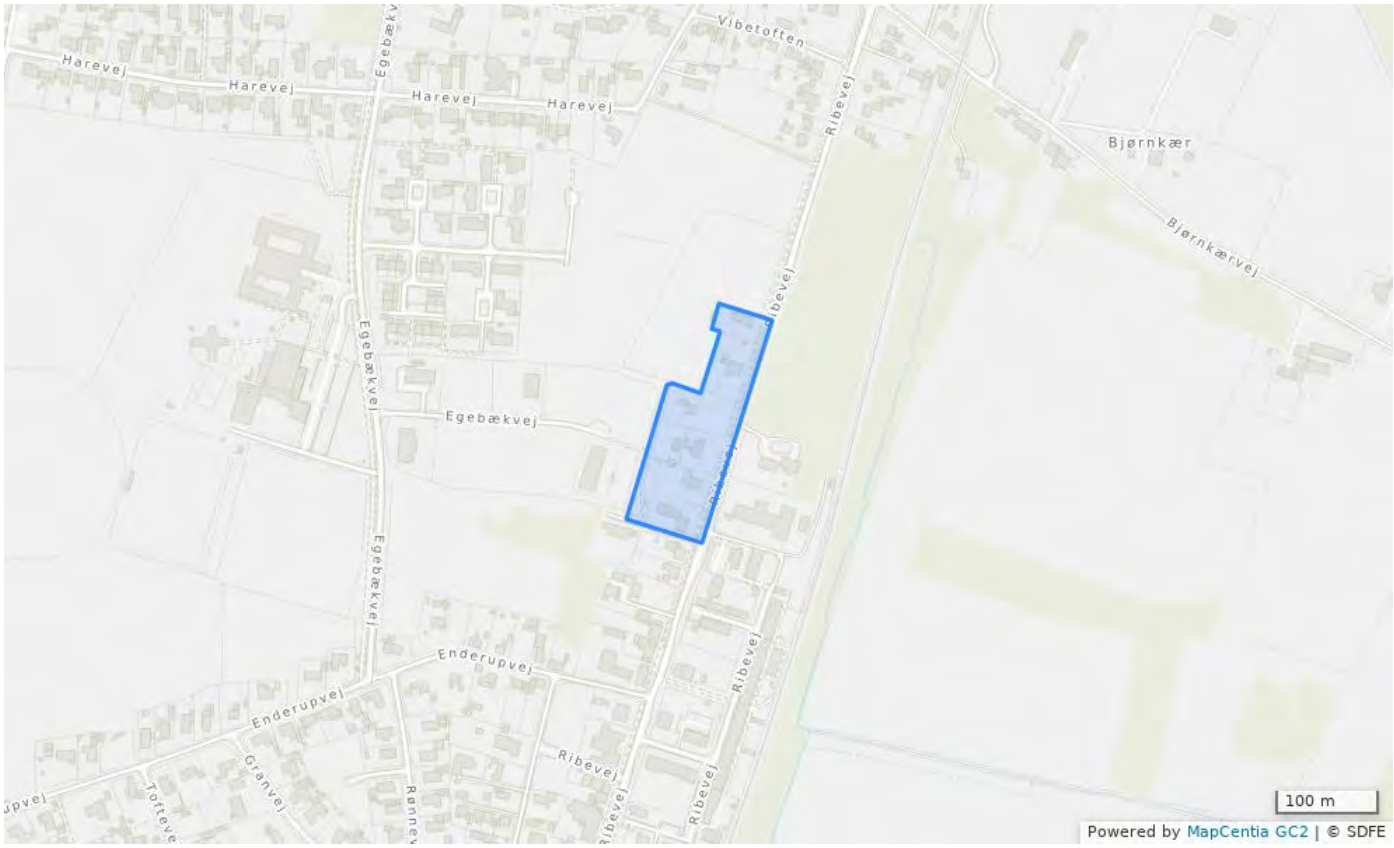
Rammenummer	38-010-190
Rammenavn	Område mellem Harevej og Vester Vedsted Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-010-200 - Område ved Ribevej øst for Hermelintoften



Bestemmelser

Rammenummer	38-010-200
Rammenavn	Område ved Ribevej øst for Hermelintoften
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Vester Vedsted By

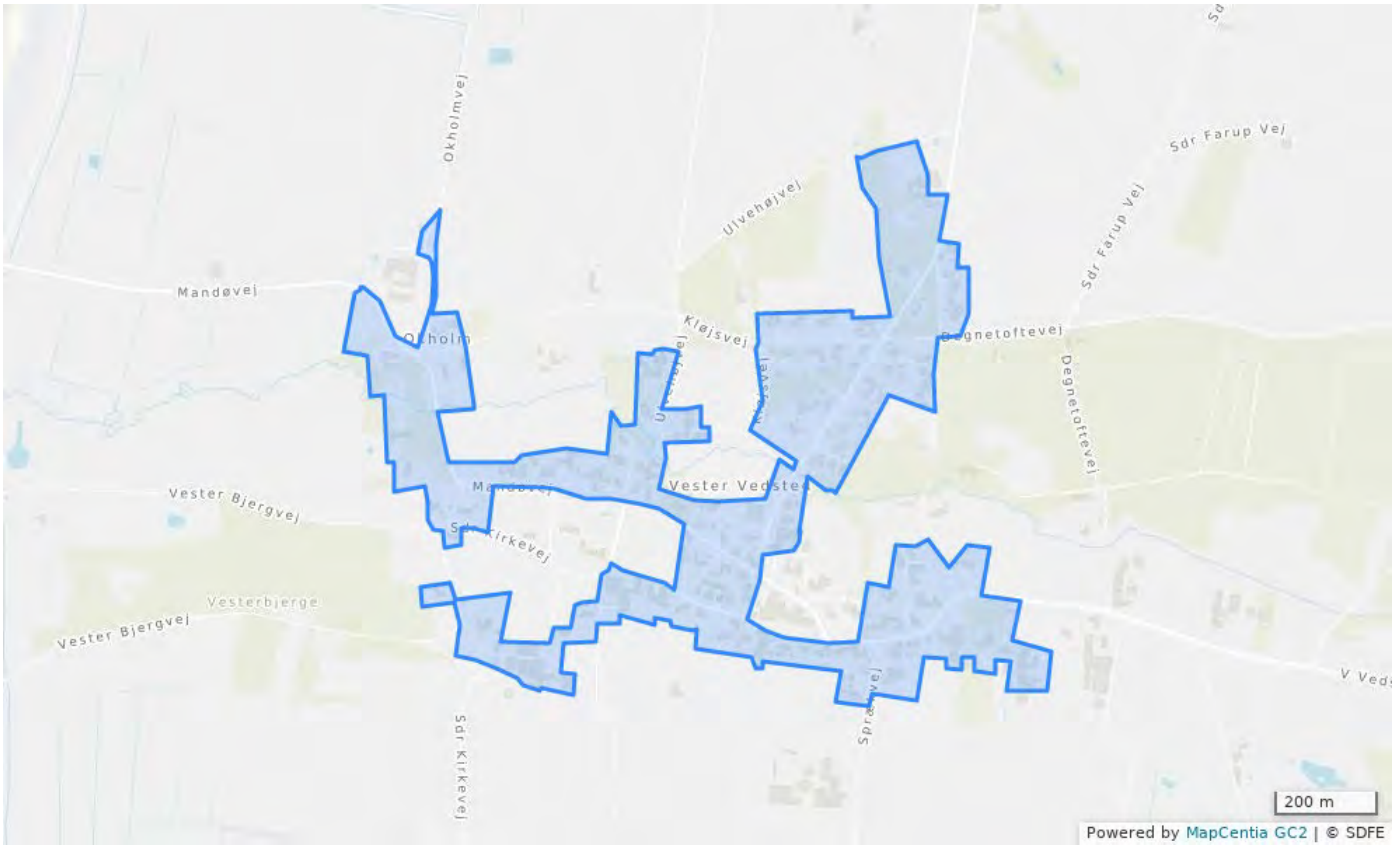
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-020-010 - Vester Vedsted



Bestemmelser

Rammenummer	38-020-010
Rammenavn	Vester Vedsted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

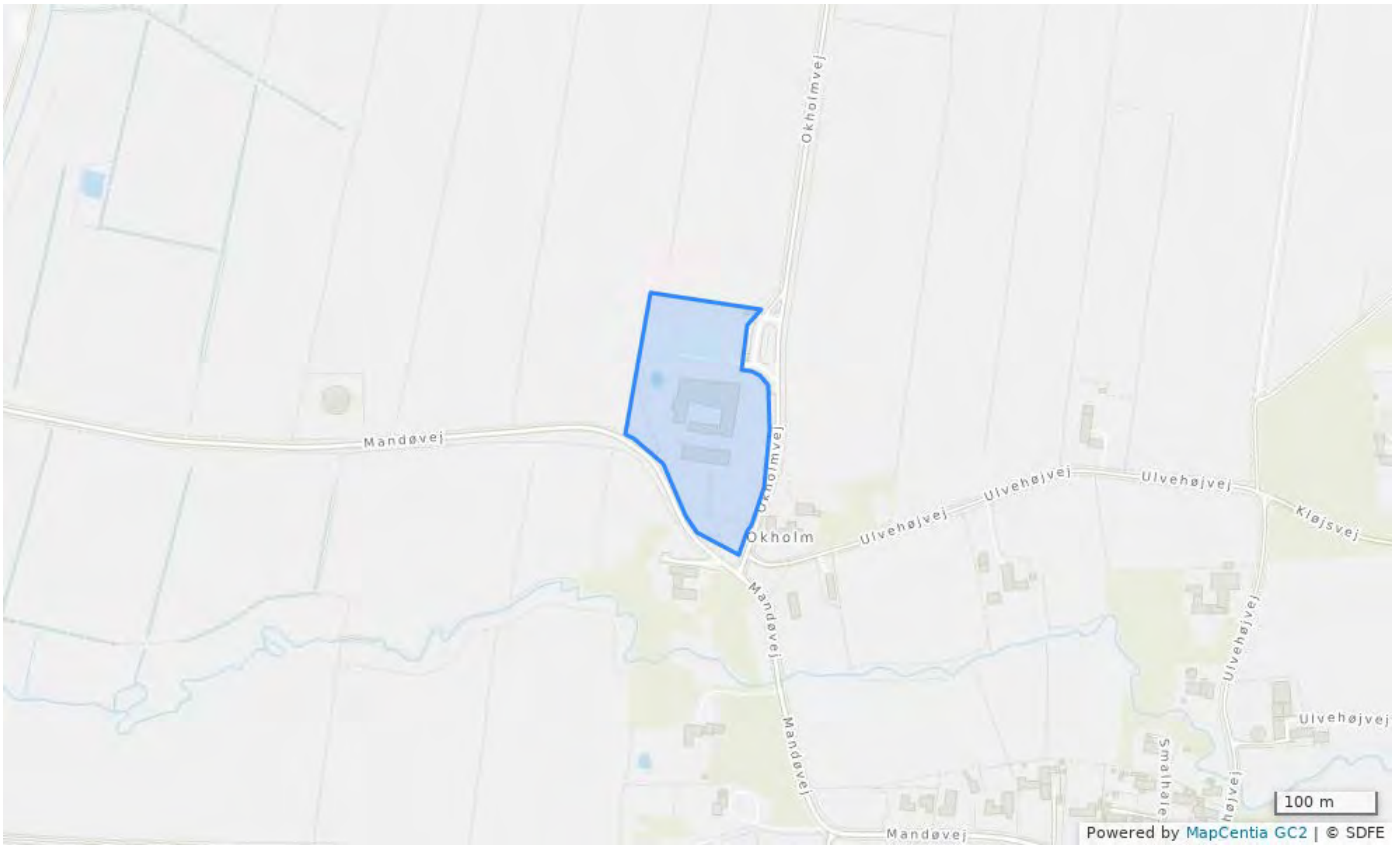
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under

	hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-020-020 - Vadehavscentret



Bestemmelser

Rammenummer	38-020-020
Rammenavn	Vadehavscentret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede

	aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-020-030 - Vester Vedsted Kirke

Bestemmelser

Rammenummer	38-020-030
Rammenavn	Vester Vedsted Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.

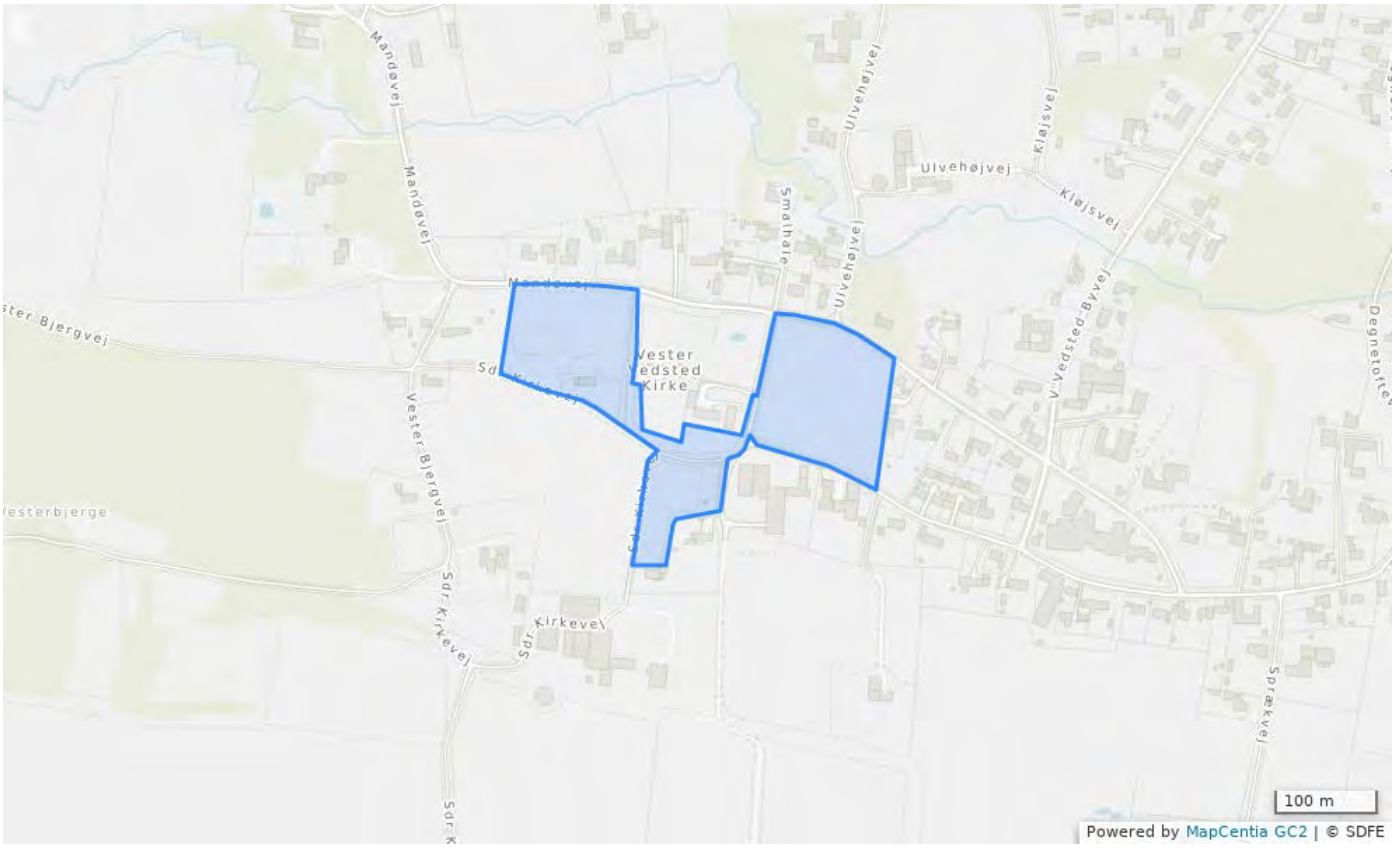
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-020-040 - Område omkring Vester Vedsted Kirke og kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	38-020-040
Rammenavn	Område omkring Vester Vedsted Kirke og kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for

	byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-020-050 - Område ved Ulvehøjvej og V. Vedsted Byvej

Bestemmelser

Rammenummer	38-020-050
Rammenavn	Område ved Ulvehøjvej og V. Vedsted Byvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.

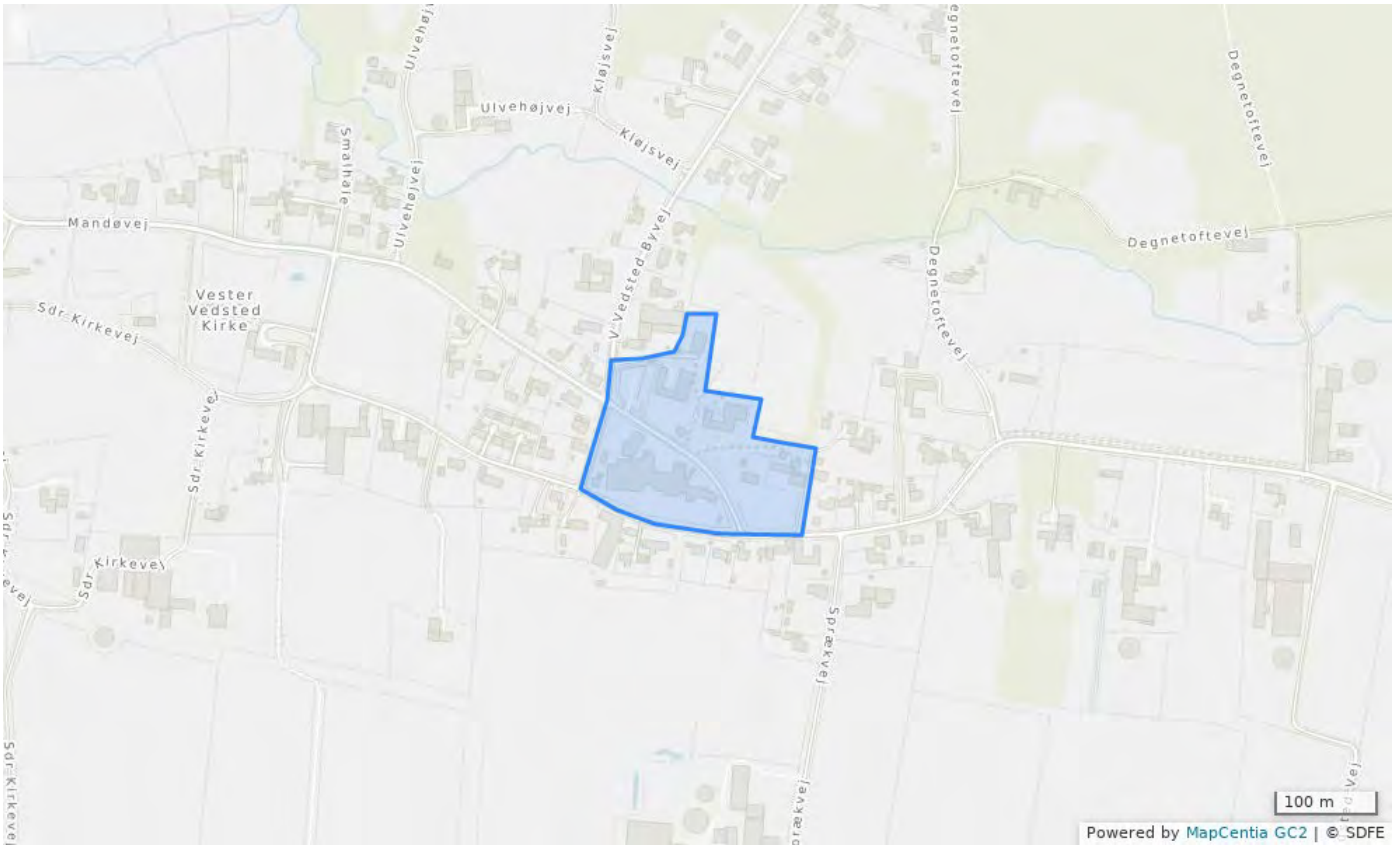
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

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

38-020-060 - Område omkring Skole Alle



Bestemmelser

Rammenummer	38-020-060
Rammenavn	Område omkring Skole Alle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som

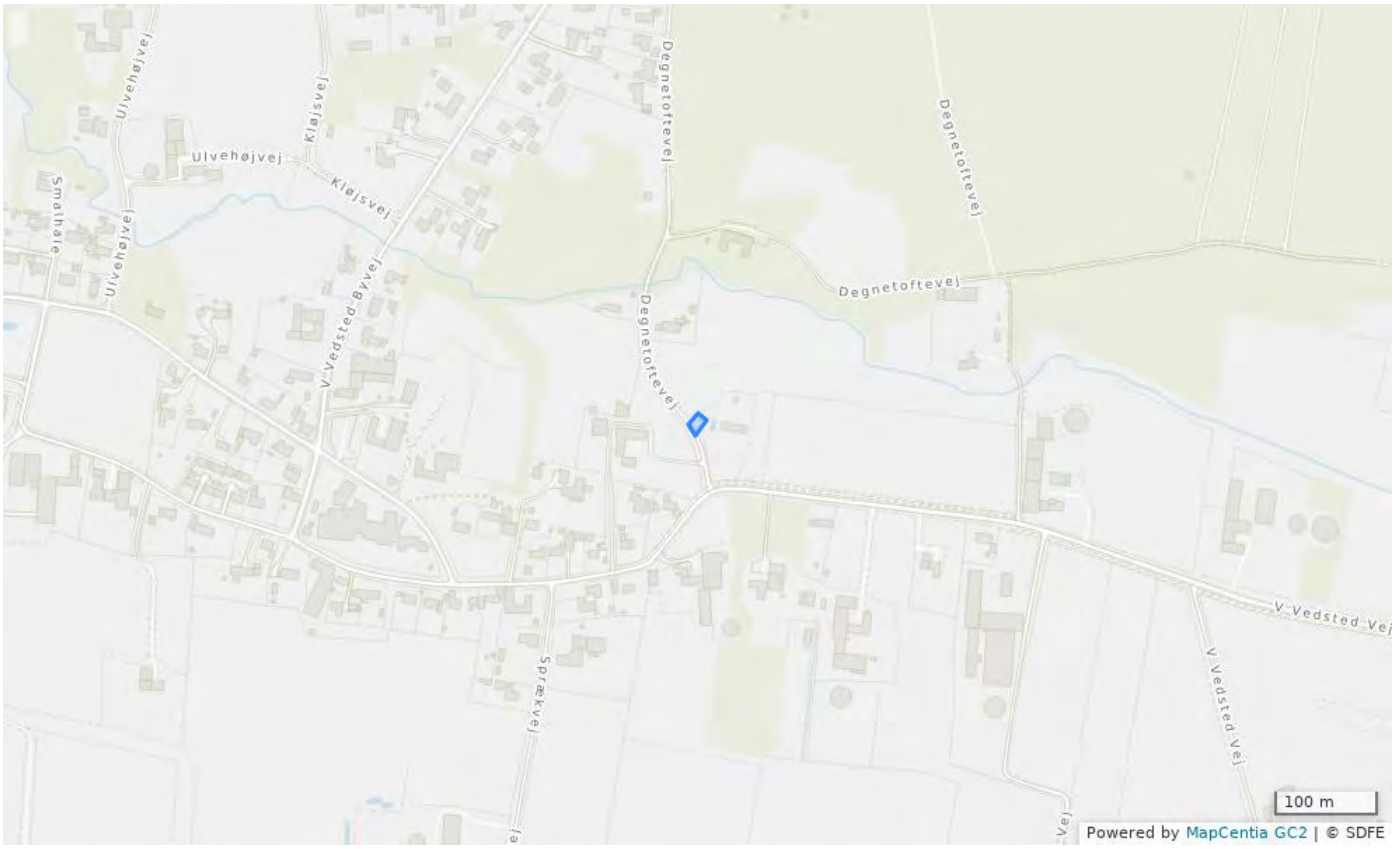
	kollegier og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-020-070 - Område ved Degnetoftevej



Bestemmelser

Rammenummer	38-020-070
Rammenavn	Område ved Degnetoftevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

	○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Sønder Farup By

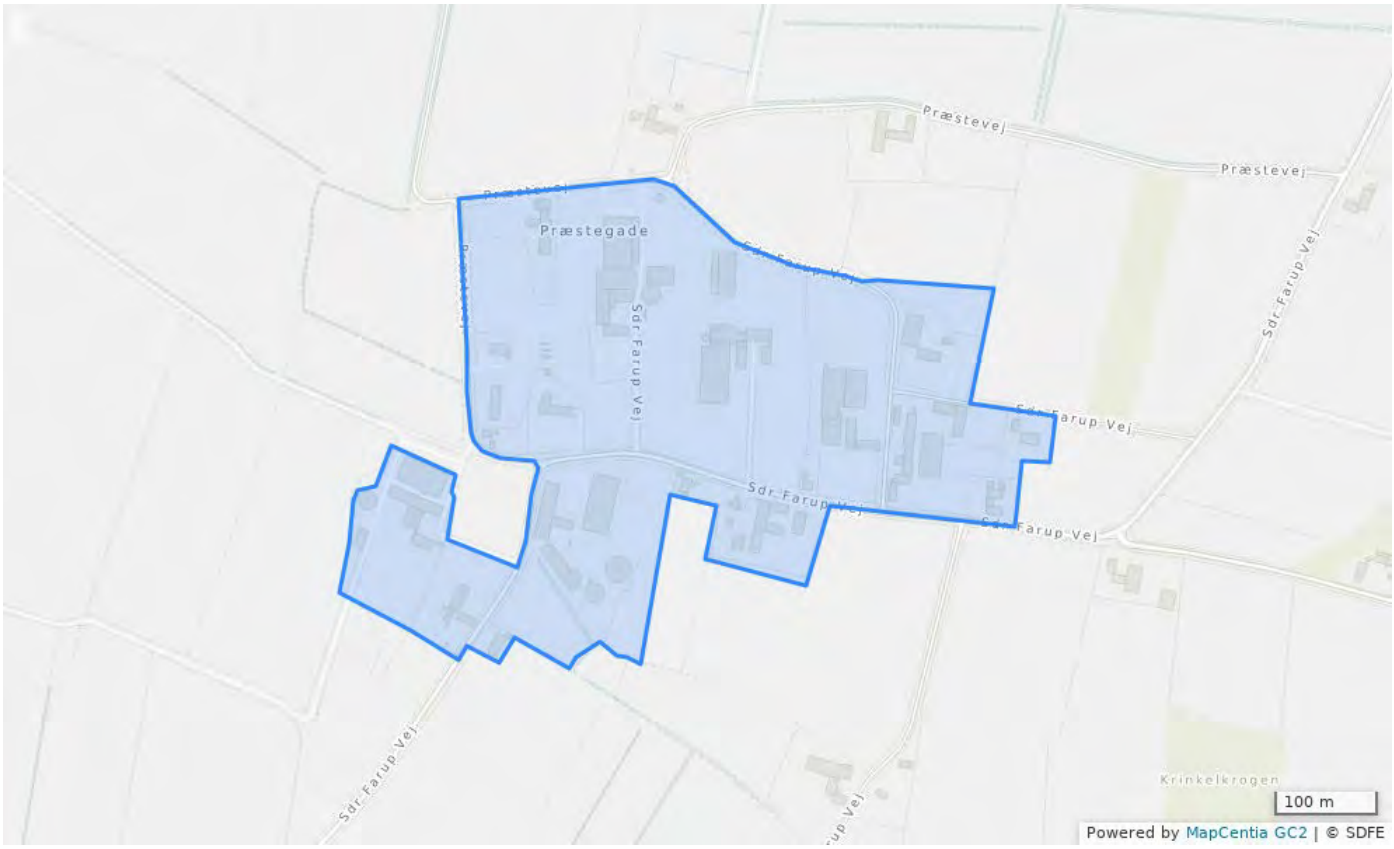
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-030-010 - Sønder Farup



Bestemmelser

Rammenummer	38-030-010
Rammenavn	Sønder Farup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Råhede By

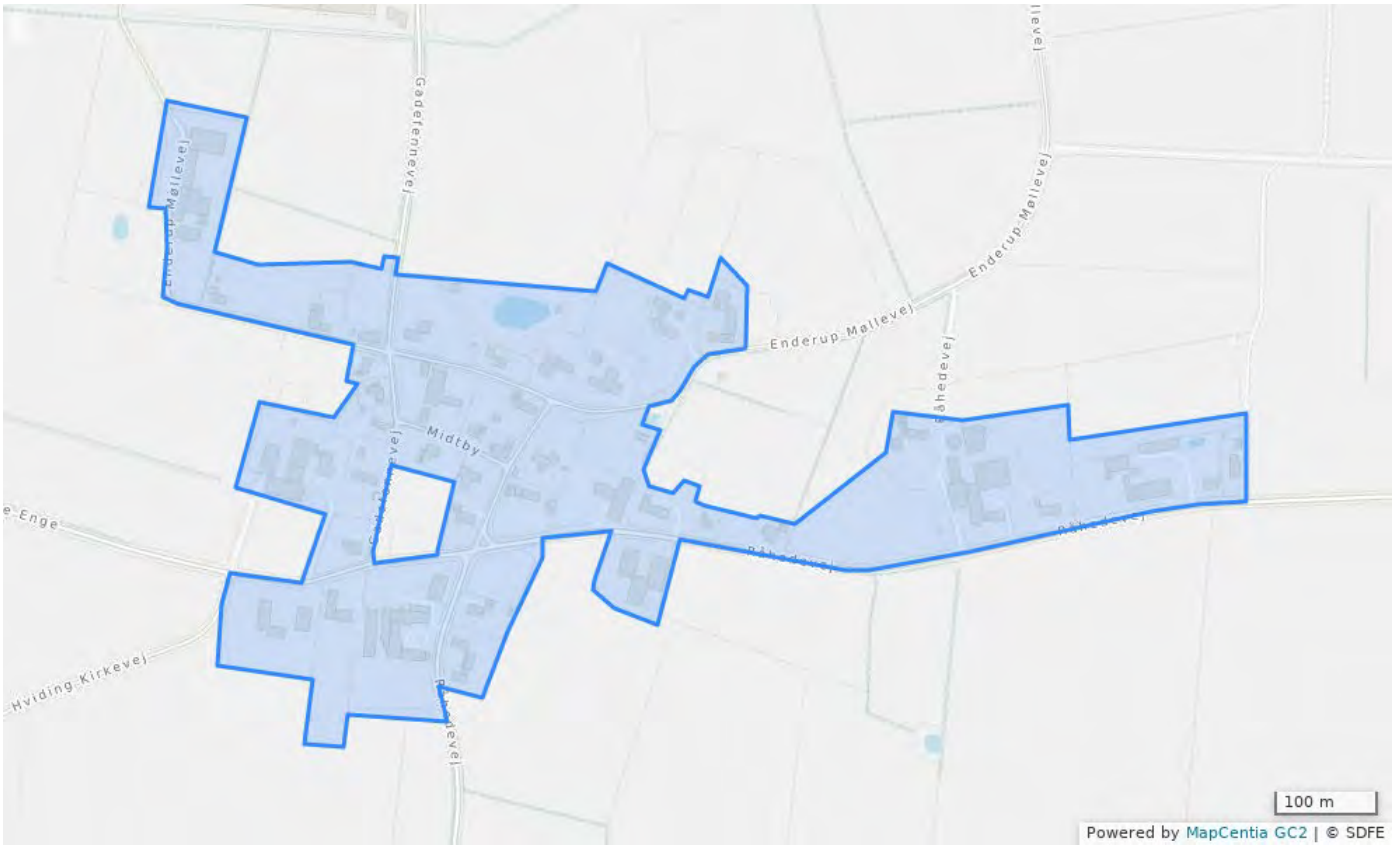
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-040-010 - Råhede



Bestemmelser

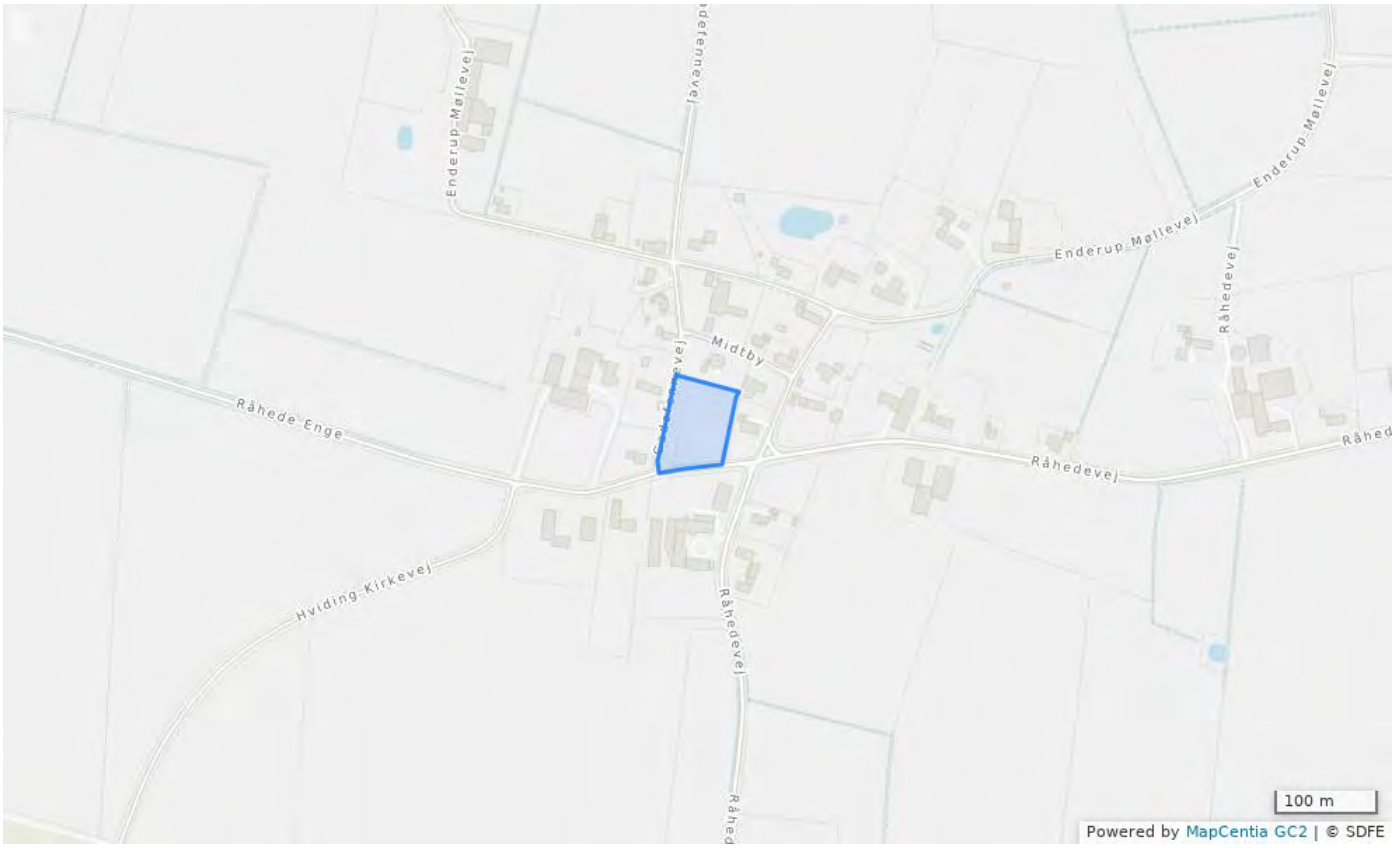
Rammenummer	38-040-010
Rammenavn	Råhede
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

38-040-020 - Område ved Gadefennevej og Råhede Enge



Bestemmelser

Rammenummer	38-040-020
Rammenavn	Område ved Gadefennevej og Råhede Enge
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Gl. Hviding By

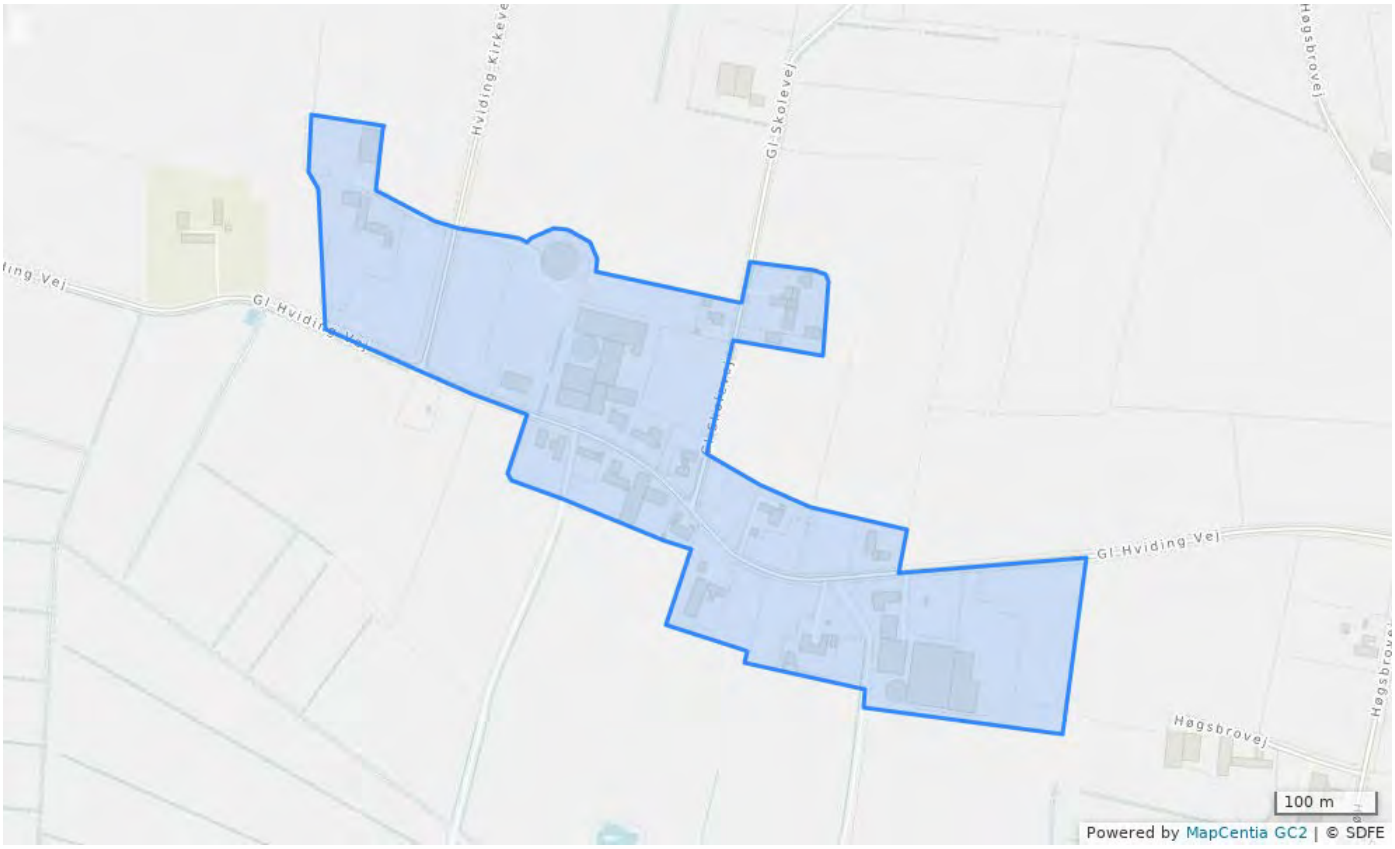
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-050-010 - Gl. Hviding



Bestemmelser

Rammenummer	38-050-010
Rammenavn	Gl. Hviding
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

38-050-020 - Område ved Hviding Bygrøft

Bestemmelser

Rammenummer	38-050-020
Rammenavn	Område ved Hviding Bygrøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

38-050-030 - Område ved Høgsbrovej og Høgsbo Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	38-050-030
Rammenavn	Område ved Høgsbrovej og Høgsbo Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Høgsbro By

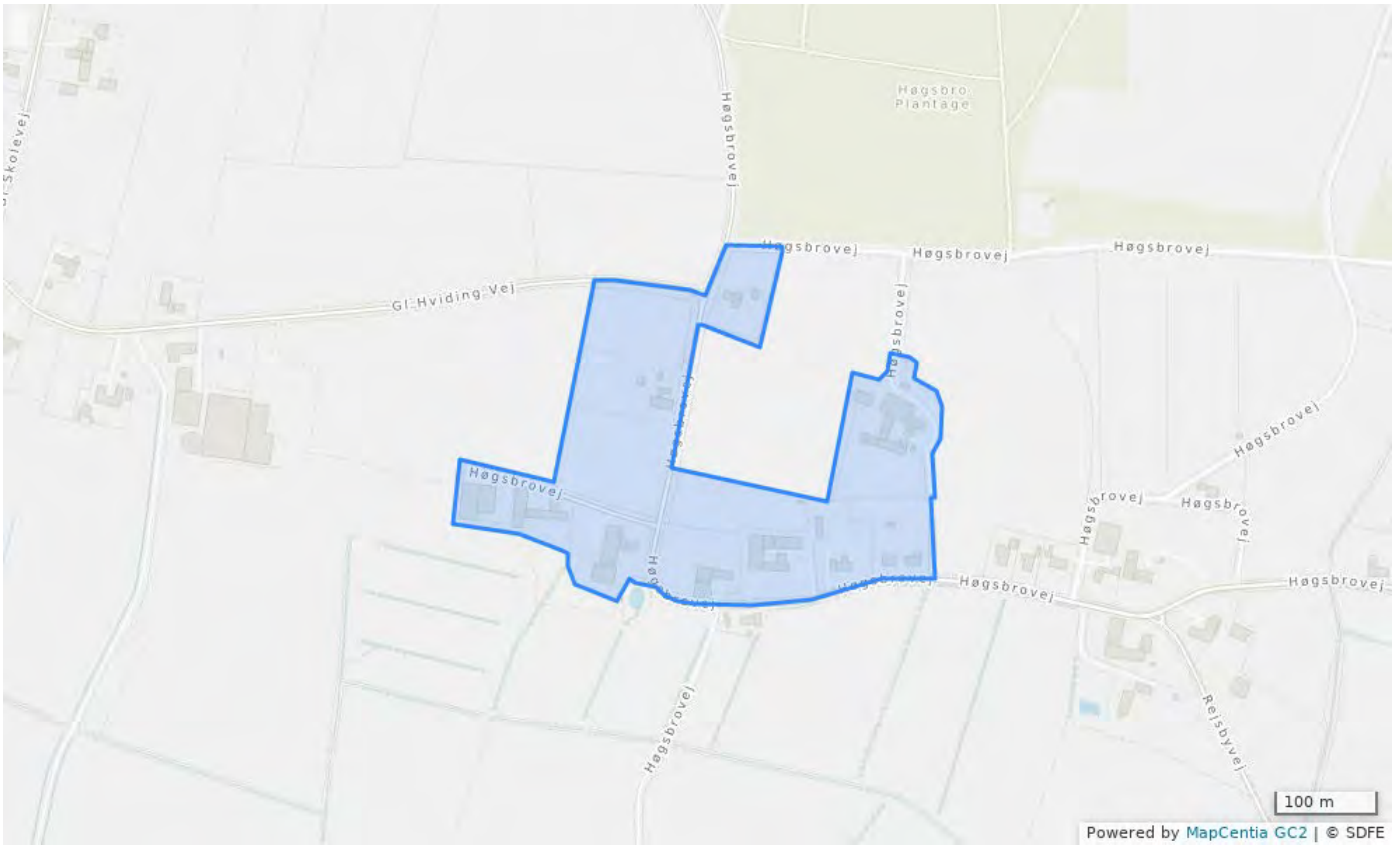
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

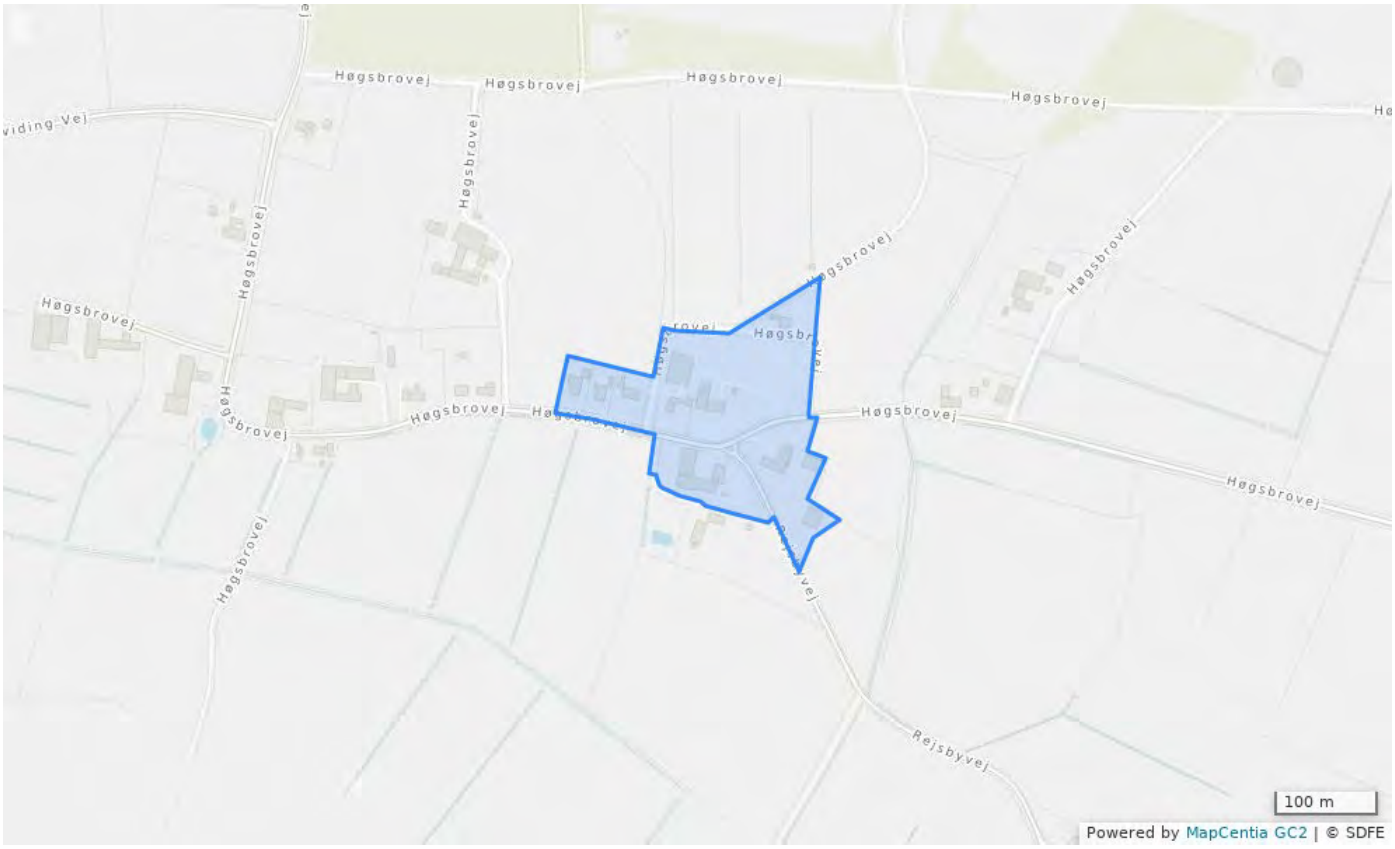
Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-060-010 - Høgsbro


Høgsbro Plantage
Gl Hviding Vej
Høgsbrovej
Høgsbrovej
Høgsbrov

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

38-060-020 - Høgsbro syd for Høgsbrogård



Bestemmelser

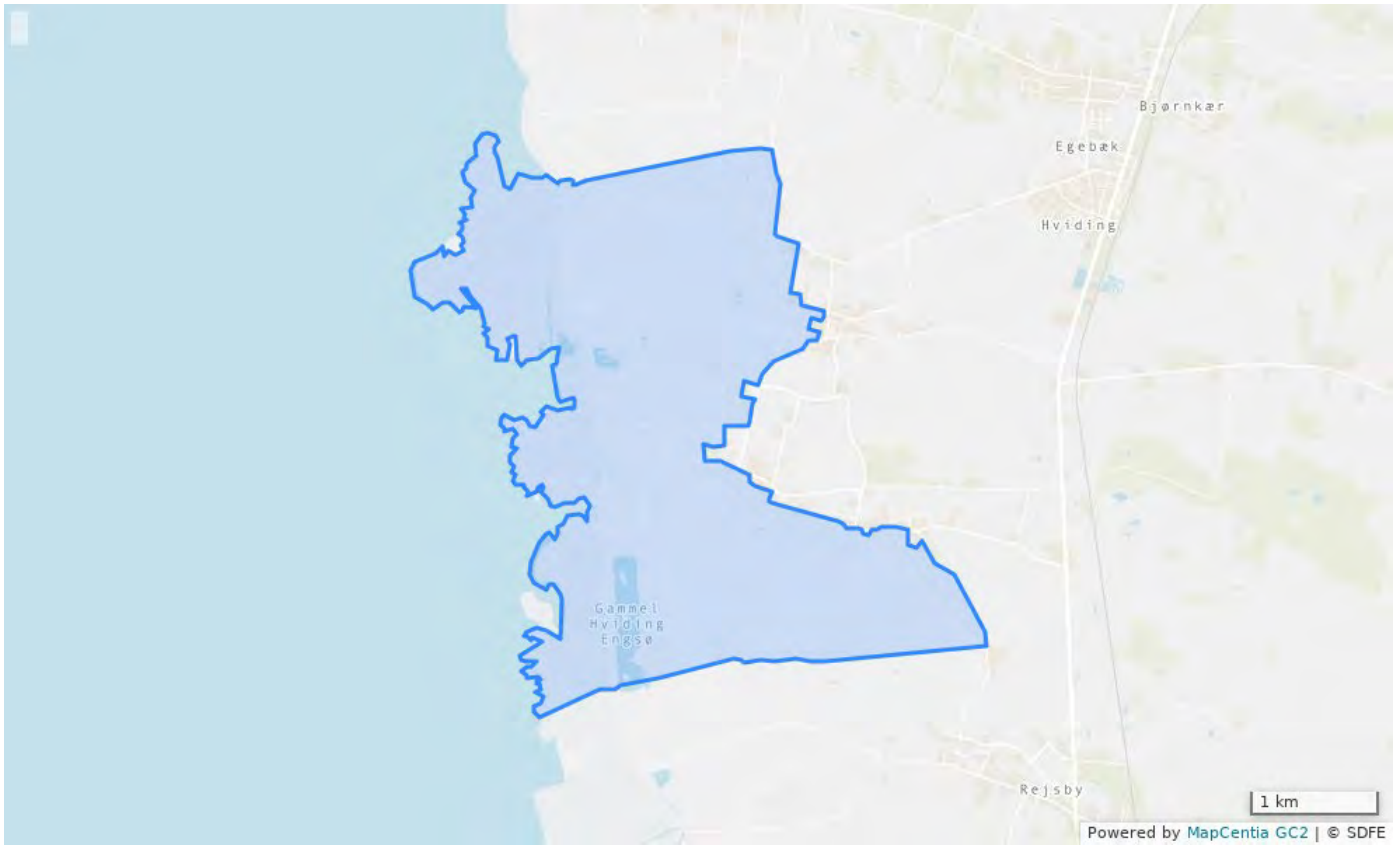
Rammenummer	38-060-020
Rammenavn	Høgsbro syd for Høgsbrogård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

38-060-030 - Natur syd for Høgsbrovej



Bestemmelser

Rammenummer	38-060-030
Rammenavn	Natur syd for Høgsbrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive

	levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

	meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-060-040 - Område mellem Høgsbrovej og Rejsbyvej

Bestemmelser

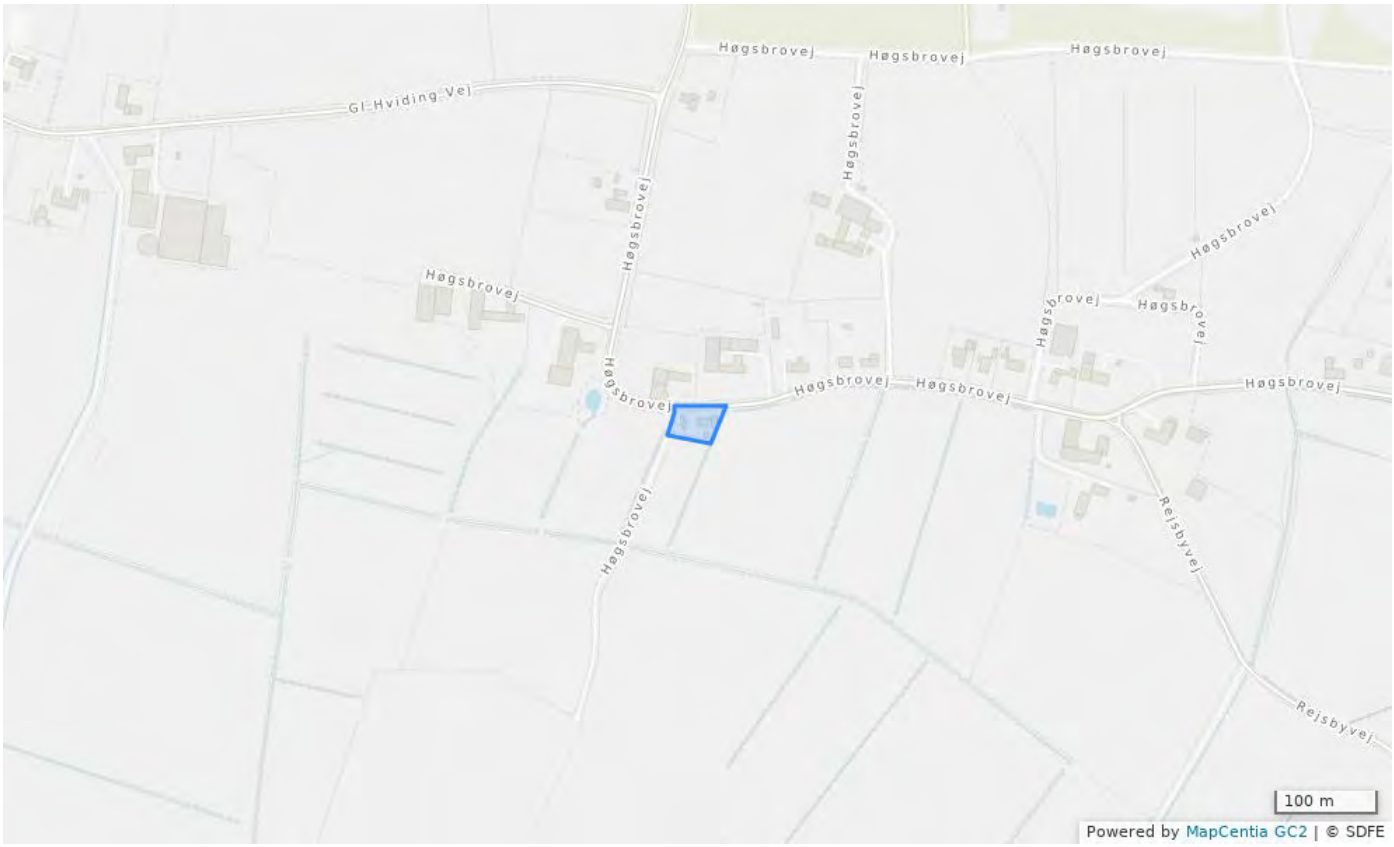
Rammenummer	38-060-040
Rammenavn	Område mellem Høgsbrovej og Rejsbyvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-060-050 - Område mellem Høgsbrovej og Høgsbro-Hviding Grøften


Gl Hviding Vej
Høgsbrovej
Høgsbrovej
Høgsbrov

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-060-060 - Høgsbro øst

Høgsbro Plantage
Høgsbrovej
Høgsbrovej
Høgsbrovej

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Vester Vedsted Landområde

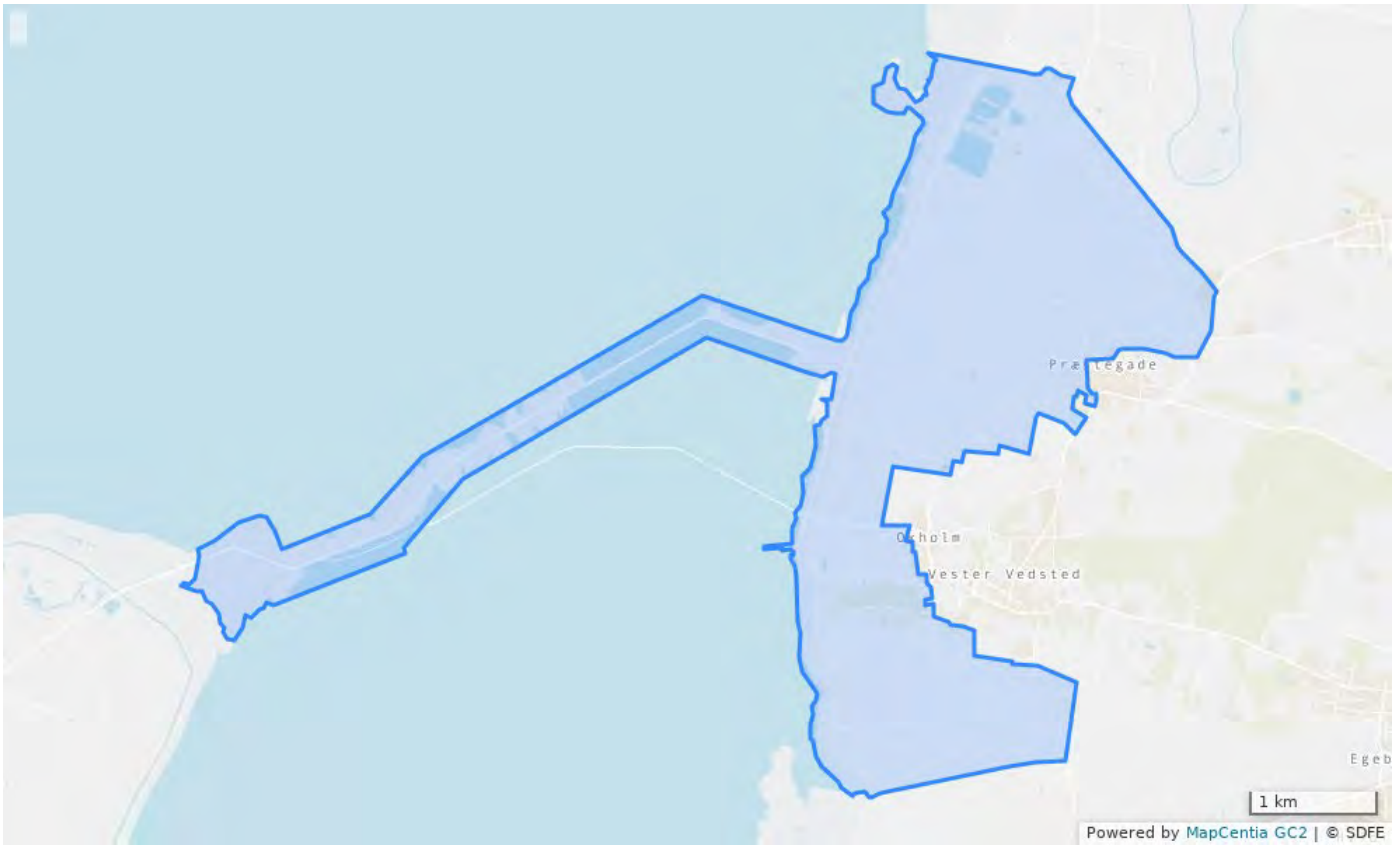
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-070-010 - Natur langs Vadehavet og Låningsvejen



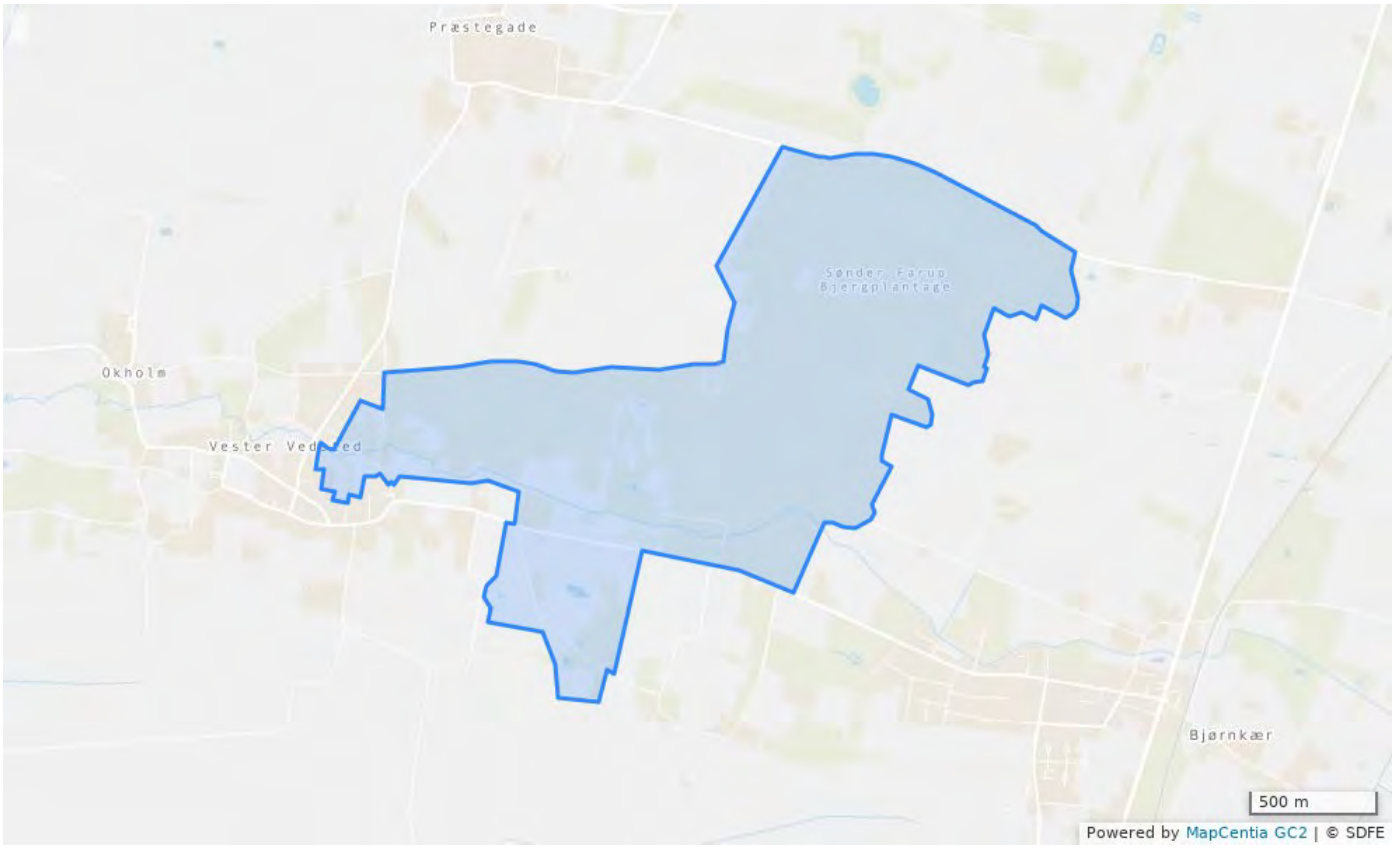
Bestemmelser

Rammenummer	38-070-010
Rammenavn	Natur langs Vadehavet og Låningsvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af

hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

38-070-020 - Vester Vedsted Bjergplantage

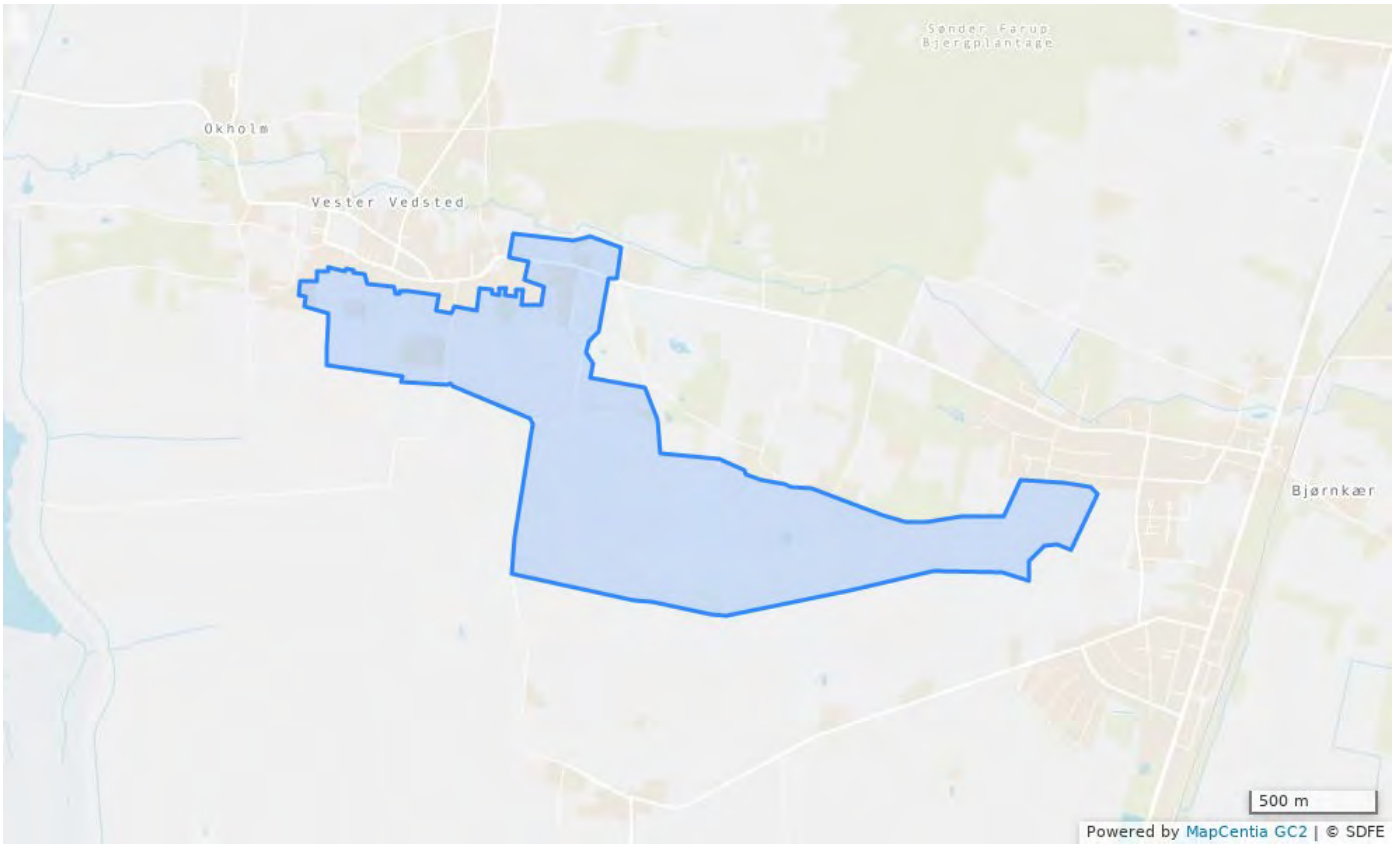


Bestemmelser

Rammenummer	38-070-020
Rammenavn	Vester Vedsted Bjergplantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

38-070-030 - Landområde ved Bovnsbanke og Grænsegrøften



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-030
Rammenavn	Landområde ved Bovnsbanke og Grænsegrøften
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-070-040 - Natur mellem Danelund og Lillebjerg

Bestemmelser

Rammenummer	38-070-040
Rammenavn	Natur mellem Danelund og Lillebjerg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

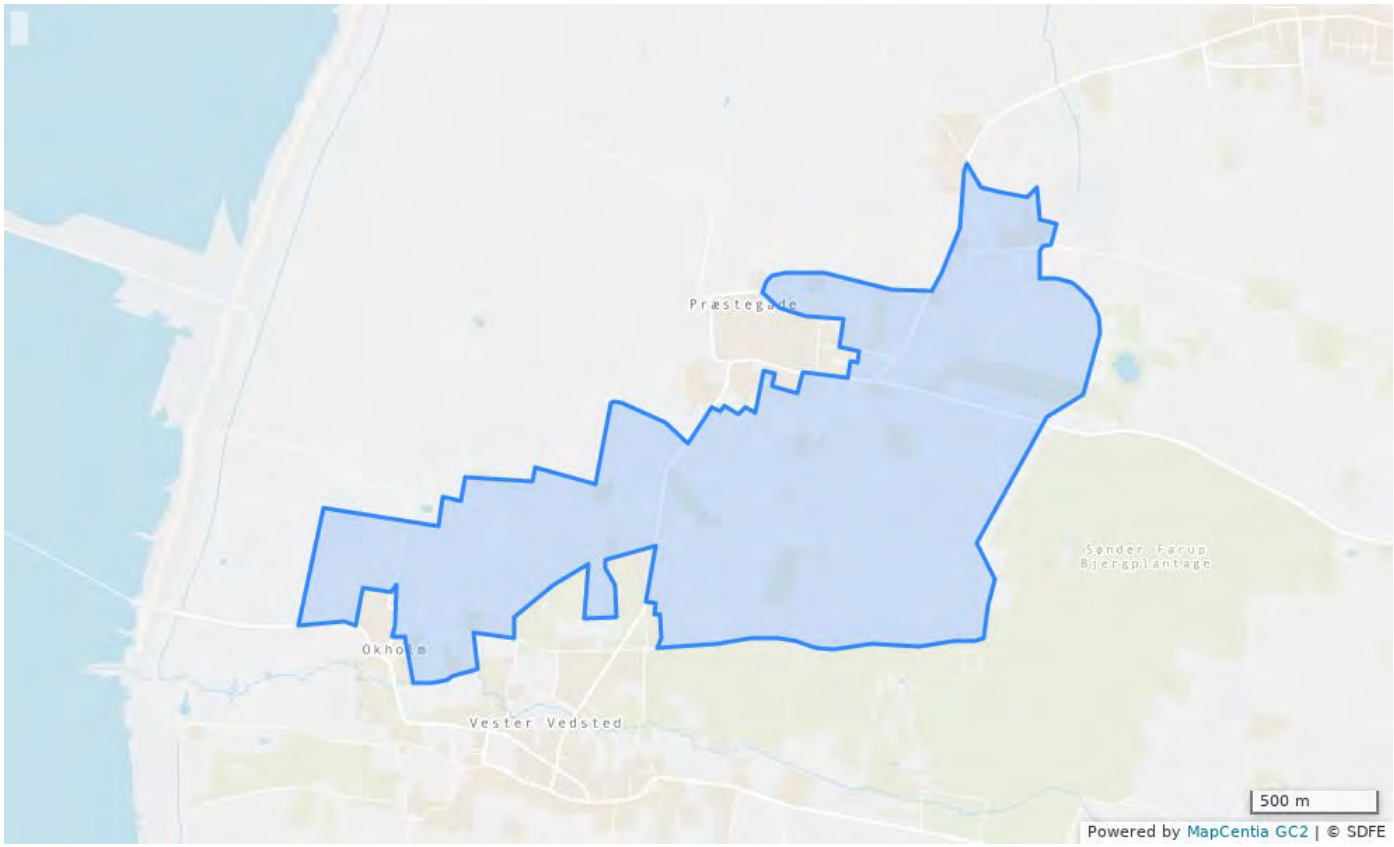
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

38-070-050 - Landområde mellem Sdr. Farup og Vester Vedsted



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-050
Rammenavn	Landområde mellem Sdr. Farup og Vester Vedsted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

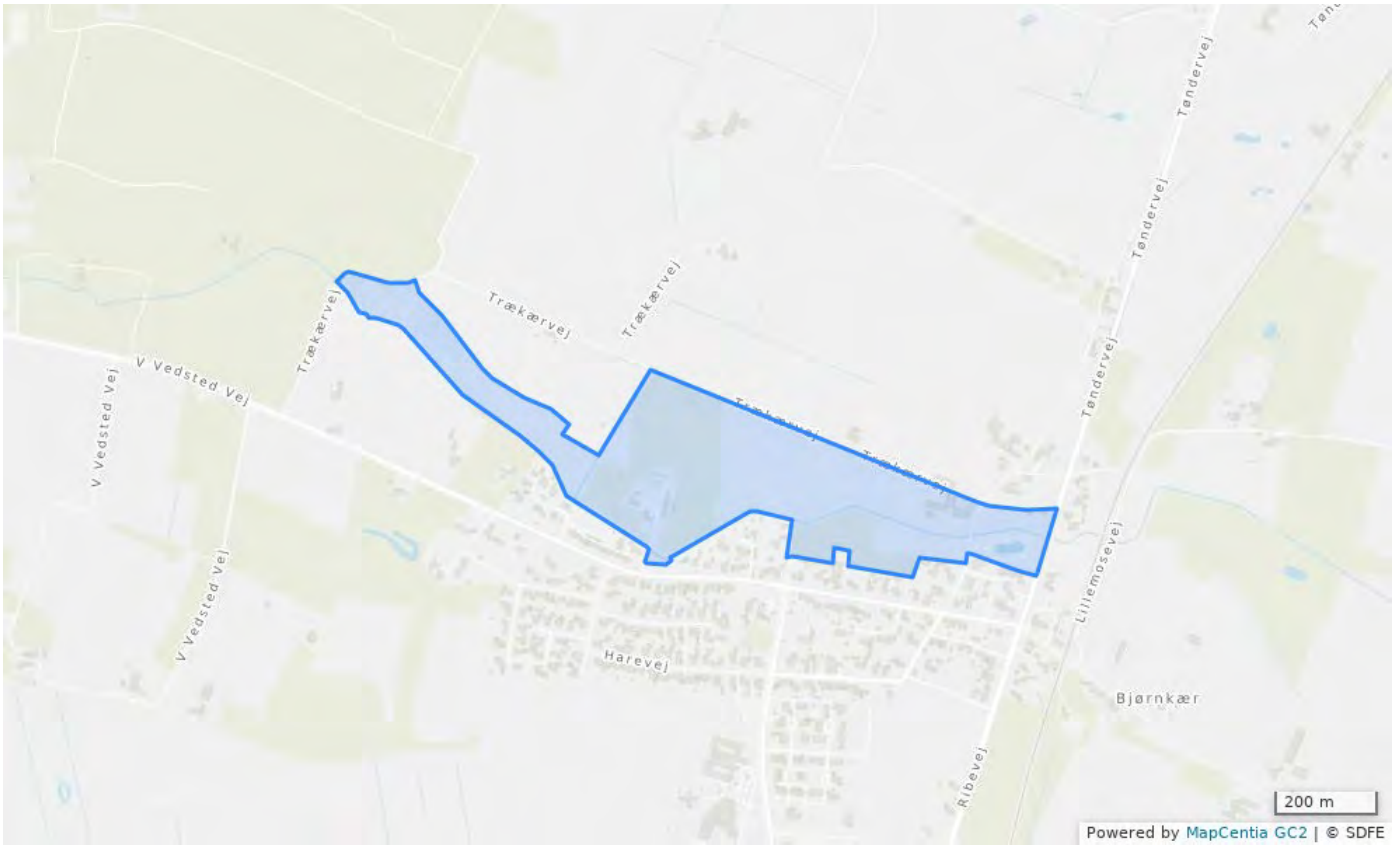
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-070-060 - Natur ved Trækær



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-060
Rammenavn	Natur ved Trækær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-061 - Område mellem Trækærvej og Vester Vedsted Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	38-070-061
Rammenavn	Område mellem Trækærvej og Vester Vedsted Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-070 - Landområde mellem Tøndervej og Banen

Bestemmelser

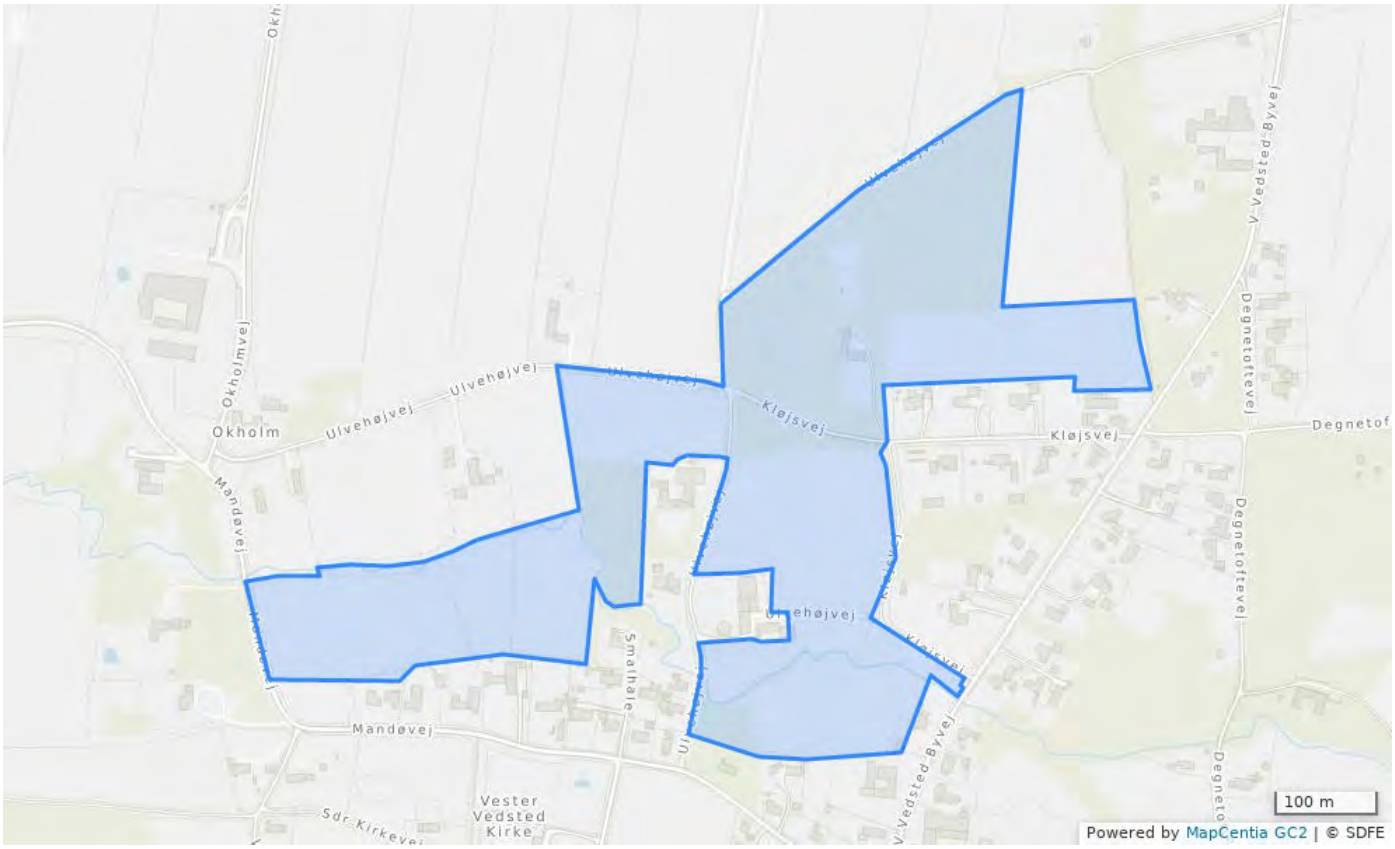
Rammenummer	38-070-070
Rammenavn	Landområde mellem Tøndervej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-070-080 - Natur Vester Vedsted nord



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-080
Rammenavn	Natur Vester Vedsted nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-070-090 - Natur ved Enhøj

Bestemmelser

Rammenummer	38-070-090
Rammenavn	Natur ved Enhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

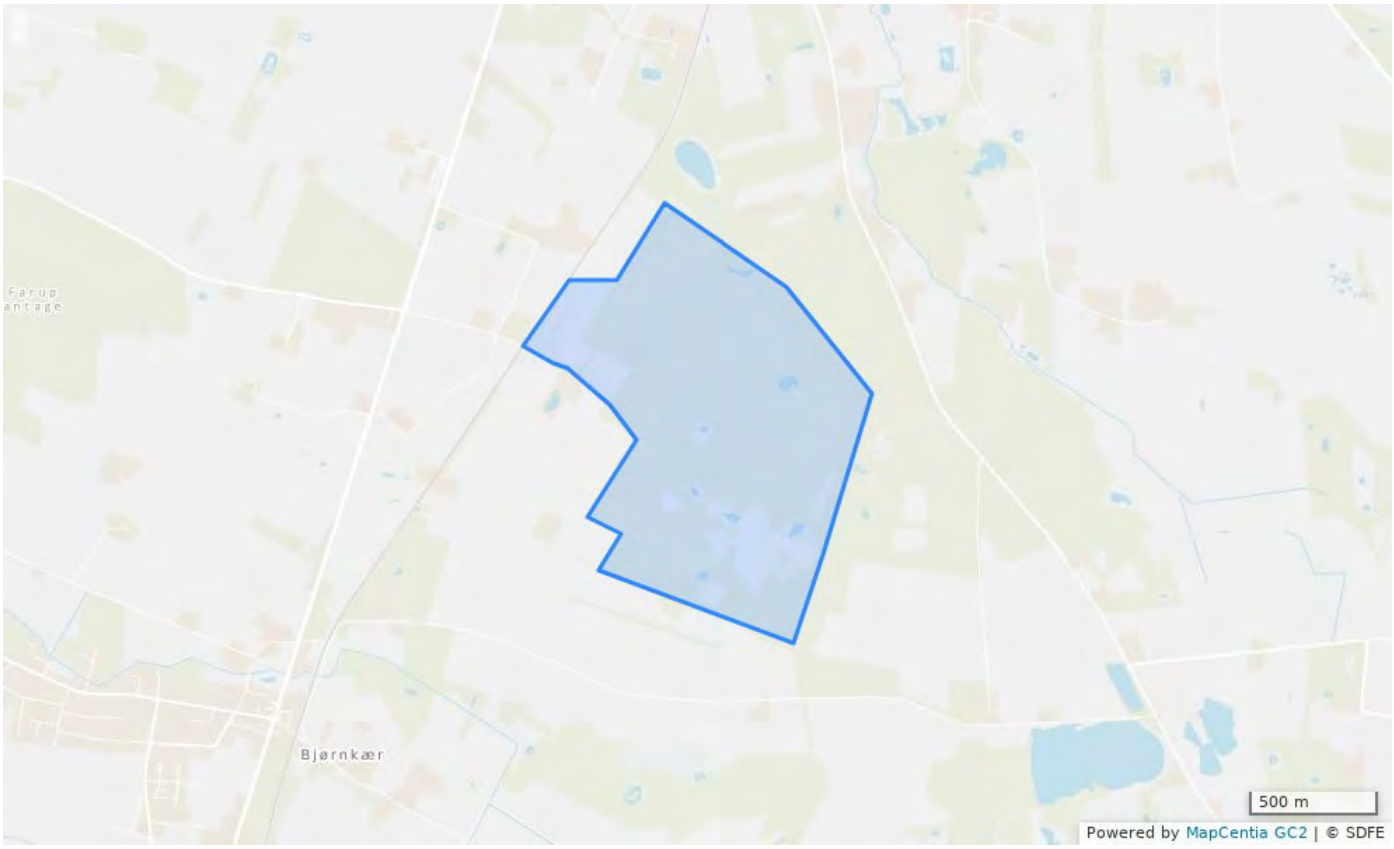
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-100 - Tradsborg Plantage



Bestemmelser

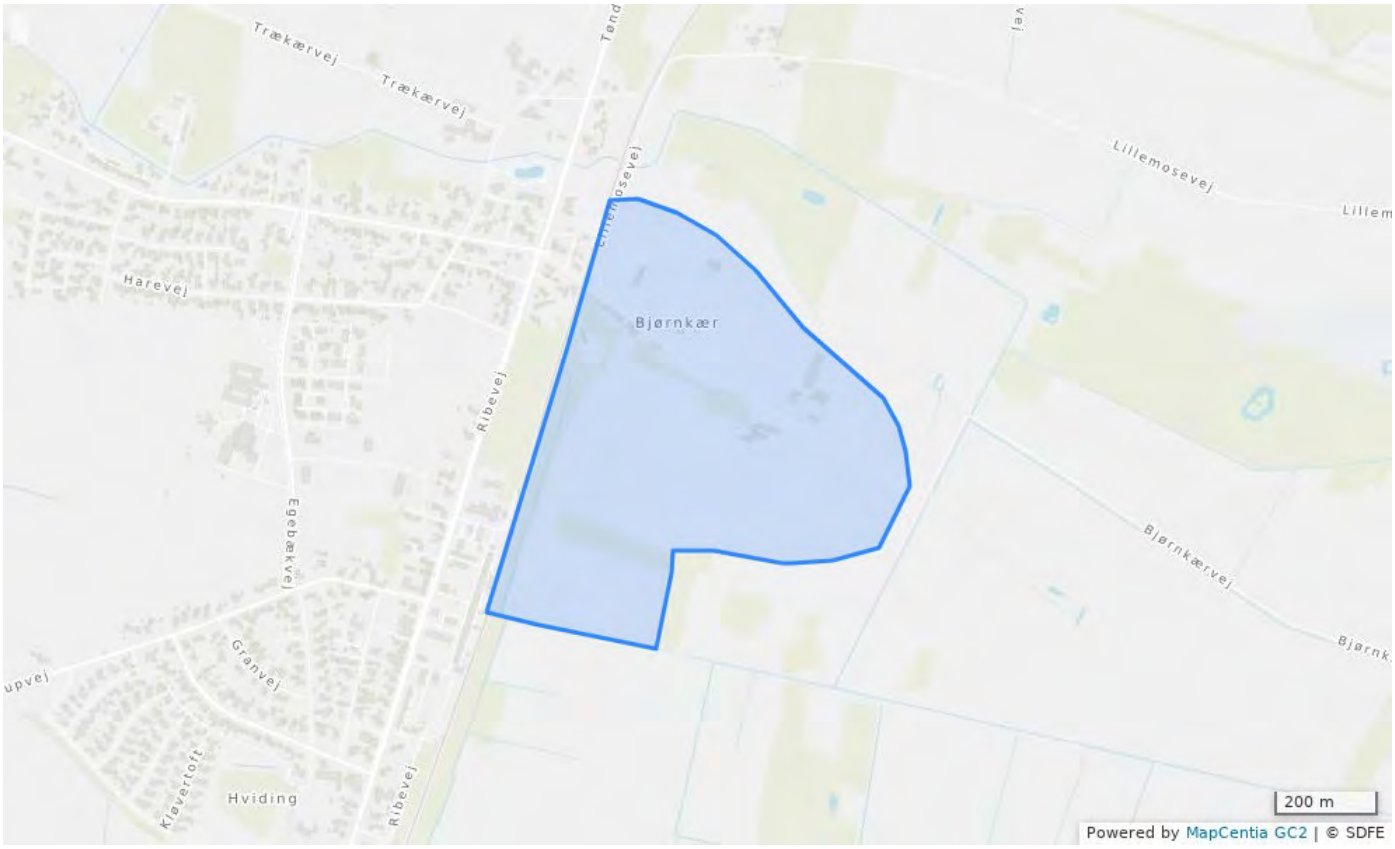
Rammenummer	38-070-100
Rammenavn	Tradsborg Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-070-110 - Landområde ved Bjørnkærgård



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-110
Rammenavn	Landområde ved Bjørnkærgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

38-070-111 - Område mellem Enhøj og Tradsborg Plantage

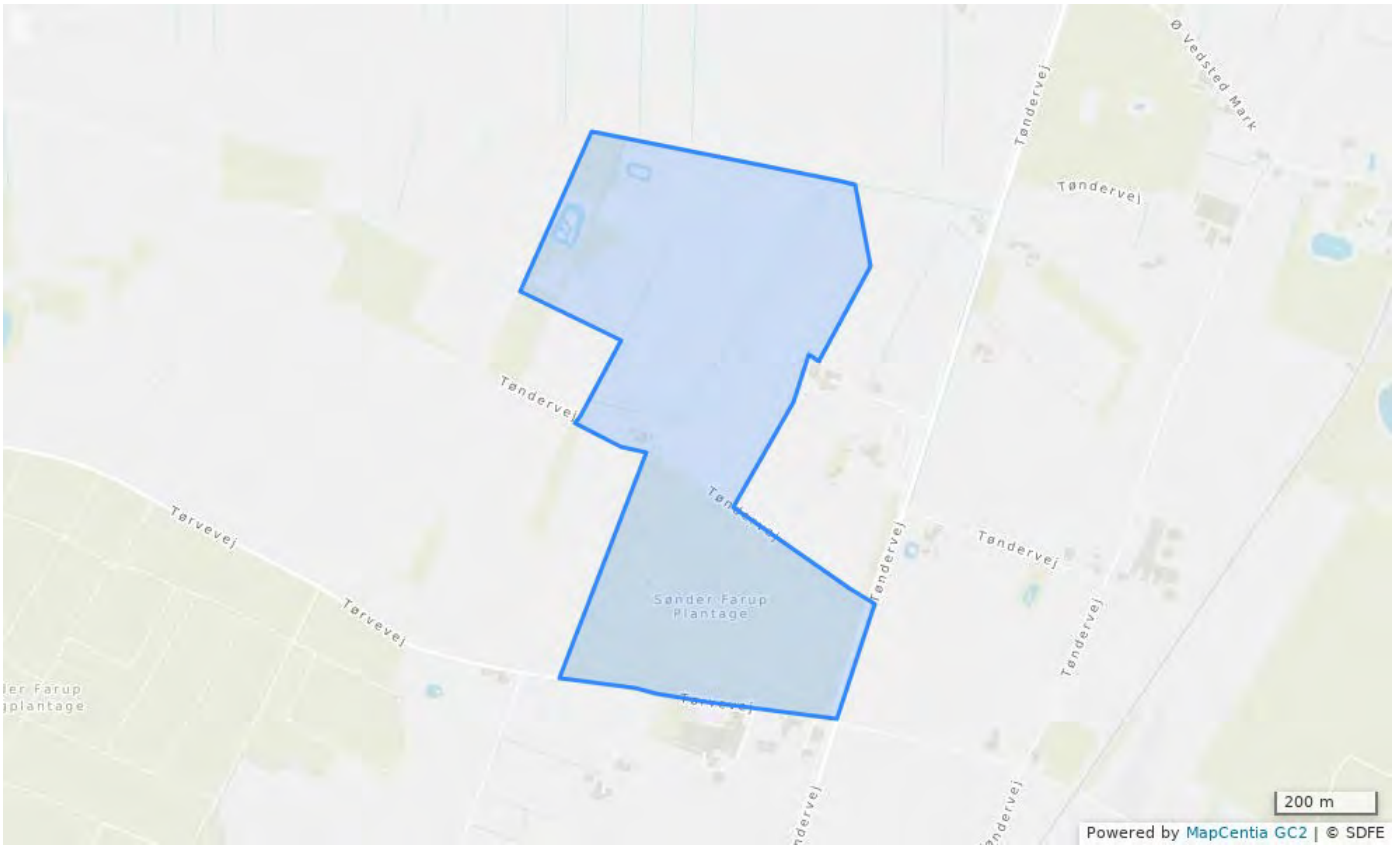
Bestemmelser

Rammenummer	38-070-111
Rammenavn	Område mellem Enhøj og Tradsborg Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-070-120 - Sønder Farup Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-120
Rammenavn	Sønder Farup Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

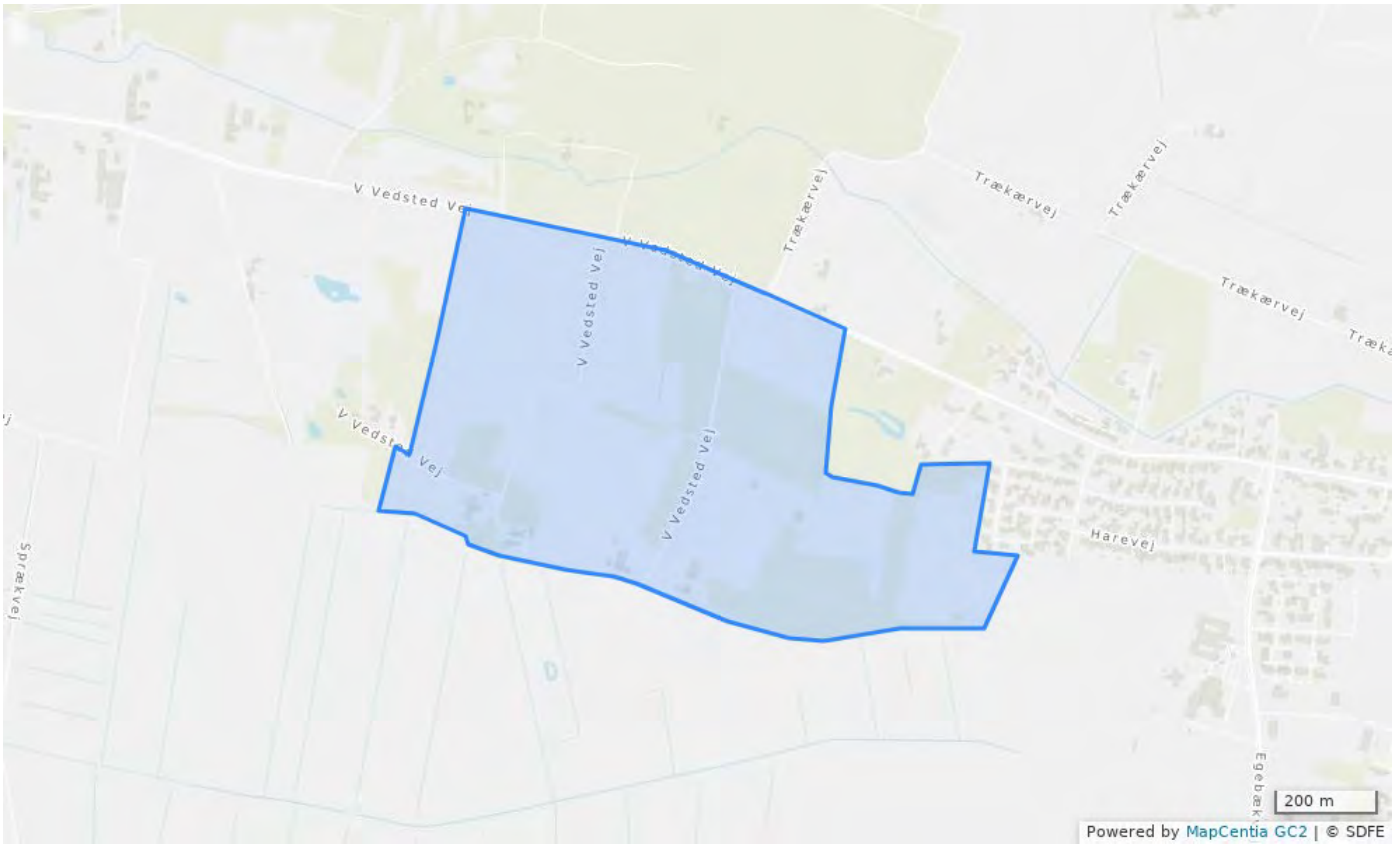
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-070-130 - Område mellem Pjaltenborg og Grænsegrøften



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-130
Rammenavn	Område mellem Pjaltenborg og Grænsegrøften
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

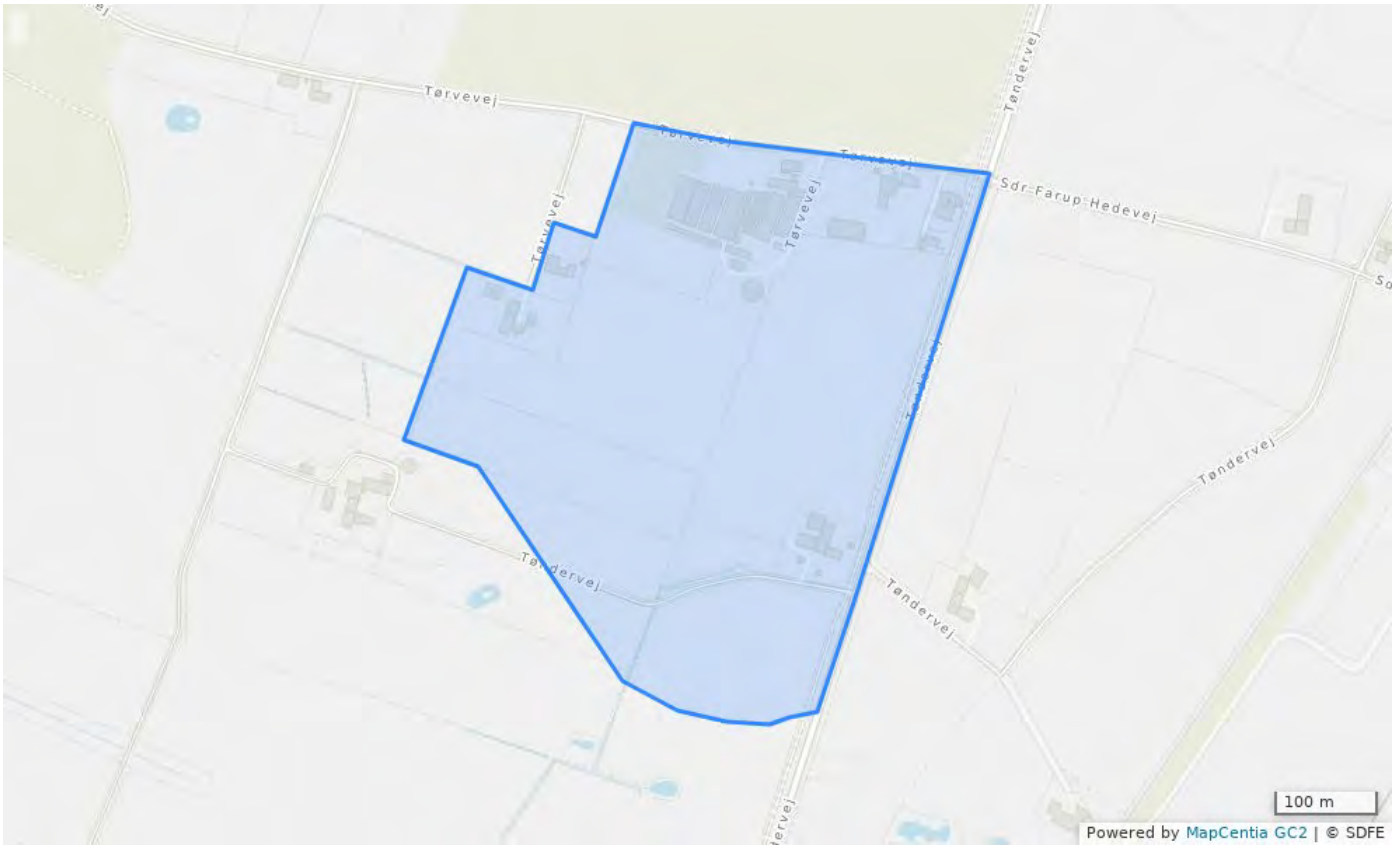
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

38-070-140 - Landområde ved Tørvevej



Bestemmelser

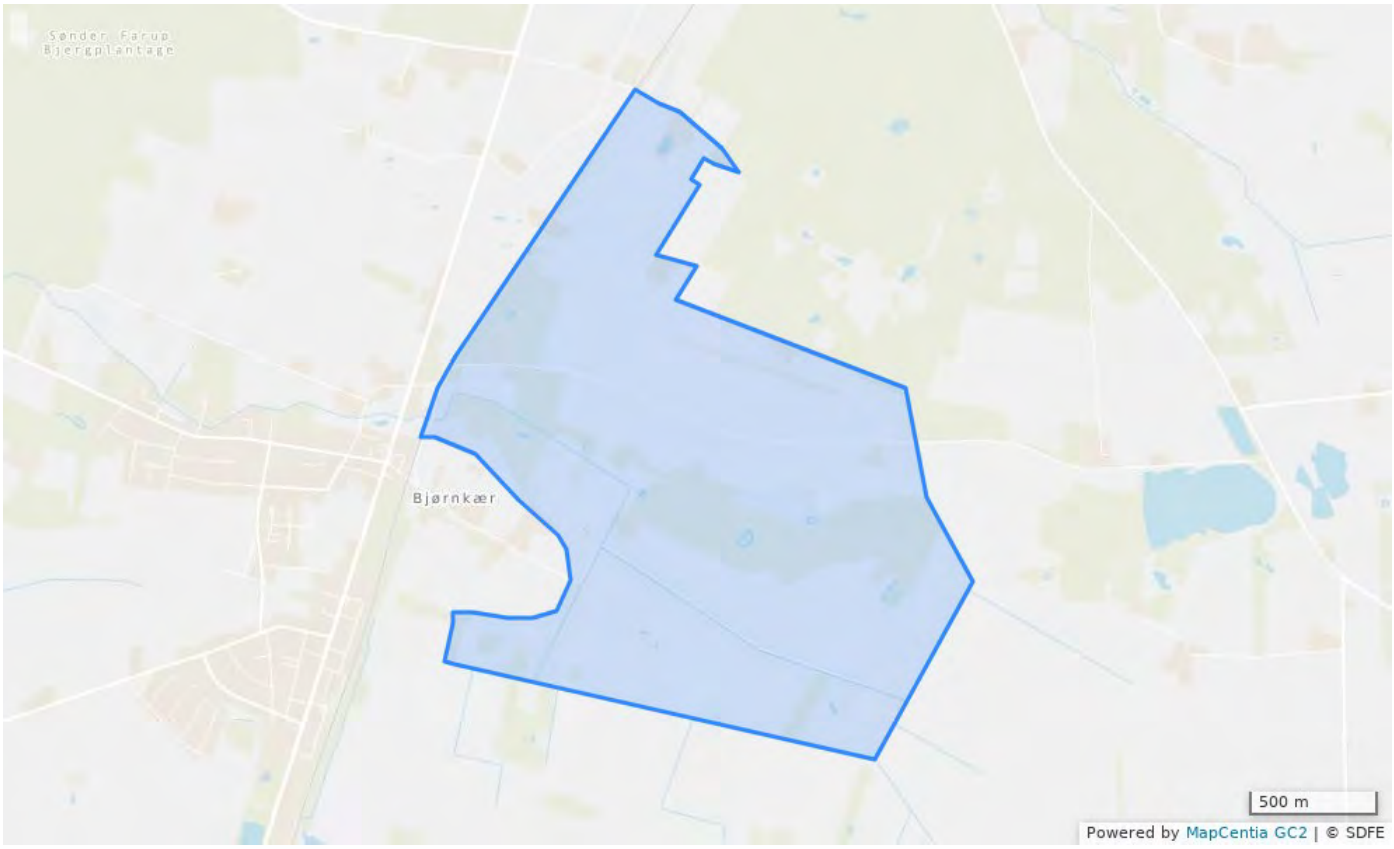
Rammenummer	38-070-140
Rammenavn	Landområde ved Tørvevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-070-150 - Bjørnkær



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-150
Rammenavn	Bjørnkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

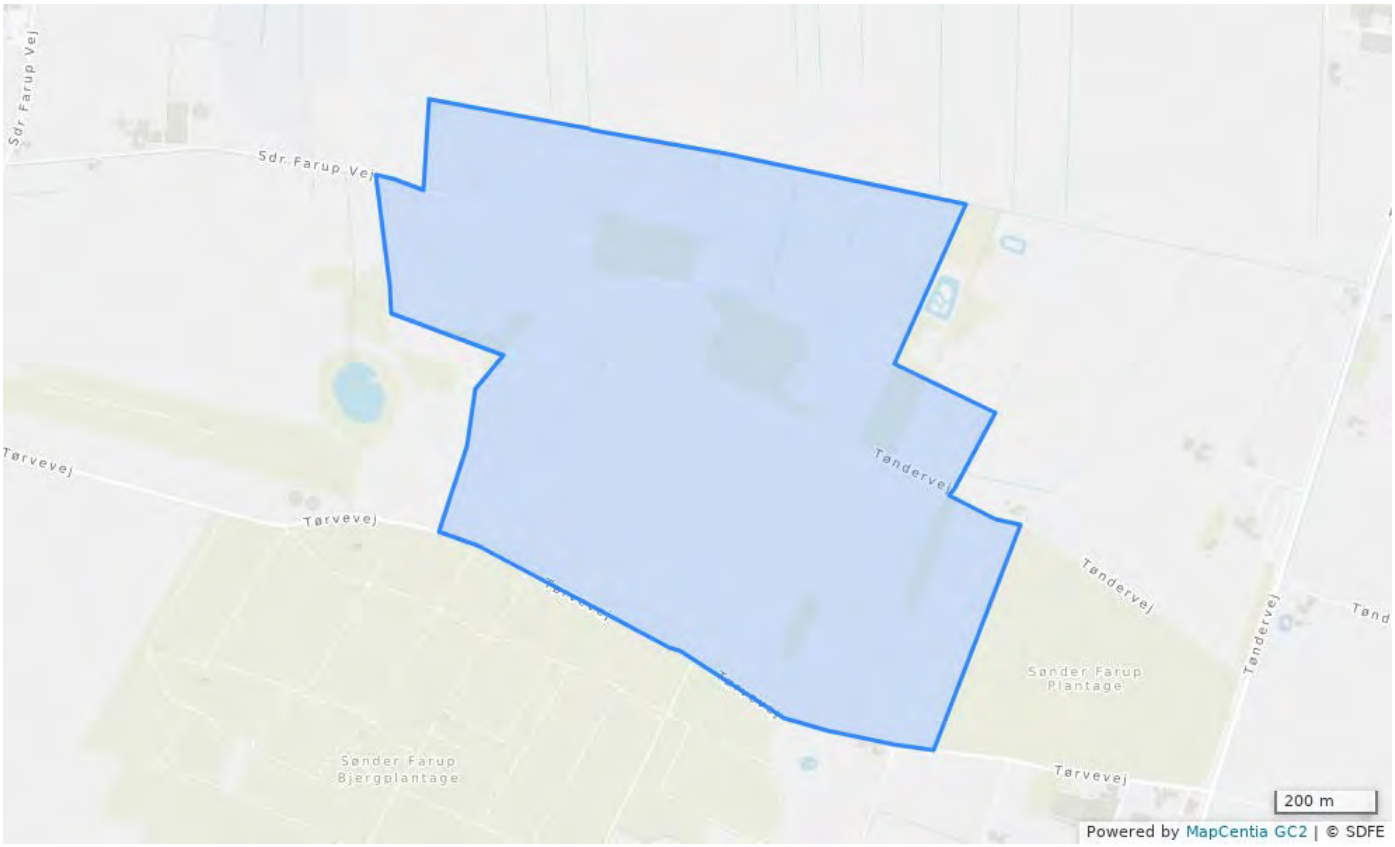
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-160 - Landområde mellem Lillebjerg og Vædderkær



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-160
Rammenavn	Landområde mellem Lillebjerg og Vædderkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

38-070-170 - Landområde mellem Ribevej og Lillemosevej

Bestemmelser

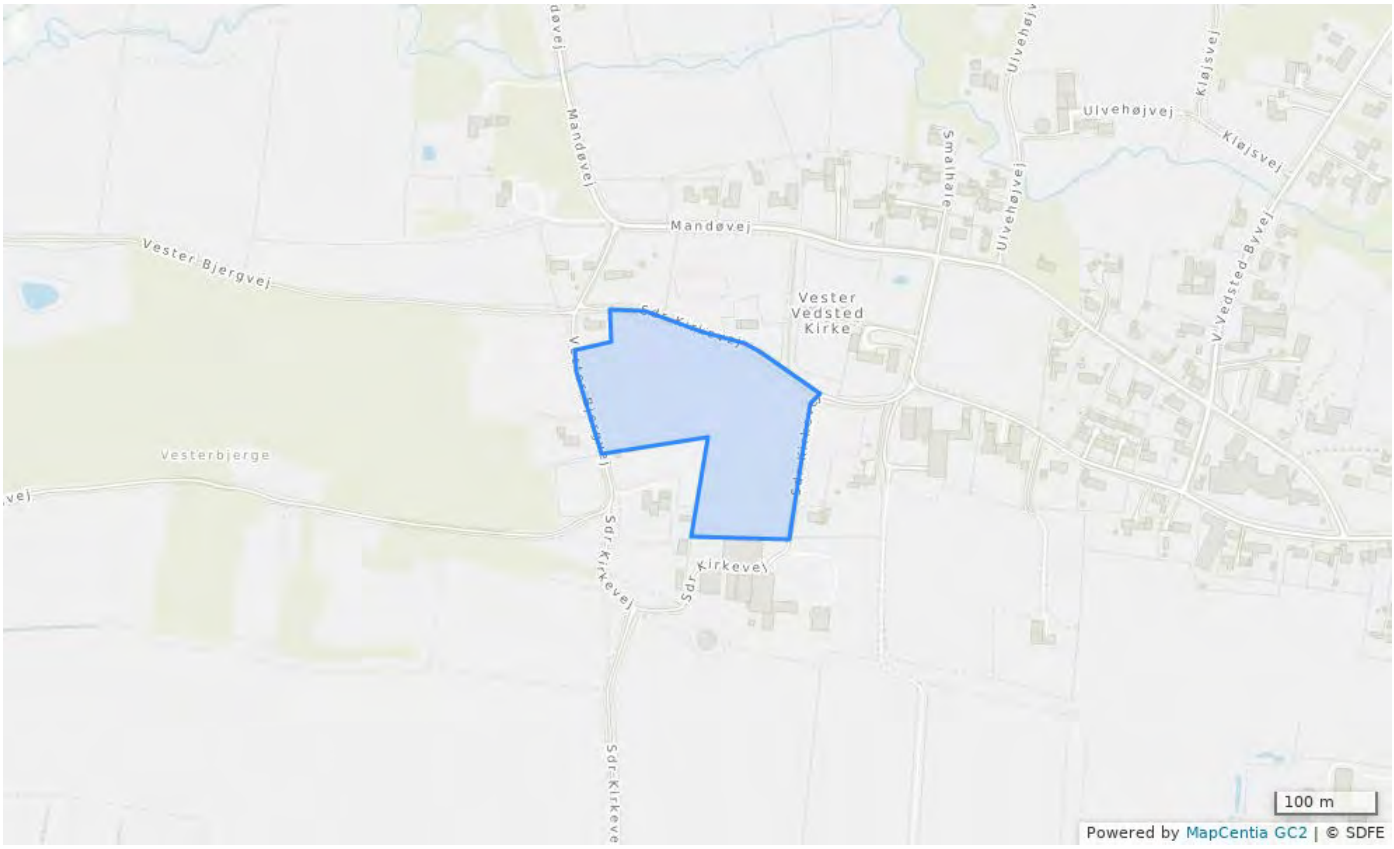
Rammenummer	38-070-170
Rammenavn	Landområde mellem Ribevej og Lillemosevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-180 - Landområde ved Søndre Fløjdige



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-180
Rammenavn	Landområde ved Søndre Fløjdige
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

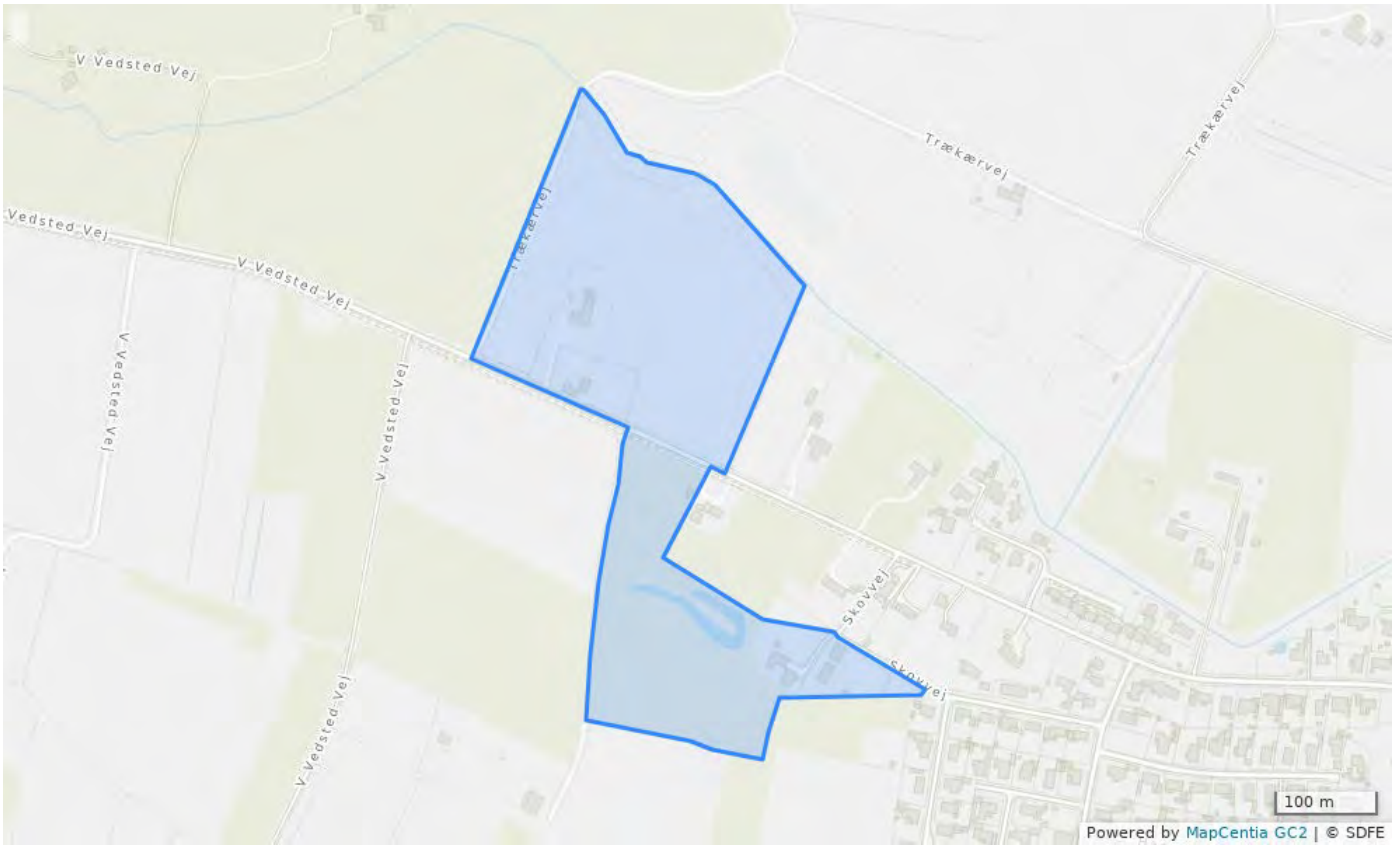
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

38-070-190 - Natur ved Pjaltenborg



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-190
Rammenavn	Natur ved Pjaltenborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

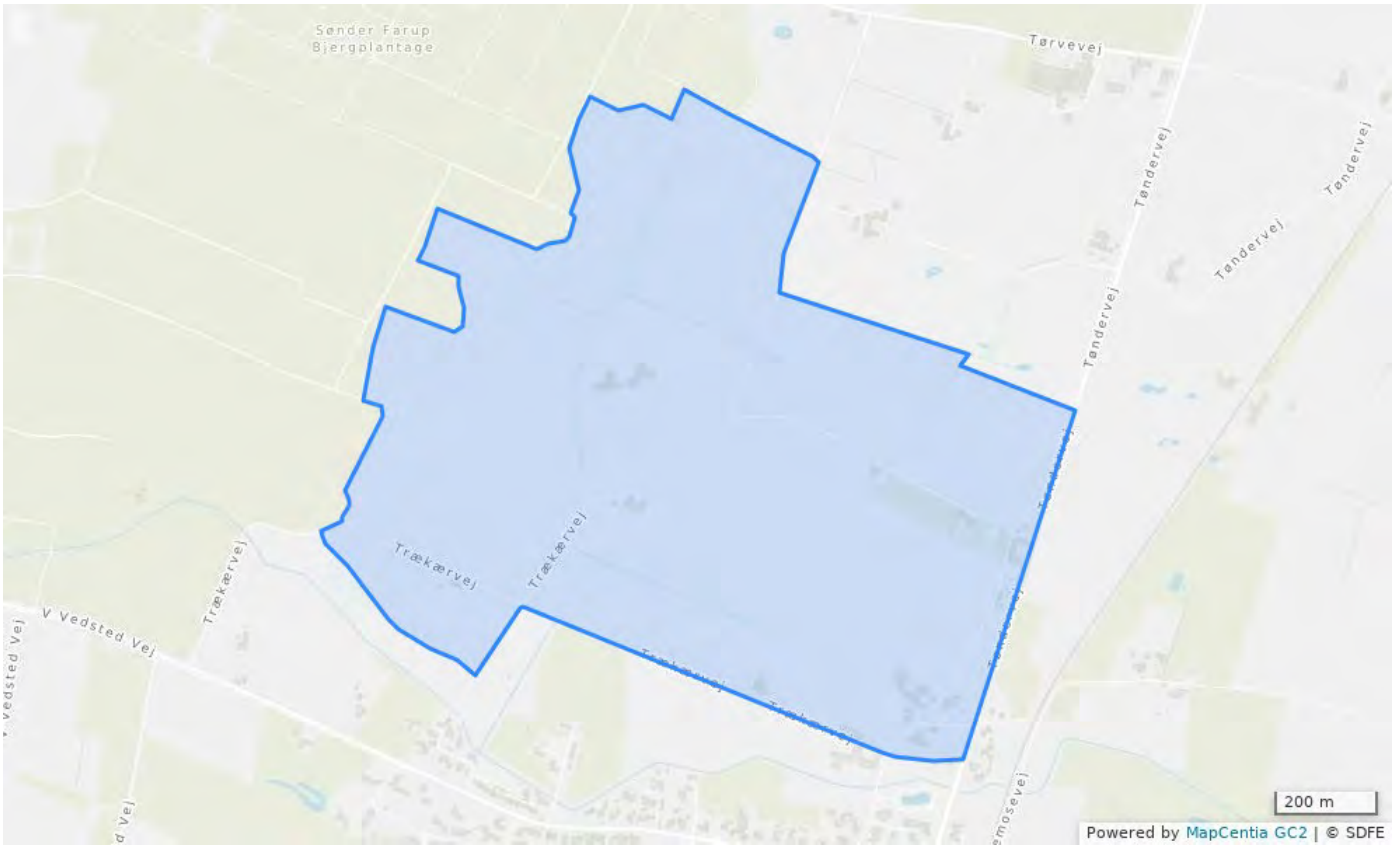
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-070-200 - Landområde ved Trækær



Bestemmelser

Rammenummer	38-070-200
Rammenavn	Landområde ved Trækær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af

	arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-070-210 - Landområde ved Vædderkær

Bestemmelser

Rammenummer	38-070-210
Rammenavn	Landområde ved Vædderkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

38-070-220 - Natur ved Sønder Farup Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	38-070-220
Rammenavn	Natur ved Sønder Farup Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Egebæk-Hviding Landområde

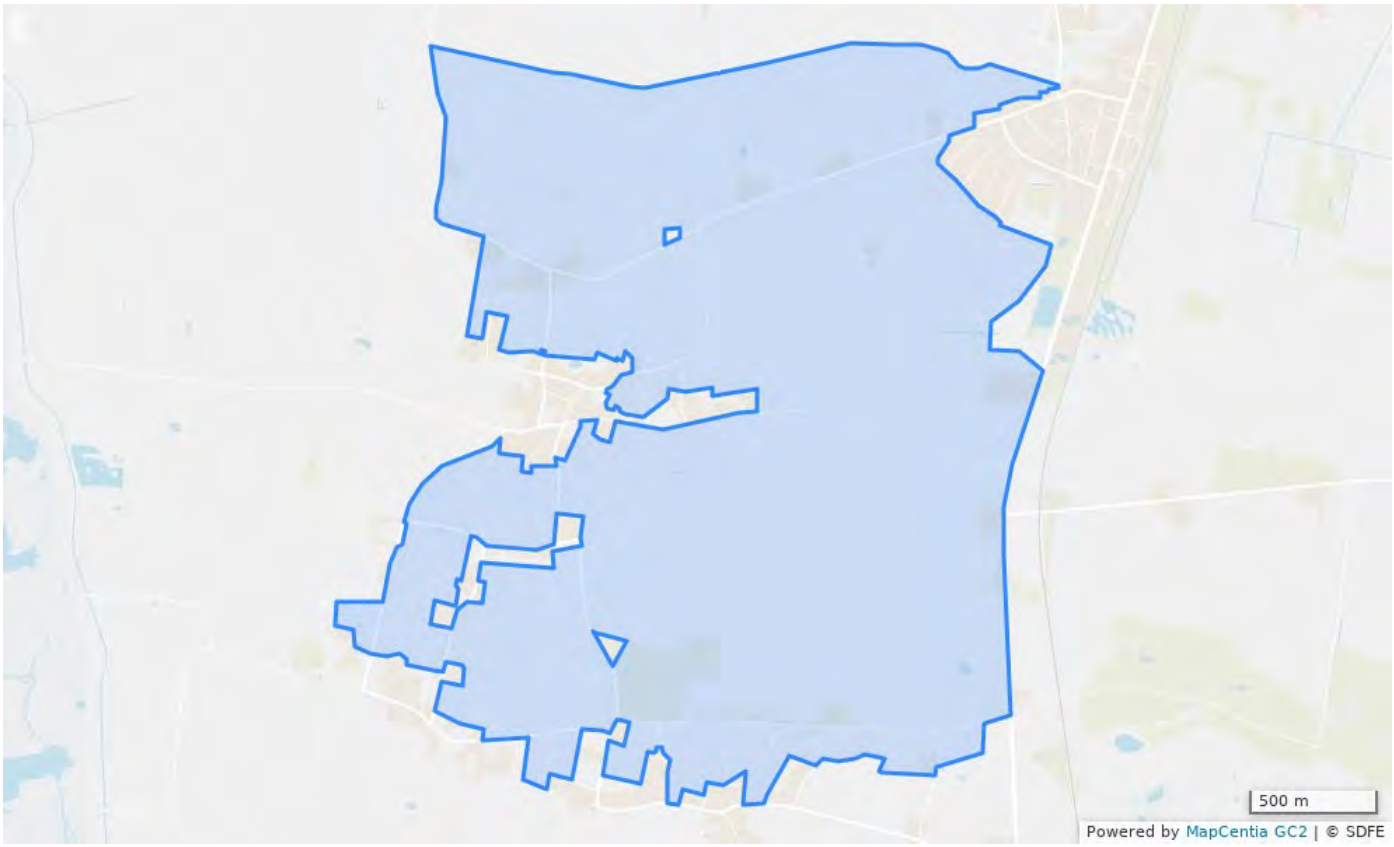
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-080-010 - Landområde ved Enderup Mark og Høgsbo Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-010
Rammenavn	Landområde ved Enderup Mark og Høgsbo Plantage
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-020 - Natur syd for Egebæk-Hviding

Bestemmelser

Rammenummer	38-080-020
Rammenavn	Natur syd for Egebæk-Hviding
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

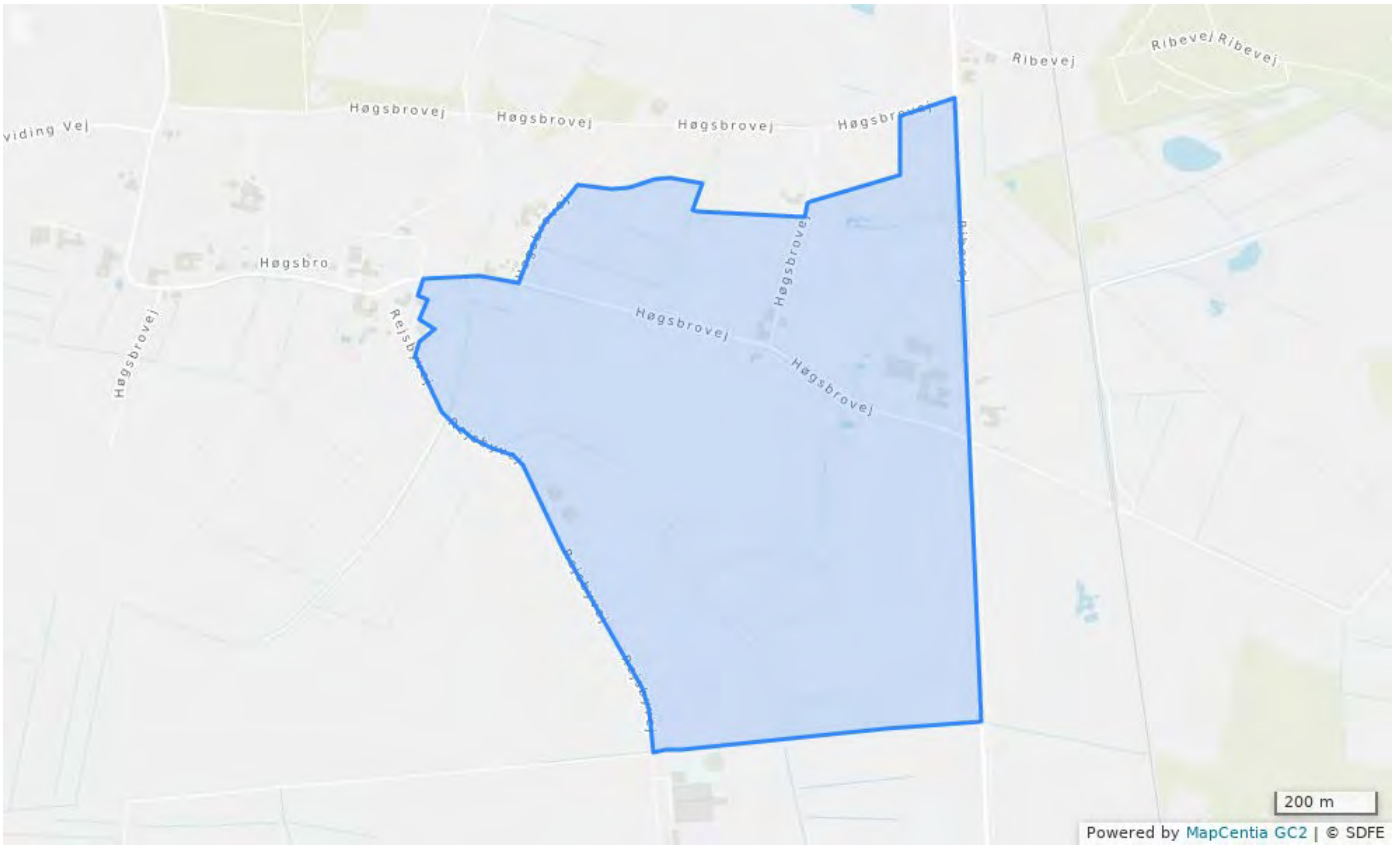
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-030 - Landområde ved Vivegrøft



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-030
Rammenavn	Landområde ved Vivegrøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

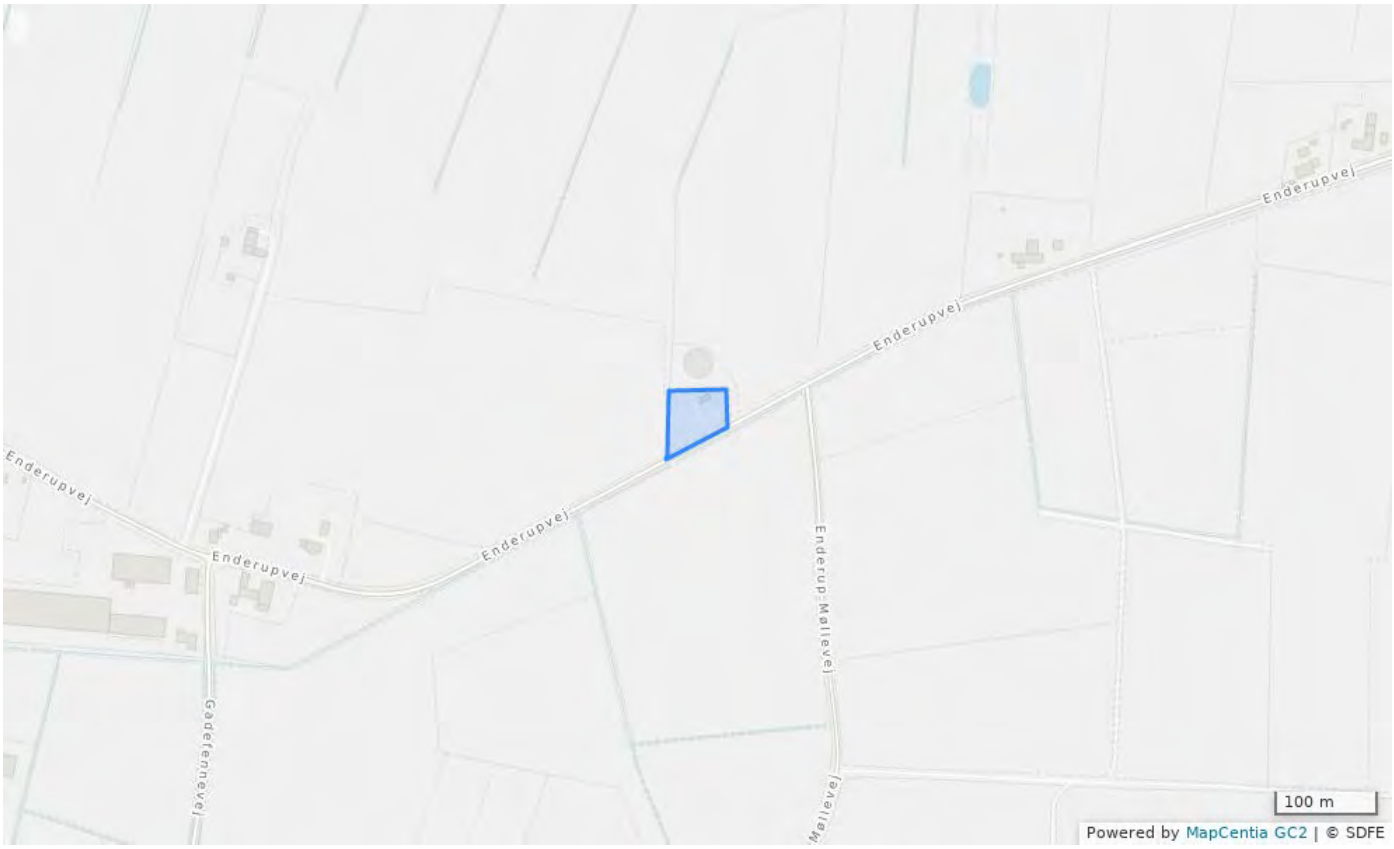
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-080-040 - Område ved Enderupvej vest for Egebæk



Bestemmelser

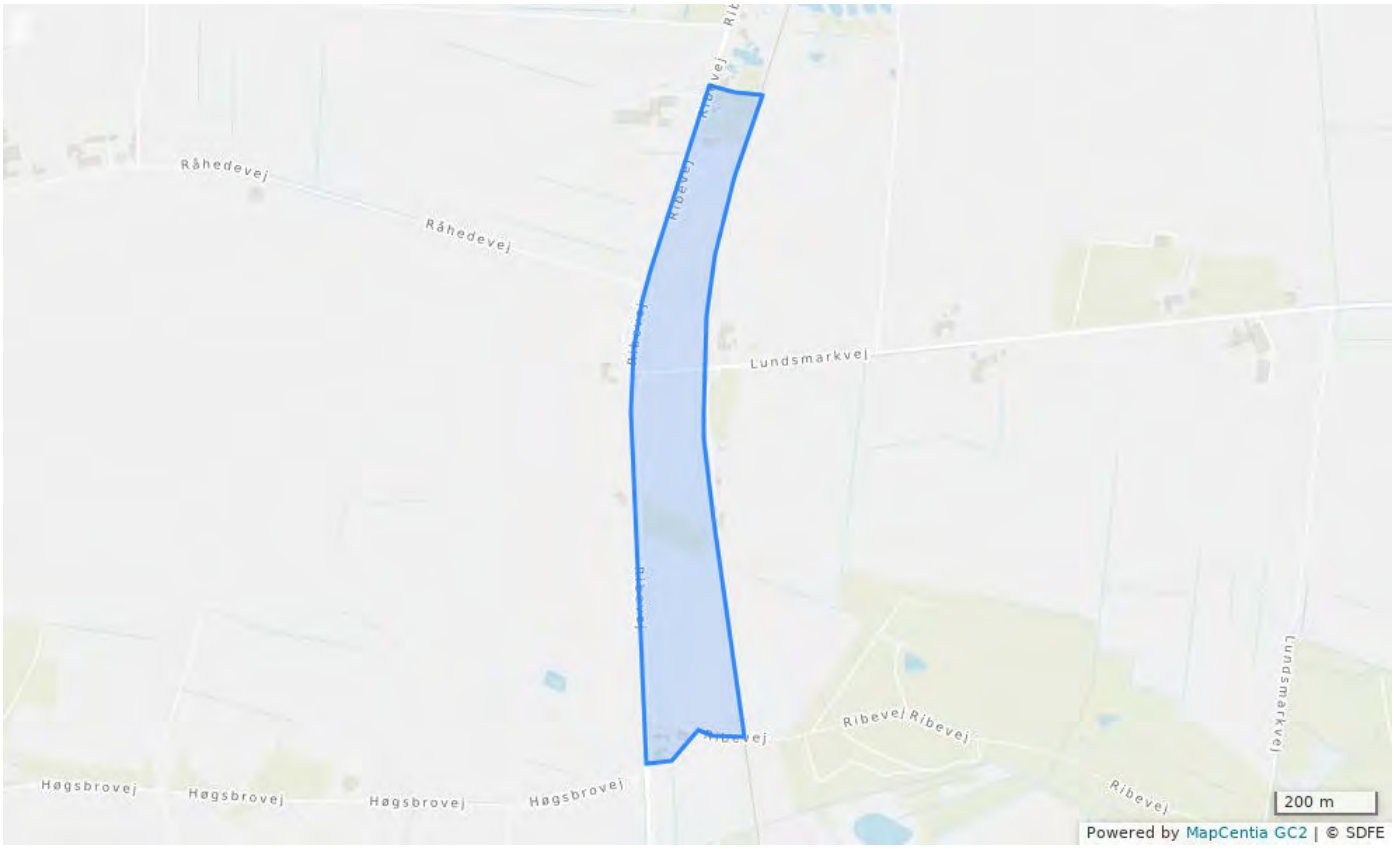
Rammenummer	38-080-040
Rammenavn	Område ved Enderupvej vest for Egebæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

38-080-050 - Landområde ved Råhede Mark



Bestemmelser

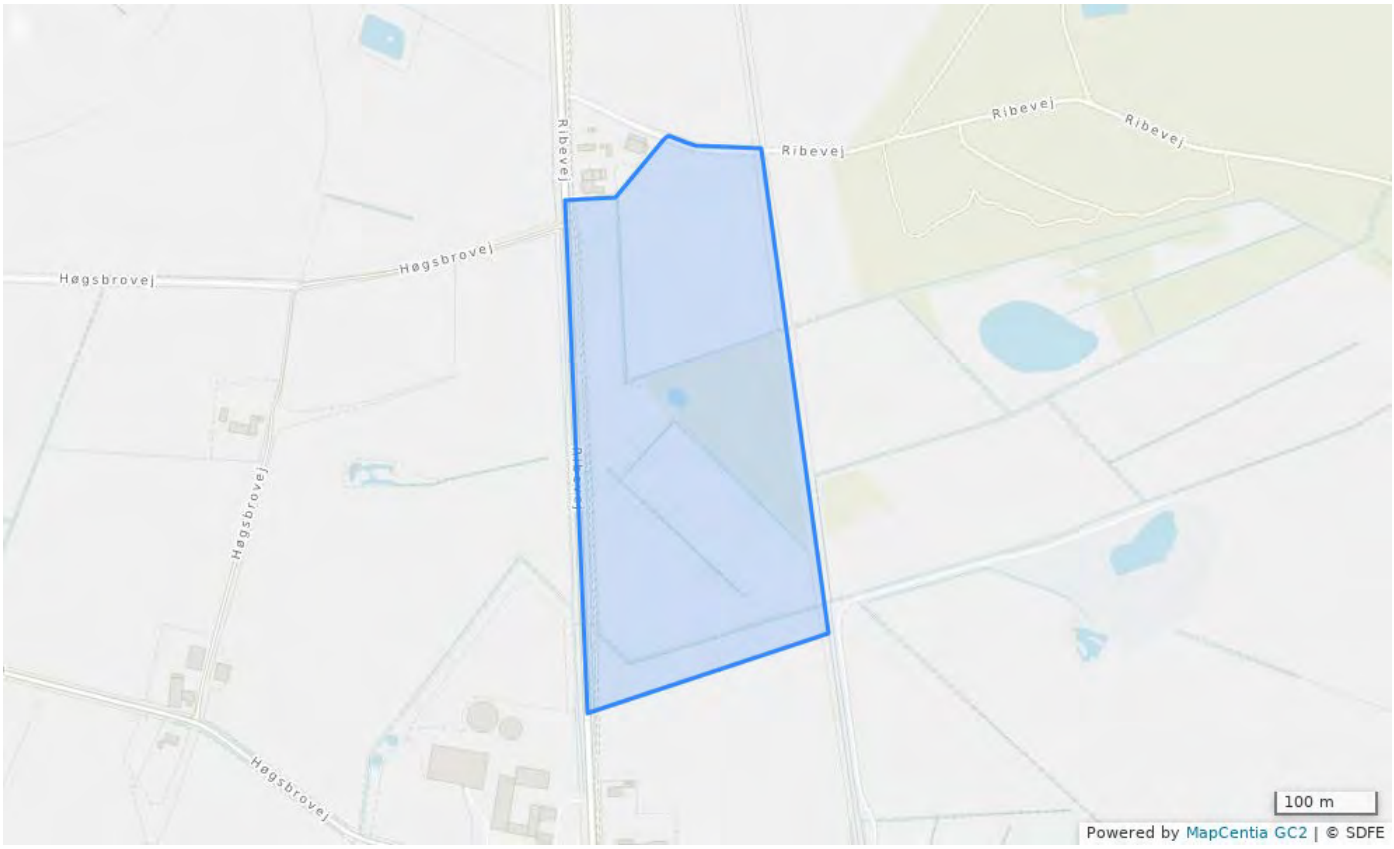
Rammenummer	38-080-050
Rammenavn	Landområde ved Råhede Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-060 - Natur mellem Ribevej og Banen



Bestemmelser

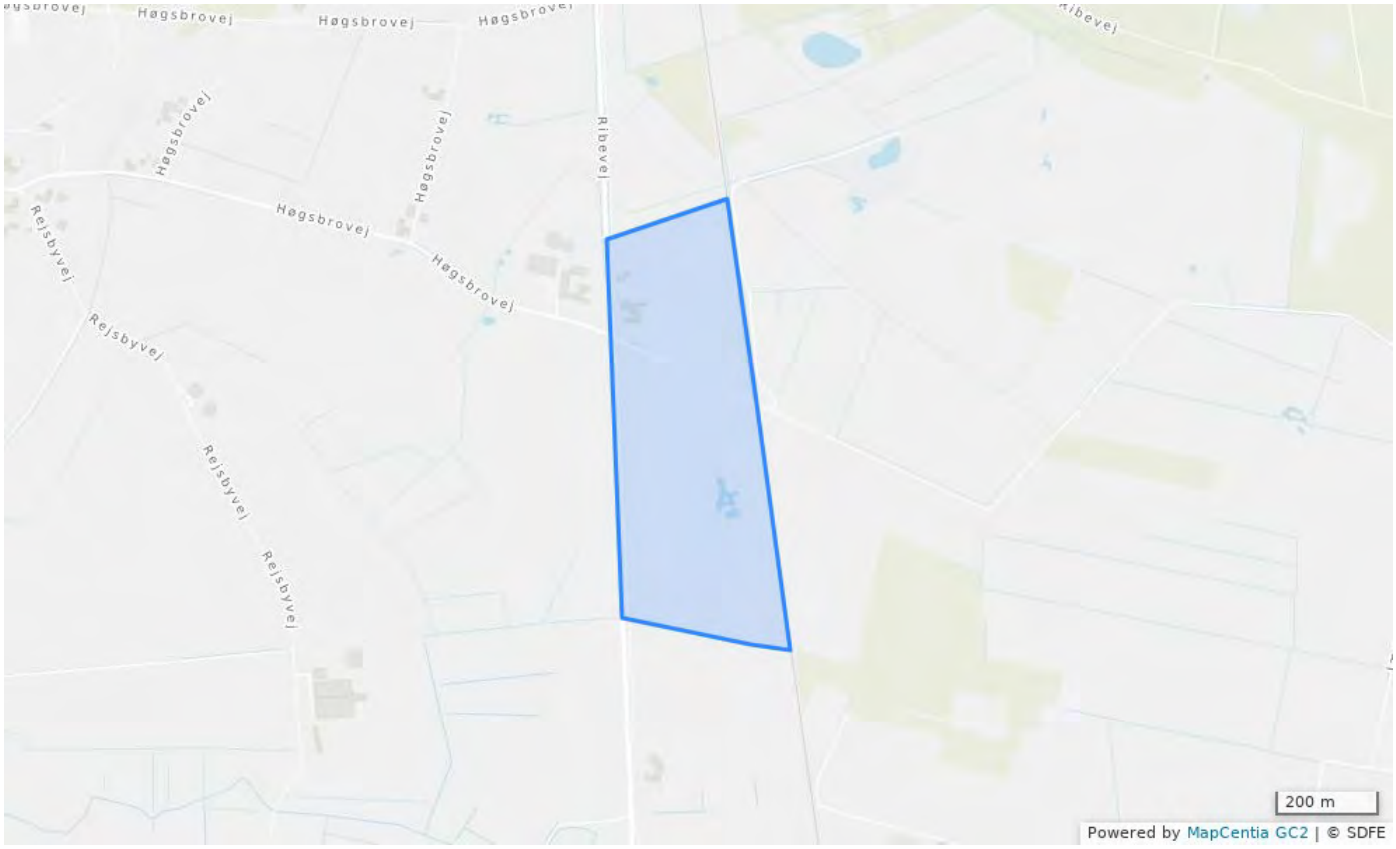
Rammenummer	38-080-060
Rammenavn	Natur mellem Ribevej og Banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

38-080-070 - Landområde øst for Vivegrøft



Bestemmelser

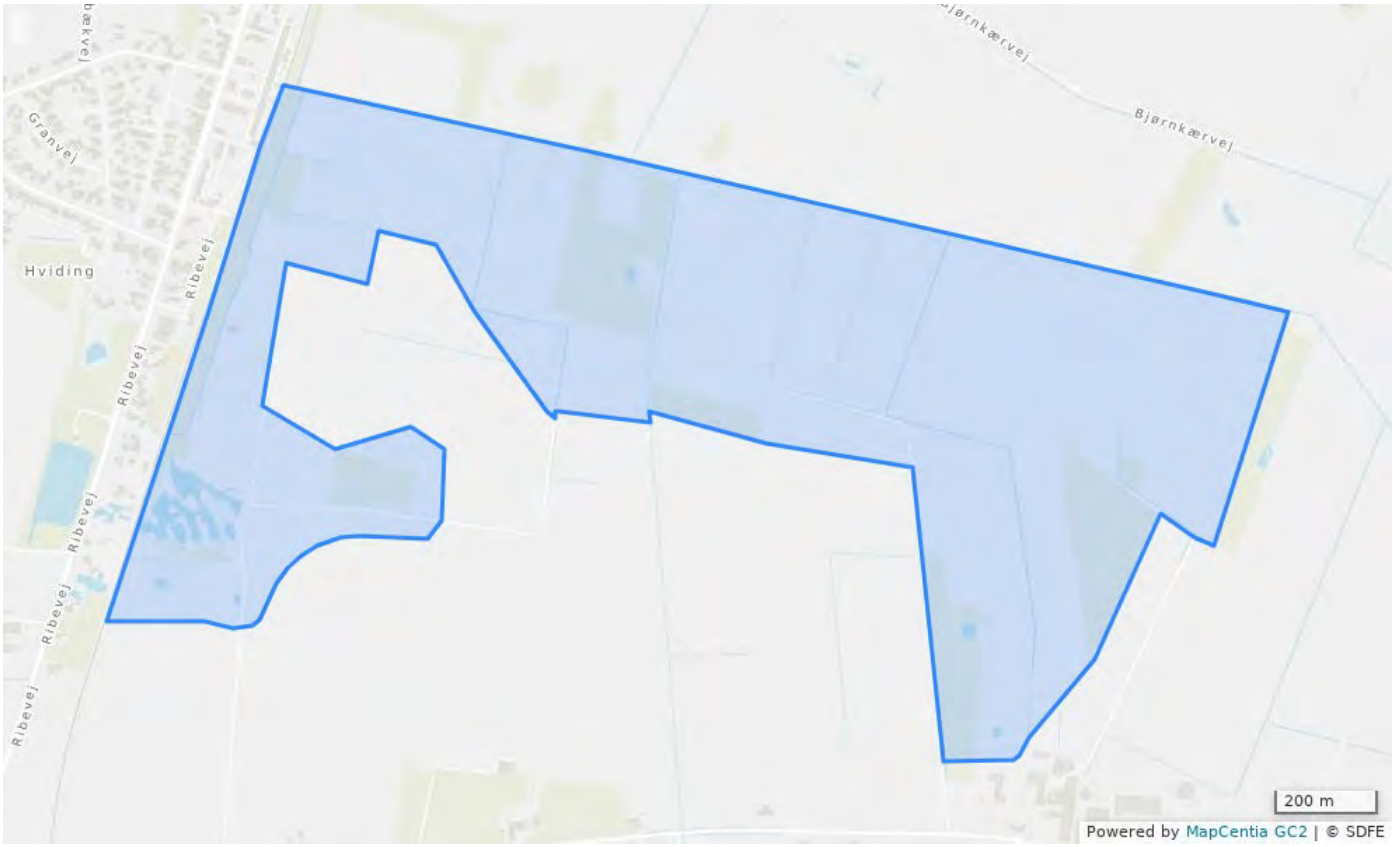
Rammenummer	38-080-070
Rammenavn	Landområde øst for Vivegrøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

38-080-080 - Natur mellem Roager Vesterbæk og Lundsmarkvej



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-080
Rammenavn	Natur mellem Roager Vesterbæk og Lundsmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-090 - Område ved Ribevej syd for Lundsmarkvej

Bestemmelser

Rammenummer	38-080-090
Rammenavn	Område ved Ribevej syd for Lundsmarkvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

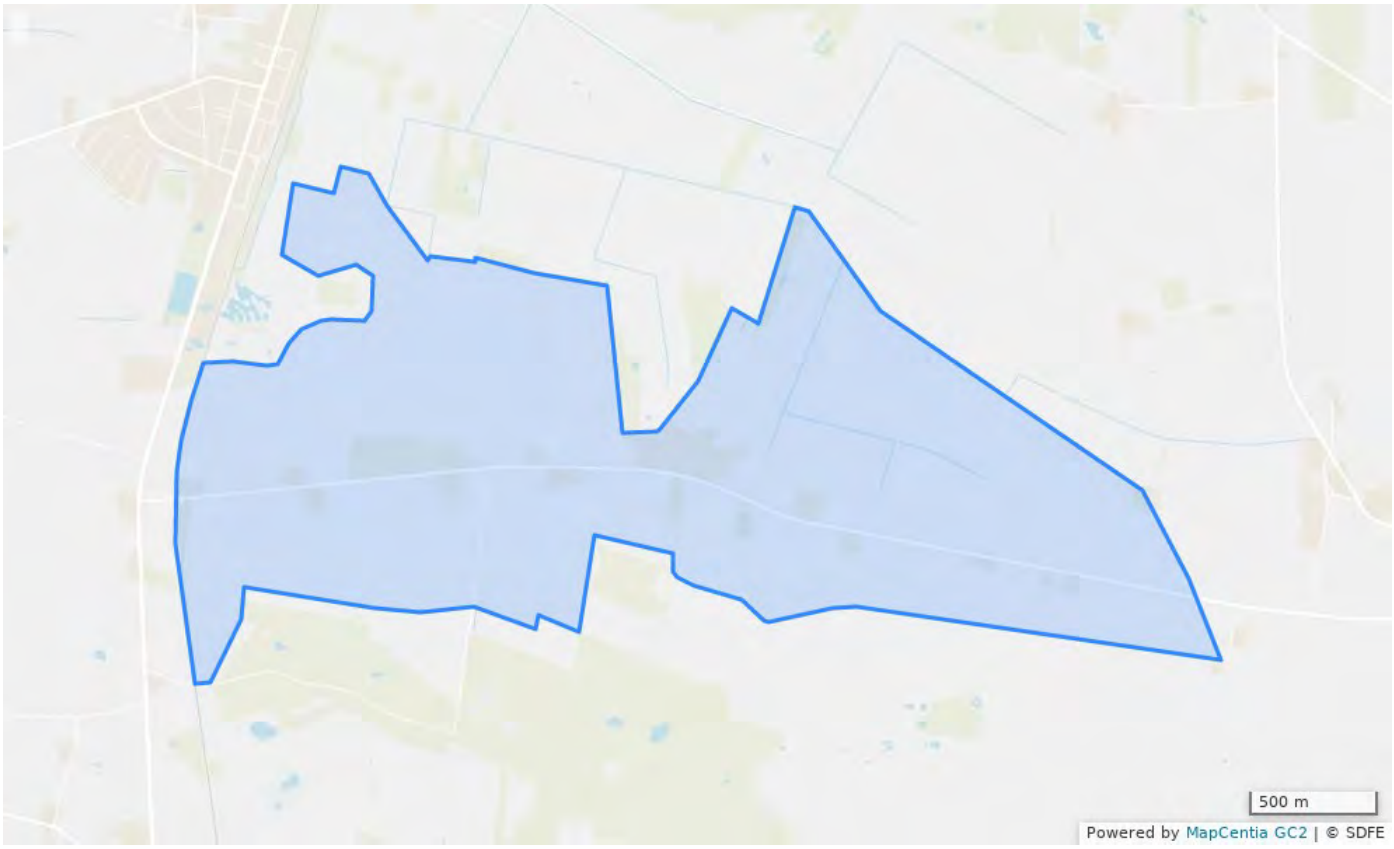
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

38-080-100 - Landområde ved Lundsmark Hede



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-100
Rammenavn	Landområde ved Lundsmark Hede
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-110 - Landområde ved Nørskovgrøft

Bestemmelser

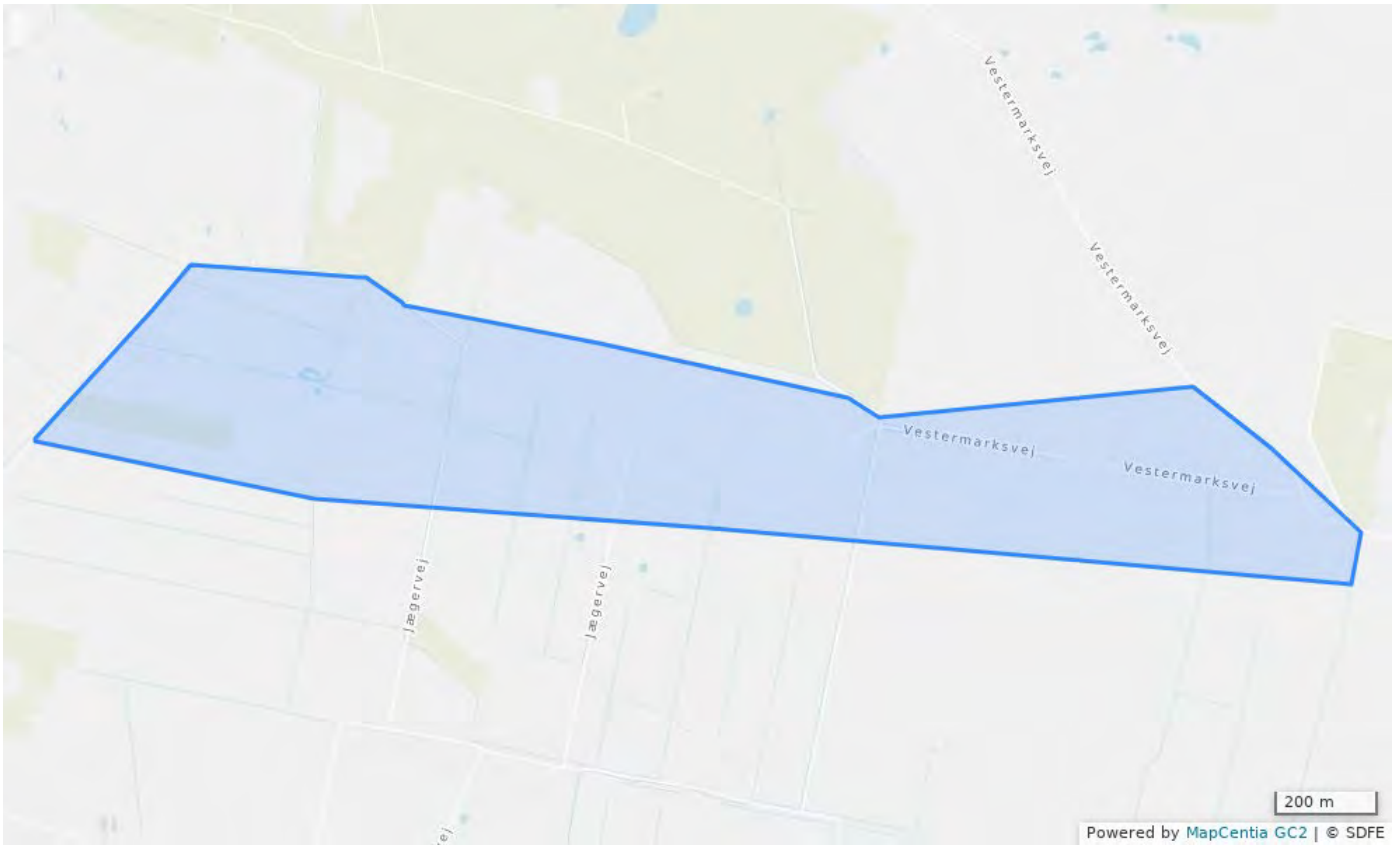
Rammenummer	38-080-110
Rammenavn	Landområde ved Nørskovgrøft
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

38-080-120 - Område ved Lundsmark



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-120
Rammenavn	Område ved Lundsmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

38-080-130 - Natur ved Lundsmark Hede

Bestemmelser

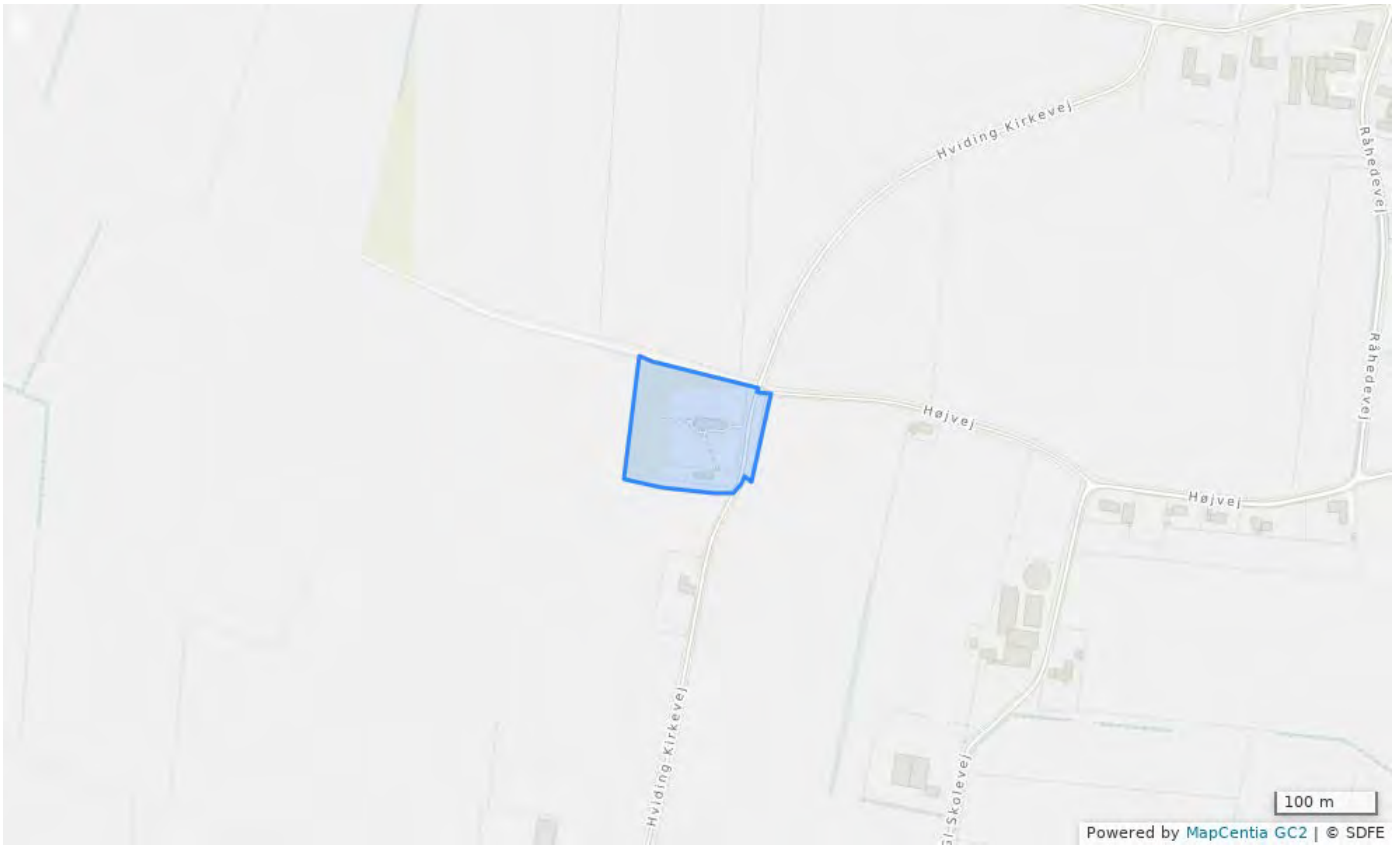
Rammenummer	38-080-130
Rammenavn	Natur ved Lundsmark Hede
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

38-080-140 - Hviding Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-140
Rammenavn	Hviding Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

38-080-150 - Landområde nord for Rejsby ved Høgsbrovej

Bestemmelser

Rammenummer	38-080-150
Rammenavn	Landområde nord for Rejsby ved Høgsbrovej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse,

oversvømmelsestrussel	før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

38-080-160 - Natur mellem Ribevej og banen syd for Egebæk-Hviding

Bestemmelser

Rammenummer	38-080-160
Rammenavn	Natur mellem Ribevej og banen syd for Egebæk-Hviding
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

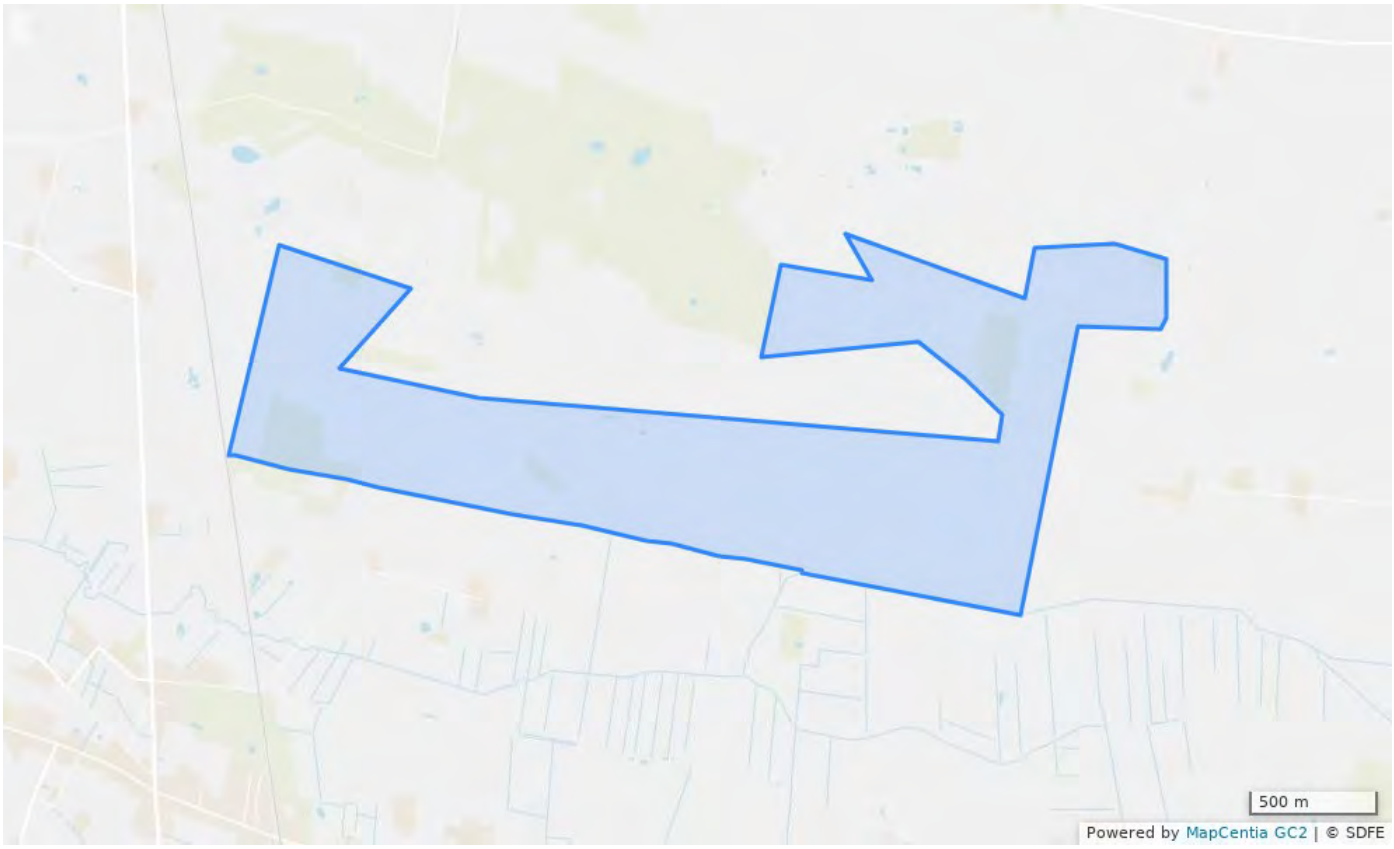
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

38-080-170 - Jordbrug ved Store Lundsmark



Bestemmelser

Rammenummer	38-080-170
Rammenavn	Jordbrug ved Store Lundsmark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Gl. Hviding nord

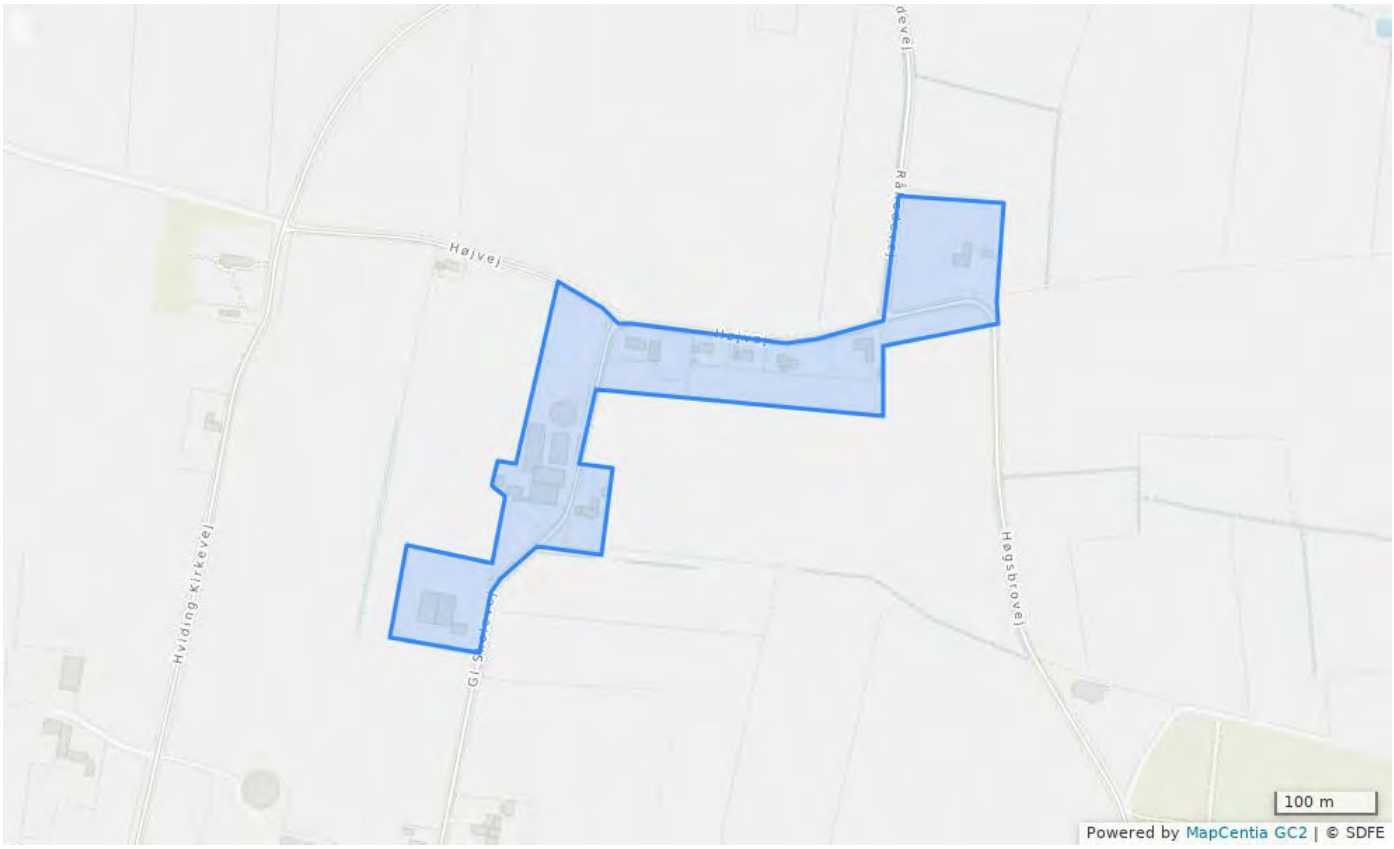
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

38-090-010 - Gammel Hviding nord



Bestemmelser

Rammenummer	38-090-010
Rammenavn	Gammel Hviding nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for

	anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Farup

static-map

Farup Kirkeby

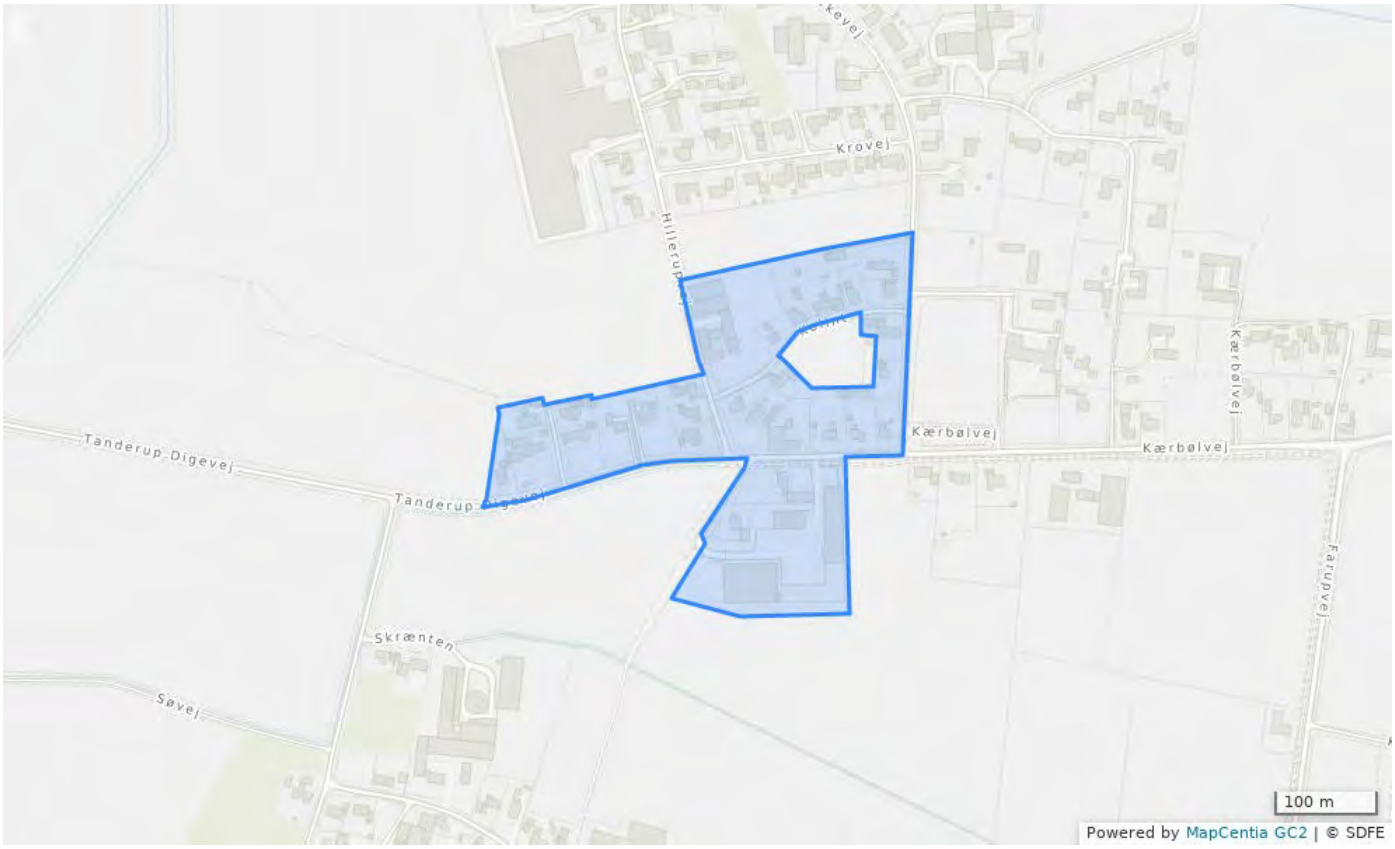
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

39-010-010 - Farup Kirkeby Sydvest



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-010
Rammenavn	Farup Kirkeby Sydvest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

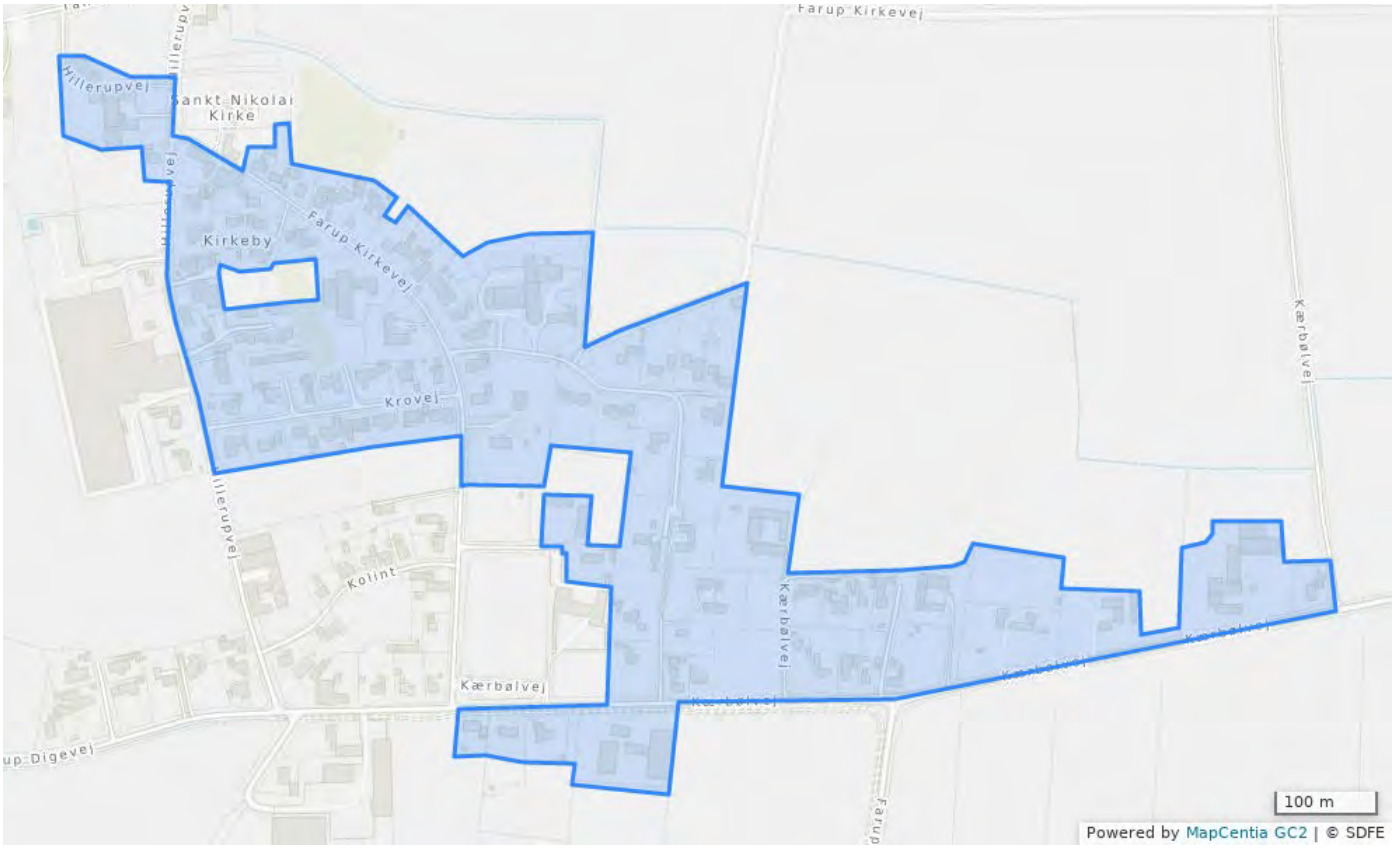
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

39-010-020 - Farup Kirkeby



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-020
Rammenavn	Farup Kirkeby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

39-010-030 - Farup Kirkeby Nord

Bestemmelser

Rammenummer	39-010-030
Rammenavn	Farup Kirkeby Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

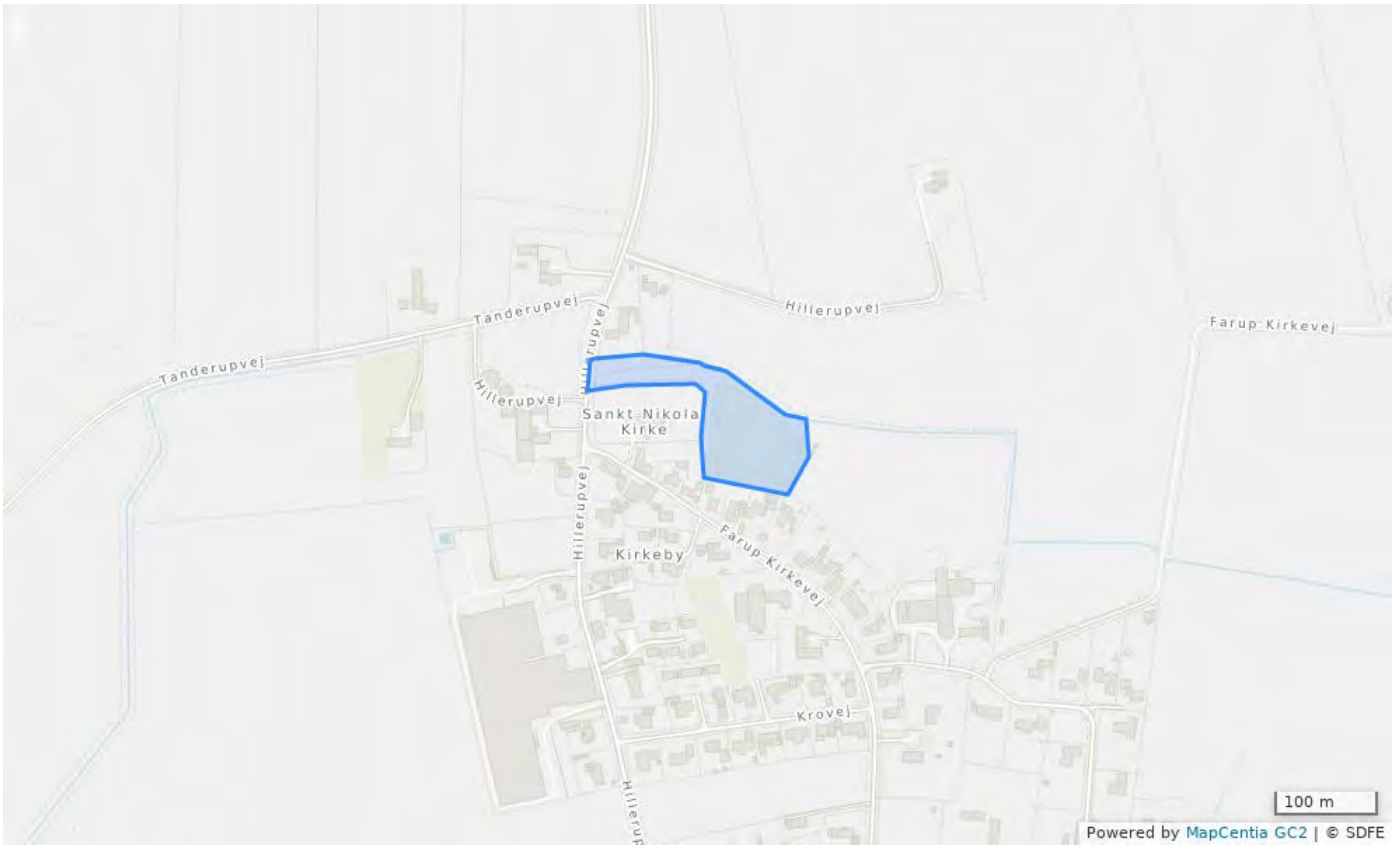
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

39-010-040 - Farup skovområde



Bestemmelser

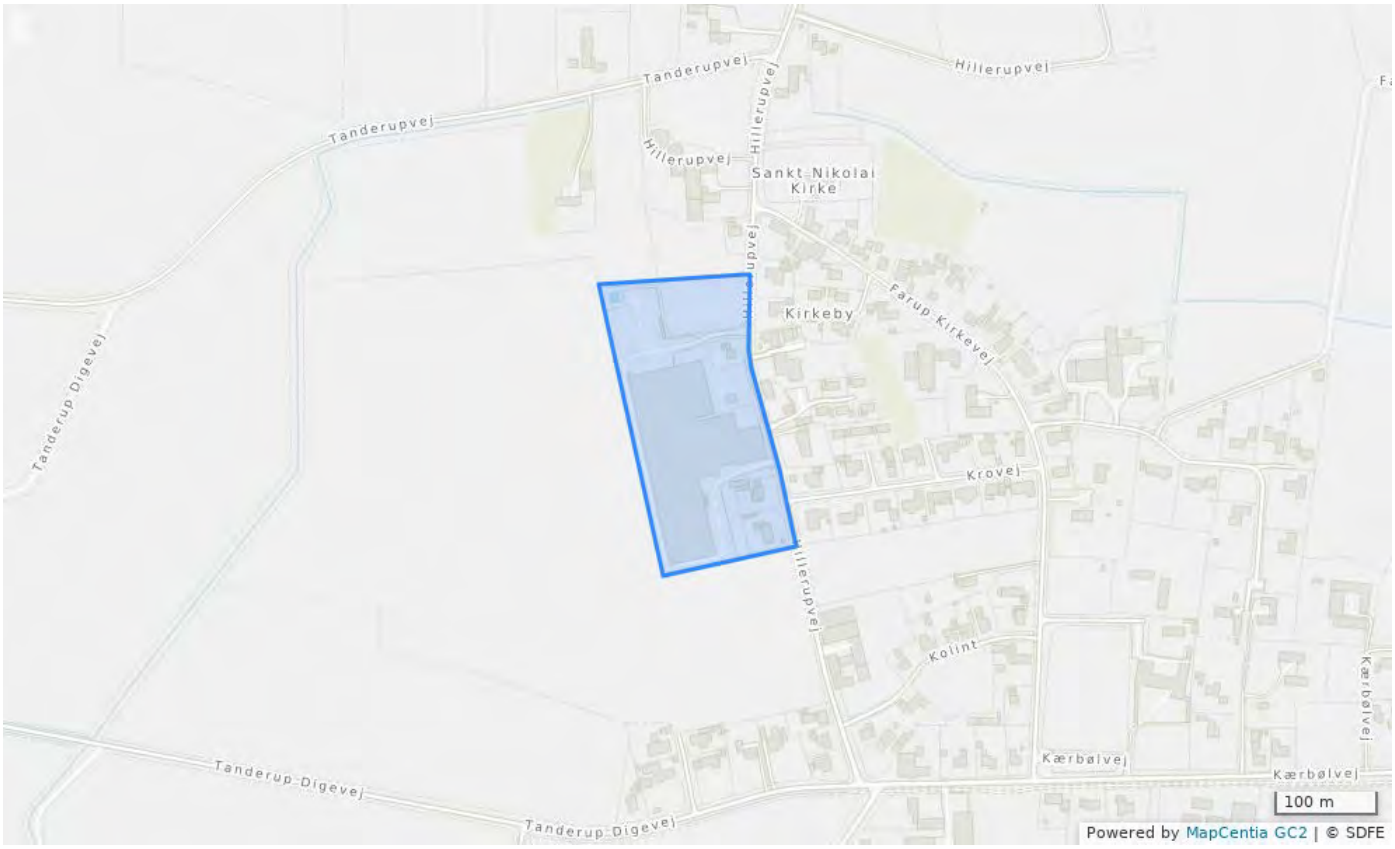
Rammenummer	39-010-040
Rammenavn	Farup skovområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

39-010-050 - Farup erhvervsområde



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-050
Rammenavn	Farup erhvervsområde
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv med boliger	Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med

	mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

39-010-070 - Farup Skole

Bestemmelser

Rammenummer	39-010-070
Rammenavn	Farup Skole
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt.

	Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

39-010-080 - Sankt Nikolai Kirke

Bestemmelser

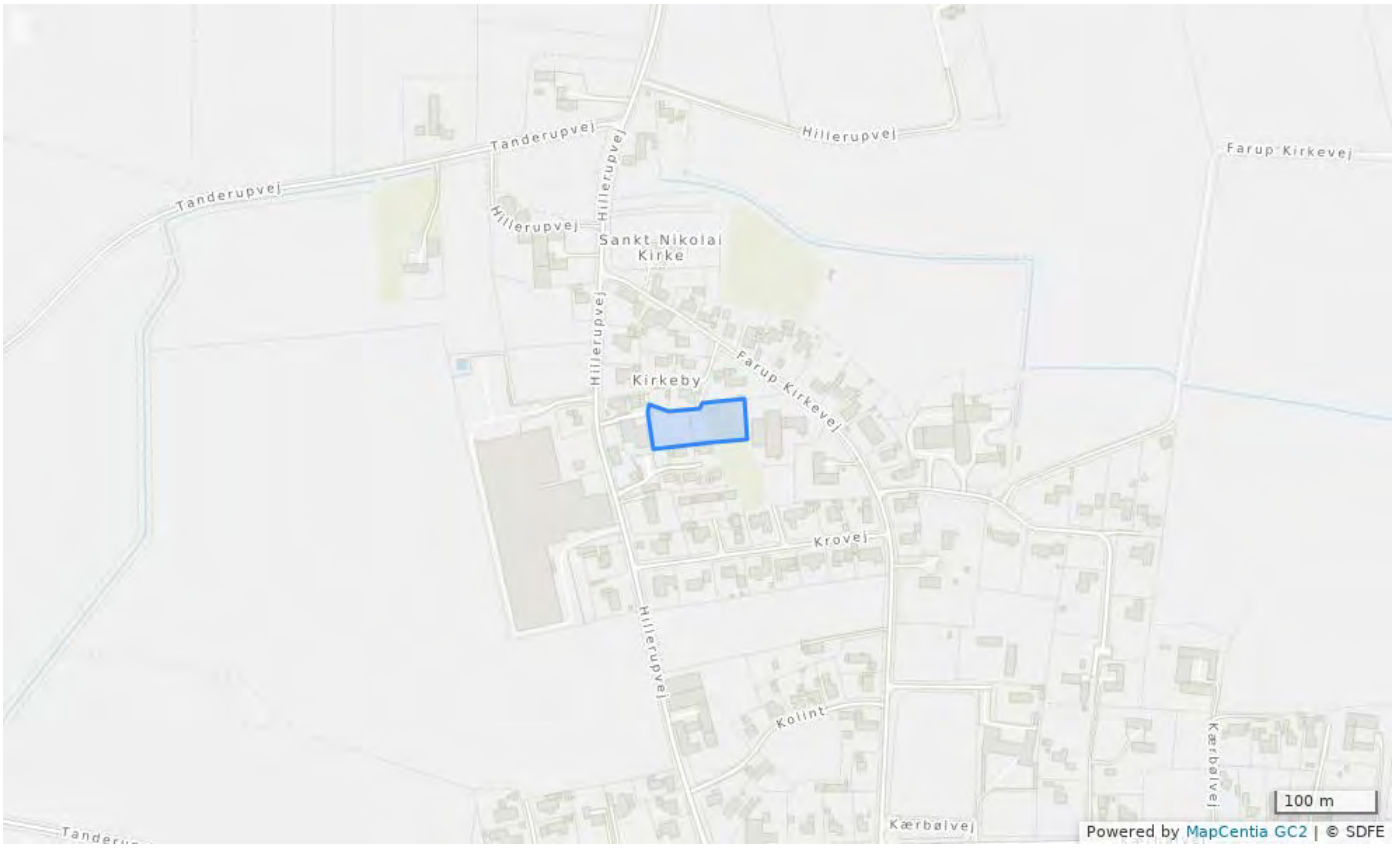
Rammenummer	39-010-080
Rammenavn	Sankt Nikolai Kirke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

39-010-090 - Område mellem Farup Kirkevej og Chr. Kuskvej



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-090
Rammenavn	Område mellem Farup Kirkevej og Chr. Kuskvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

39-010-100 - Område ved Kolint

Bestemmelser

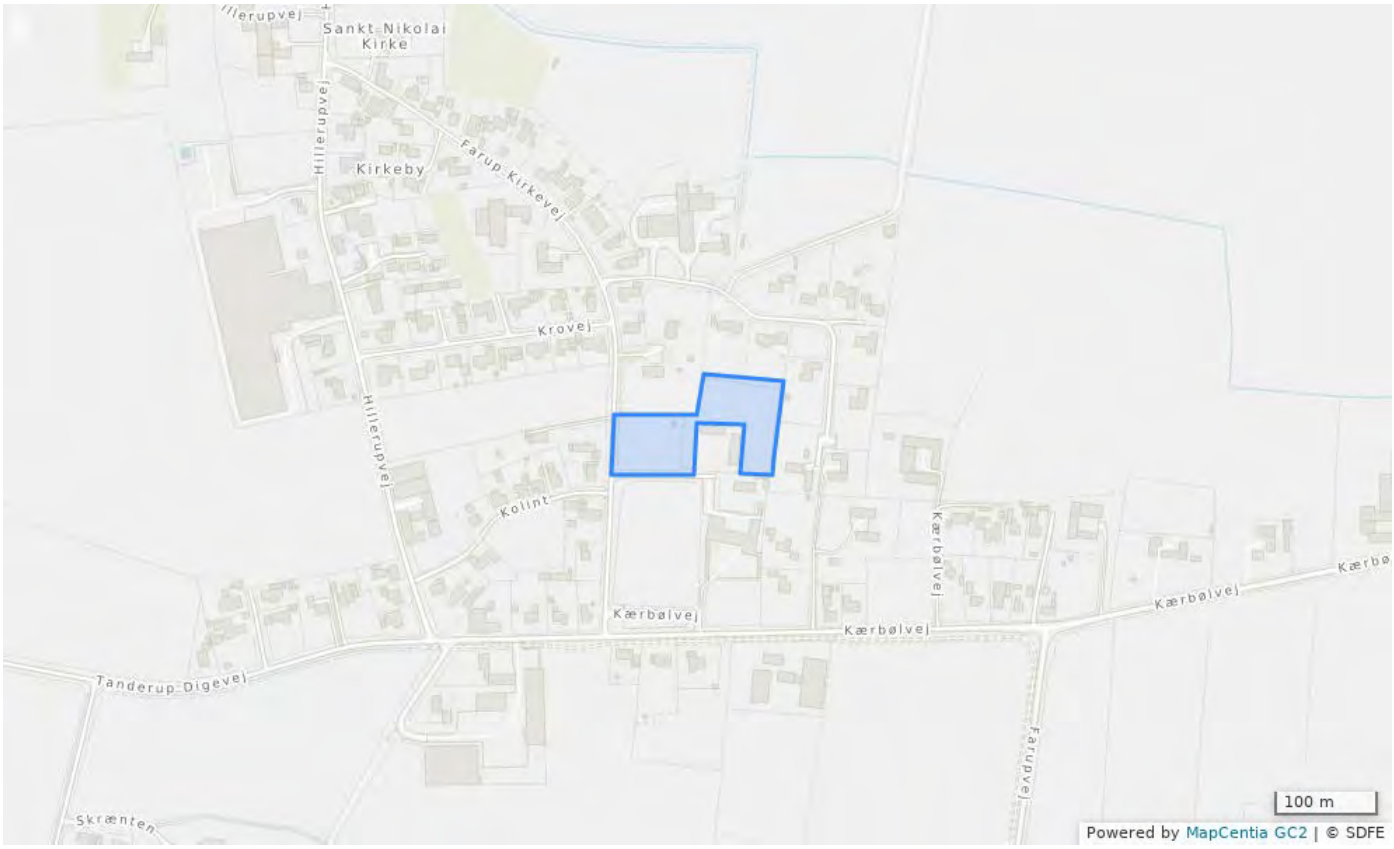
Rammenummer	39-010-100
Rammenavn	Område ved Kolint
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

39-010-110 - Område nord for Skolen



Bestemmelser

Rammenummer	39-010-110
Rammenavn	Område nord for Skolen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

39-010-120 - Boldbaner Farup

Bestemmelser

Rammenummer	39-010-120
Rammenavn	Boldbaner Farup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Nørre Farup By

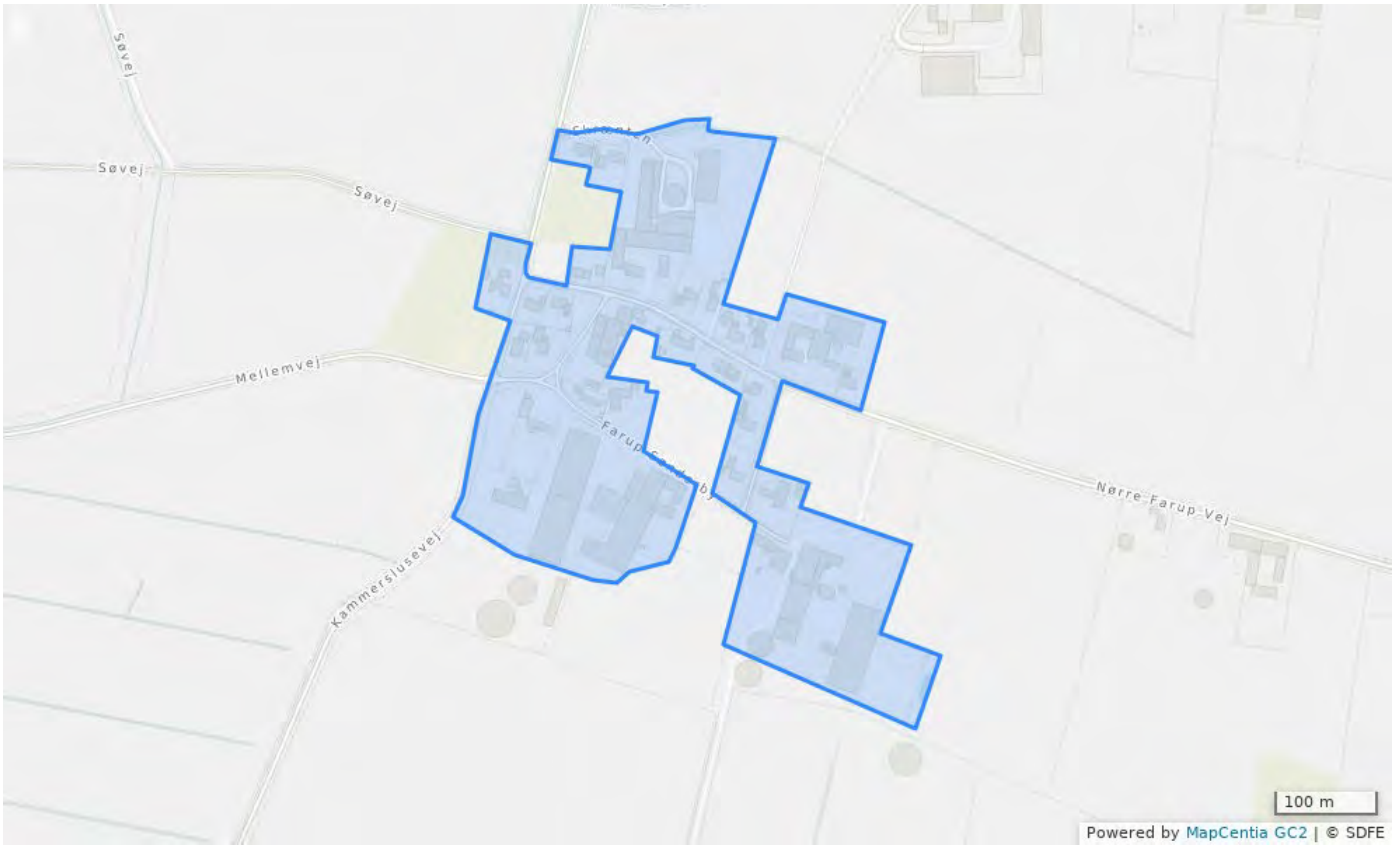
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

39-020-010 - Nørre Farup



Bestemmelser

Rammenummer	39-020-010
Rammenavn	Nørre Farup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

39-020-020 - Område ved Kammerslusevej

Bestemmelser

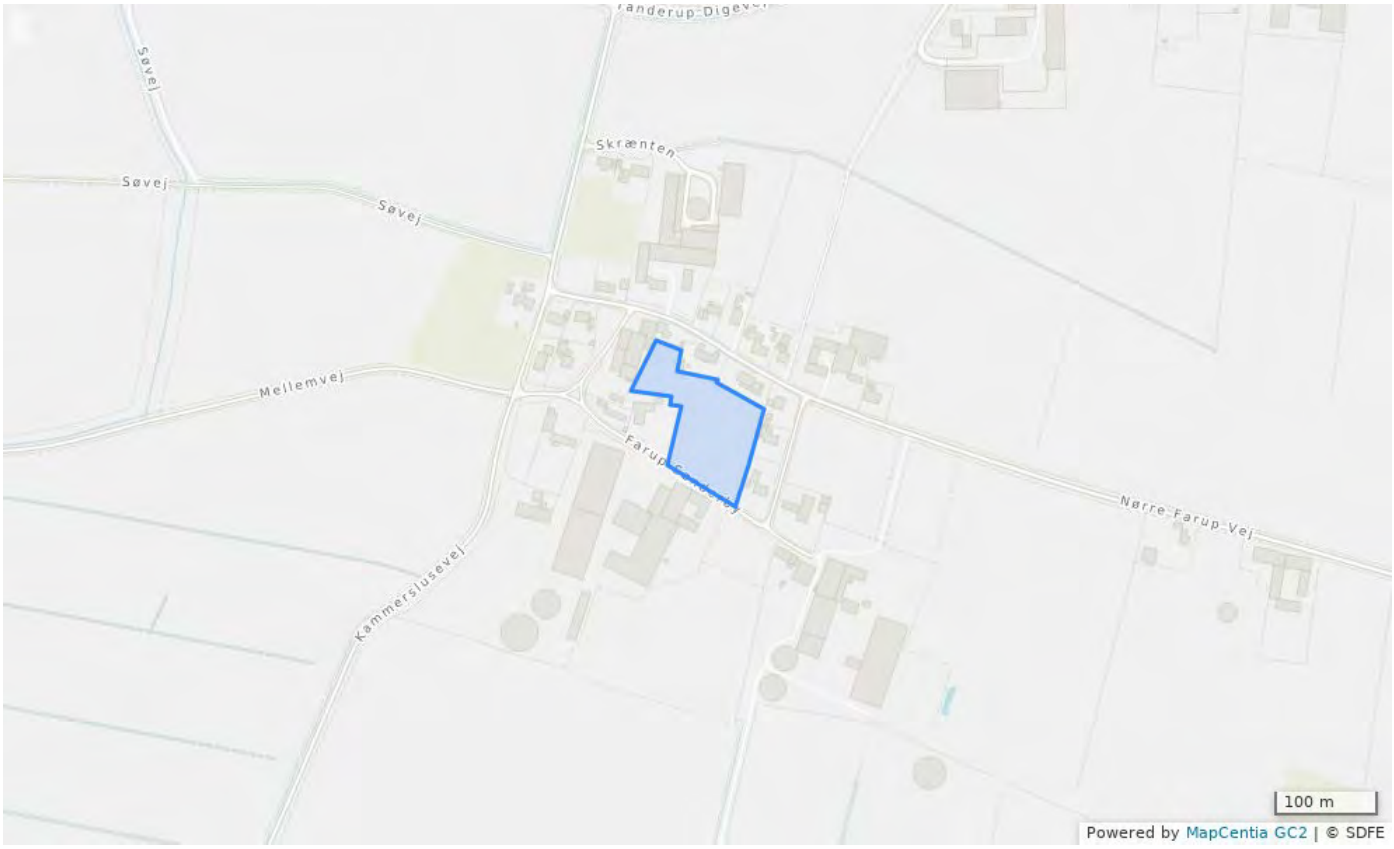
Rammenummer	39-020-020
Rammenavn	Område ved Kammerslusevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

39-020-030 - Område ved Farup Sønderby



Bestemmelser

Rammenummer	39-020-030
Rammenavn	Område ved Farup Sønderby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Landsby
Landsby	Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Hillerup By

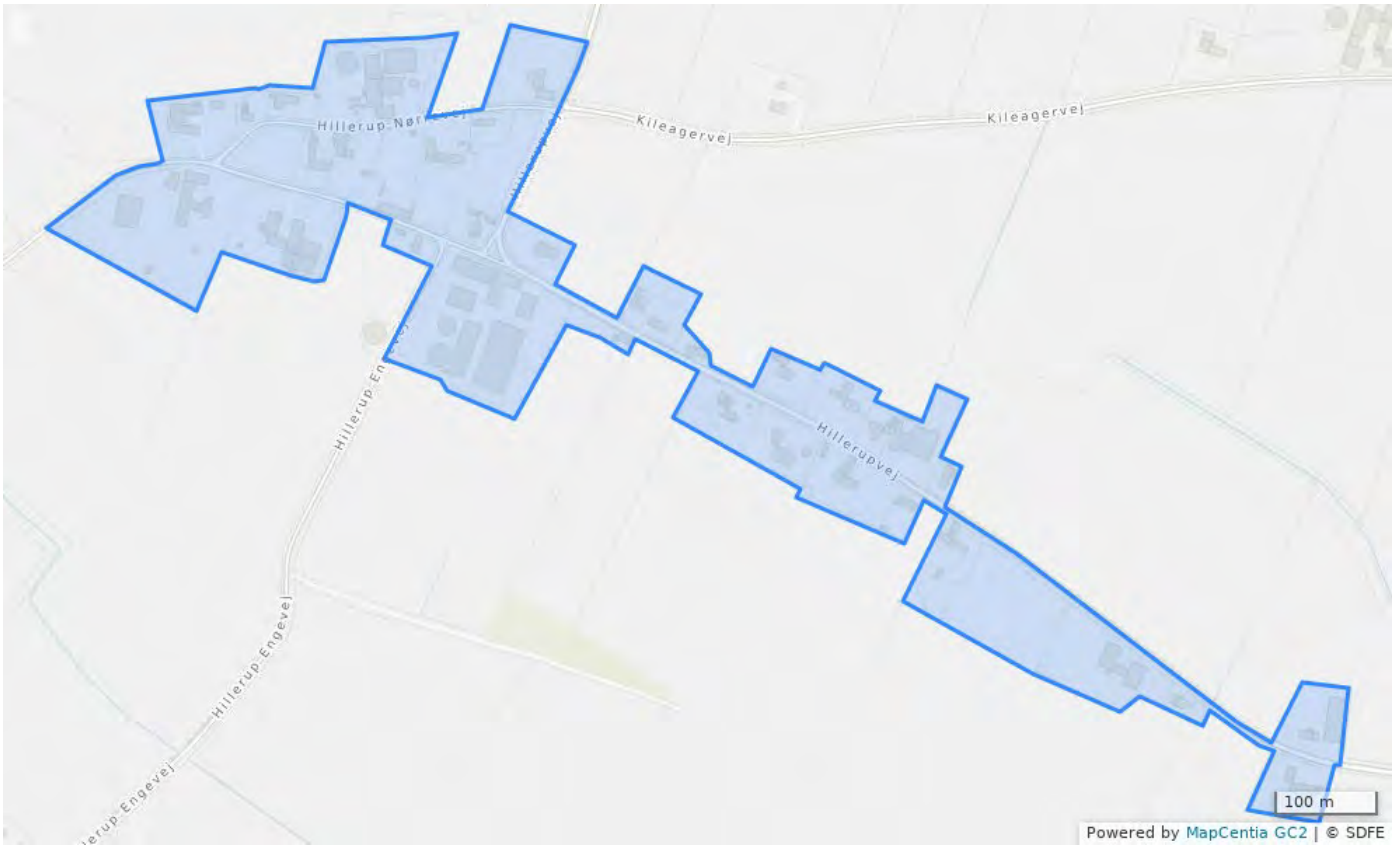
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

39-030-010 - Hillerup



Bestemmelser

Rammenummer	39-030-010
Rammenavn	Hillerup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Farup Landområde

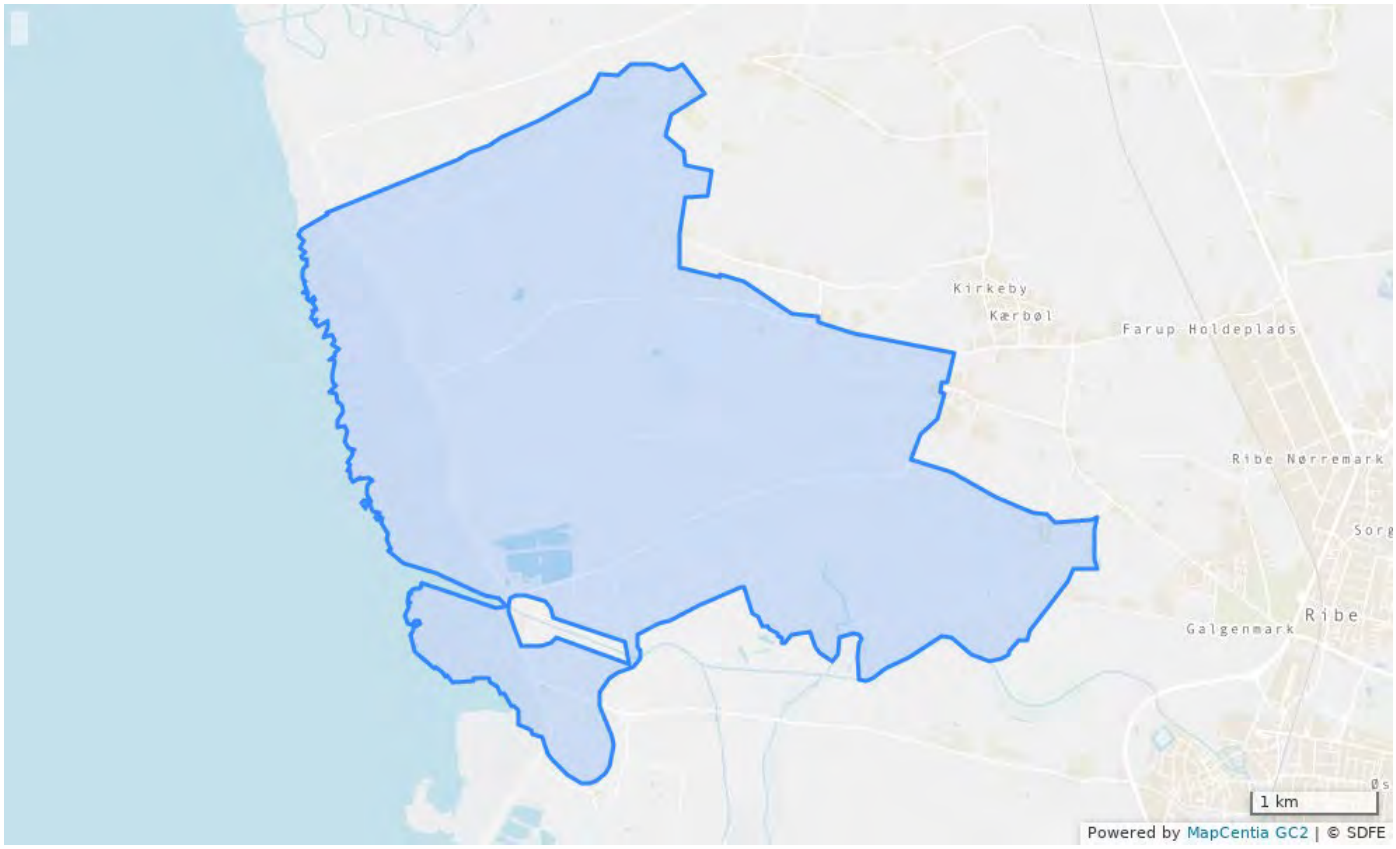
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

39-040-010 - Natur langs Katastrofevej



Bestemmelser

Rammenummer	39-040-010
Rammenavn	Natur langs Katastrofevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

enkelte område.

Bindinger

39-040-020 - Kammerslusen

Bestemmelser

Rammenummer	39-040-020
Rammenavn	Kammerslusen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Autocamperplads	I området kan der etableres autocamperplads
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Fritidshus	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for fritidshuse.
Bevarende byggeri	Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske

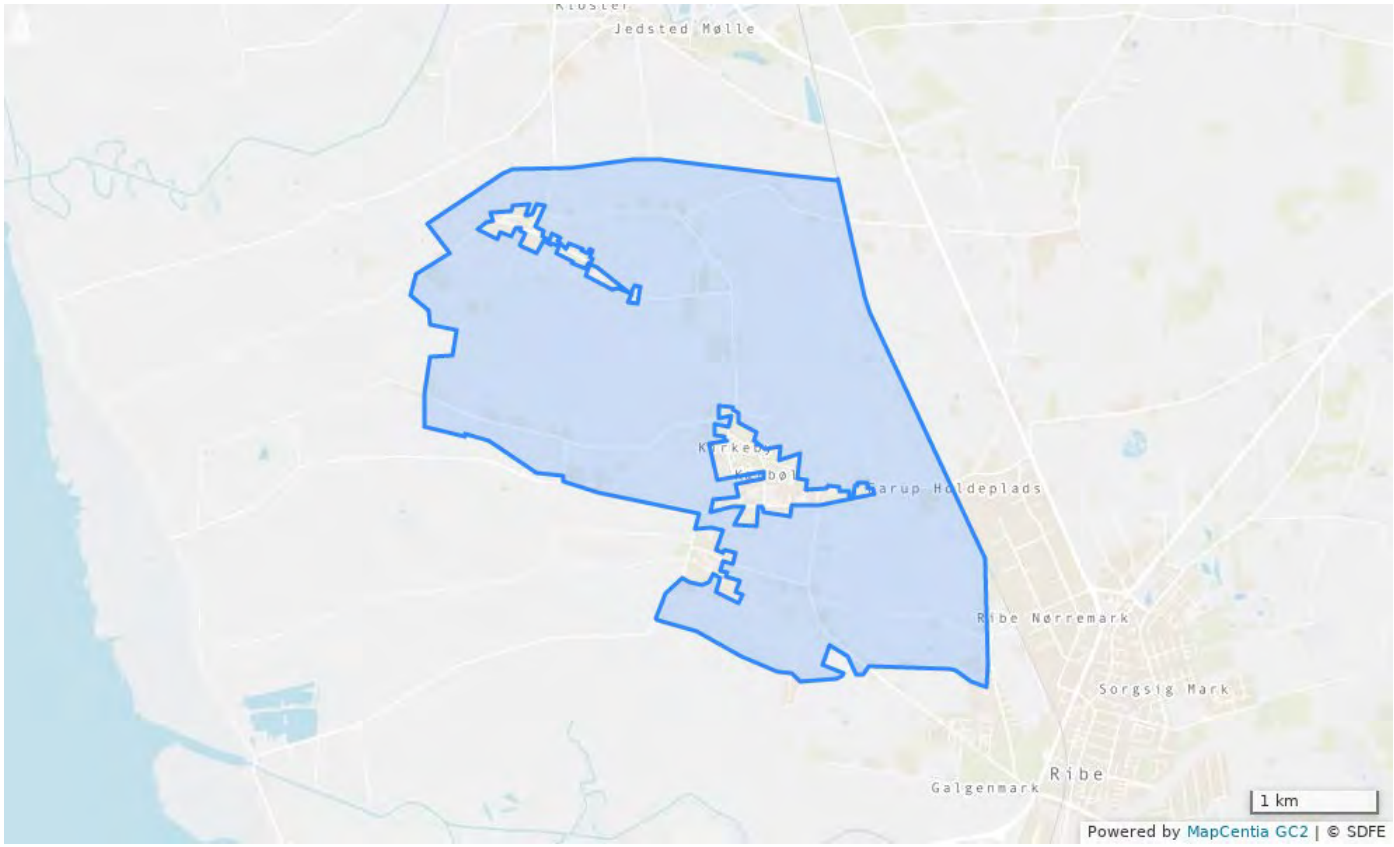
	værdi.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

39-040-030 - Landområde mellem Hillerup, Farup og Mejlvang



Bestemmelser

Rammenummer	39-040-030
Rammenavn	Landområde mellem Hillerup, Farup og Mejlvang
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

39-040-040 - Landområde mellem Hillerup Markvej og Kærbøl Markvej

Bestemmelser

Rammenummer	39-040-040
Rammenavn	Landområde mellem Hillerup Markvej og Kærbøl Markvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

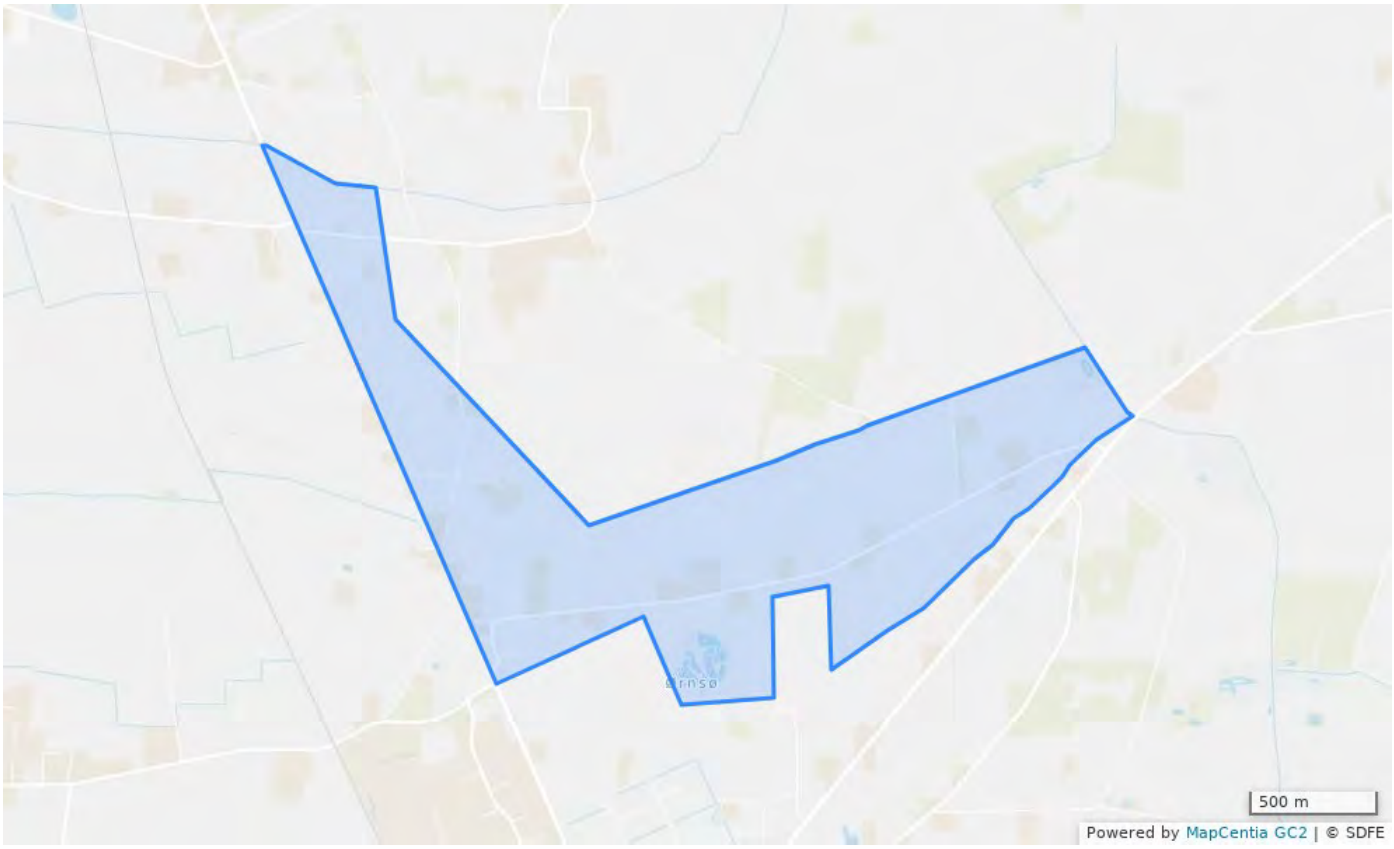
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

39-040-050 - Landområde ved Kærbøl Mark og Ørnsø



Bestemmelser

Rammenummer	39-040-050
Rammenavn	Landområde ved Kærbøl Mark og Ørnsø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

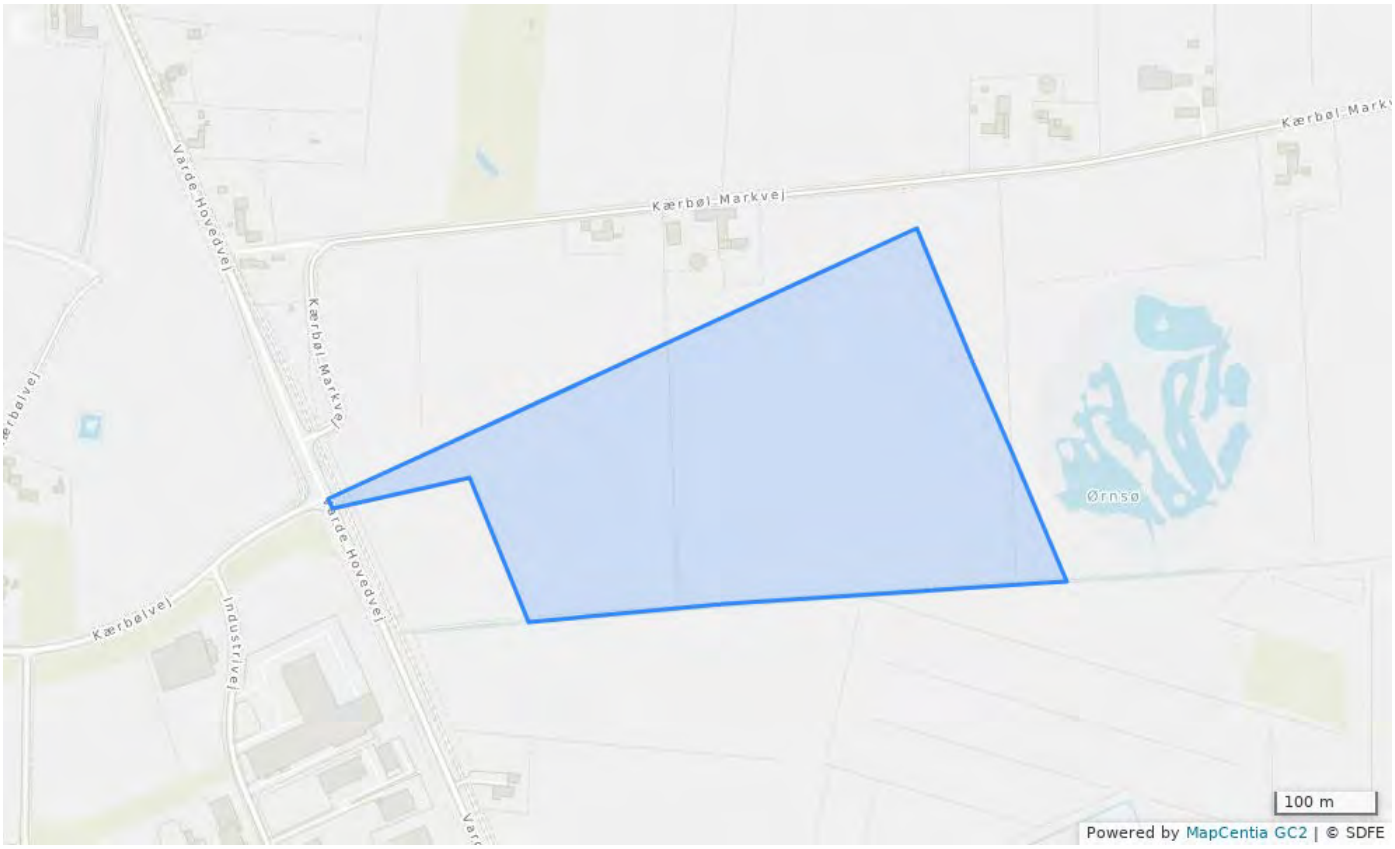
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Område til store husdyrbrug	Inden for de udpegede arealer til etablering af store husdyrbrug, vil der være særligt gode muligheder for at etablere og udvide husdyrproduktioner pga. større afstand til naboer og bebyggelse, infrastruktur, forsyningsforhold, nærhed til fælles biogasanlæg m.m.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

39-040-060 - Område ved Kærbøl Markvej og Vardevej



Bestemmelser

Rammenummer	39-040-060
Rammenavn	Område ved Kærbøl Markvej og Vardevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

39-040-070 - Biogasanlæg Nord

Bestemmelser

Rammenummer	39-040-070
Rammenavn	Biogasanlæg Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Biogasanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for biogasanlæg.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for vindmøllestøj	Støjbelastningen fra vindmøllerne fastlægges i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.

39-040-080 - Område Nørremark nord ved Varde Hovedvej

Bestemmelser

Rammenummer	39-040-080
Rammenavn	Område Nørremark nord ved Varde Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Ribe

static-map

FAKTA: (2019)

Esbjerg city ca. 32 km

Areal: 44.651 km2

9.918 Indbyggere

6.031 Husstande

Historisk baggrund

Ribe er Nordens ældste by og Danmarks ældste købstad og rummer enestående bymæssige kvaliteter og bebyggelser. Den historiske bykerne er den mest velbevarede og smukkeste i Danmark. Navnet Ribe betyder flodbred og siger meget om, hvordan byen i år 705 blev grundlagt af kongen som en handelsplads i krydset mellem flere åer. Stedet var et trafikalt knudepunkt og placeringen var derfor oplagt som handelsplads. Ribe udviklede sig sidenhen til en international handelsby og et af Danmarks største gejstlige centre.

▾ Ribe set fra Damhus

Placering i landskabet

Ribe er en sammensat by og alt efter hvordan du nærmer dig byen fortæller den forskellige historier. Kommer man fra nord mødes man af nyere tids industri-, handels- og boligområder og overgangen mellem by og land er en smule diffus. Kommer man fra syd ligger Ribe middelalderby smukt og markeret i landskabet. De lavtliggende arealer i Marsken og engene omkring byen betyder, at byen kan ses på lang afstand og de tydelige tårnene fra domkirken, klosterkirken samt de forskellige gejstlige huse, signalerer tydeligt byens historie som gejstligt magtcenter.

Åløbene gennem byen og det omkringliggende lave marsklandskab gør desuden området til noget helt specielt. Byens muligheder for at udvikle sig har historisk været begrænset af byens beliggenhed midt i den flade ådal med udbredte eng- og moseområder, og bykernen er derfor tæt bebygget. Principper om at bygge mindre afgrænsede enklaver er sidenhen ført videre i byens forskellige kvarterer, der hver i sær er klart afgrænset af landskabet.

Byens struktur og identitet

Ribe er opbygget med en bykerne og en række satellitbyer tilknyttet og består af følgende 7 områder:

010 Ribe bykerne

020 Ribe Øst

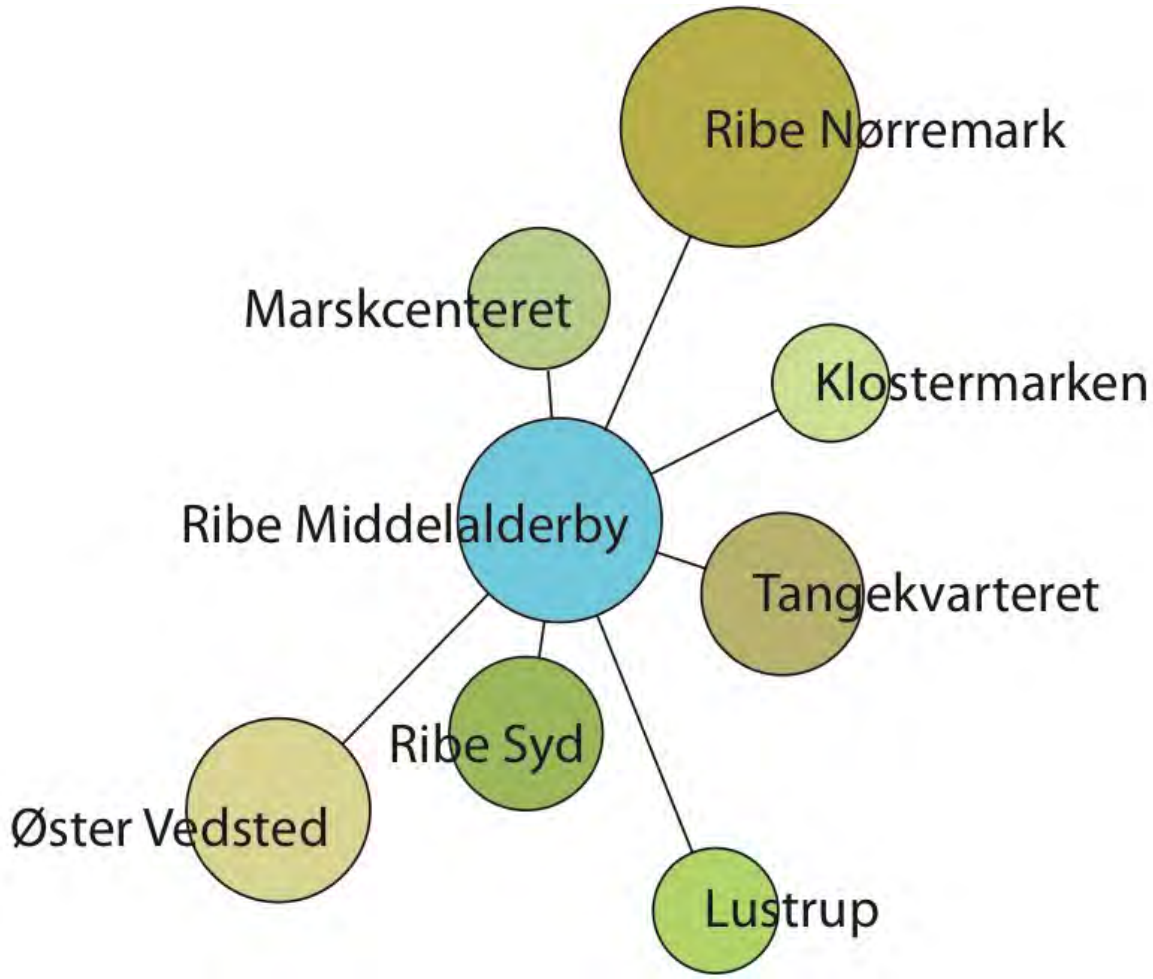
030 Ribe syd

040 Ribe Nørremark

050 Øster Vedsted (ikke beskrevet)

060 Lustrup (ikke beskrevet)

070 Ribe Landområde (ikke beskrevet)



Ribe har en autentisk atmosfære og er et ægte kulturmekka. Ribe er udflugtsmål for mange besøgende, der kommer fra nær og fjern for at nyde midtbyens gamle kvarterer og det hel specielle bymiljø.

Ribe er funktionsmæssigt godt fungerende med relativ kort afstand til moderne indkøbsmuligheder, servicefunktioner, rekreative anlæg samt offentlig transport fra alle byområder.

I Bykernen er det middelalderlige gadeforløb næsten intakt, kun med et enkelt gadegennembrud til stationen. Den varierede og sammenbyggede bebyggelsesstruktur og det tætte bymiljø med gårdhaver, afvekslende byrum og bebyggelsesformer udgør en helt særlig og attraktiv bymidte.

Idet Ribe bykerne er et tæt byområde, og derfor beslaglægger mindre arealer, er det også en planlægningsmæssig

bæredygtig by. Gadeforløbene er tætte og samtidig opfylder byens intime bagarealer behovet for private og grønne arealer i byen

I de nyere bydele nærmest den historiske bykerne, Slotsbanken, Kurveholmskvarteret og den indre bebyggelse i Tangekvarteret videreføres mange af de arkitektoniske kvaliteter fra den gamle bykerne med høj detaljerings grad og godt håndværk, men bebyggelsesstrukturen er mere åben med enkeltstående villaer og dobbelthuse med både for og baghaver.

Satellitbyområderne Øster Vedsted, Lustrup, Klostermarken og Ribe Nørremark består primært af lave og tæt-lave boliger med forskellige kvaliteter i hvert enkelt område, fra det klassiske parcelhusområde til landsbysamfundet.

Det nyere centerområde ved Moltkes Allé og erhvervsområdet på Nørremarken bryder med byens ellers lave skala. Området giver byen mulighed for placering af større enheder, som understøtter handelslivet i byen og skaber en række arbejdspladser.

Byens grønne struktur

Ribes bebyggelse er placeret på bakkeøer i landskabet og hvert byområde er klart defineret i landskabet som følge deraf. De naturlige lavninger i landskabet danner samtidig grønne/blå kiler gennem byen og sikrer, at der er let adgang til naturen i alle byområder.

Det, at Ribe er bygget på naturlige sandbanker i ådalen ud til marsken og vadehavslandskabet, gør at både byen og

særligt landskabet er meget følsomt overfor fremtidige vandstigninger. Ribediget, som blev bygget i 1912 med løbende forbedringer igennem årene, beskytter i dag byen mod stormflod. Men beskyttelse mod stormflod er ikke det eneste problem Ribe skal løse i fremtiden. Når Kammerslusen ved udmundingen af Ribe Å lukkes ved springflod og stormflod for at forhindre, at det stigende havvand trænger ind i landskabet, opstemmes åvandet bag slusen og landskabet oversvømmes. Hvis vandstanden generelt stiger i fremtiden, kan lavtliggende områder af Ribe være i fare for oversvømmelse i sådanne tilfælde.

Trafik og infrastruktur

Ribes historiske bykerne er et væsentligt trafikmål, og trafik og parkerede biler udgør ved forskellige lejligheder en belastning i bykernens smalle gader.

Den kollektive trafik i byen består af enkelt busrute der binder bykernen sammen med de øvrige dele af Ribe by. Desuden er byen bundet op på jernbanenettet og flere regionale buslinier.

Uddannelse

Der findes to folkeskoler i Ribe, en privatskole samt en Fritids- og Ungdomsklub. Der er mange ungdomsuddannelser repræsenteret med diverse erhvervsuddannelser, handelsskole og gymnasium. Her er ingen videregående uddannelser, disse er samlet i Esbjerg.

Kultur

Der er et bredt udvalg af kulturoplevelser i Ribe, og de mange festivaler præger byens liv. Der er store begivenheder som Tulipanfest, Vinfestival, Internationalt vikingemarked, Rued Langgaards Festival og Ribe Jazz Festival. Derudover kan man også opleve mere traditionelle kulturtiltag som Ribe By Night og Kulturnatten.

Hverdagen i Ribe byder på mange kulturelle oplevelser, bl.a. indenfor teater og museer og der er mange muligheder for at høre musik på byens caféer og spillesteder.

Ribe har et forholdsvist stort udvalg af kulturinstitutioner og mange er direkte bundet op på byens historiske tiltrækningskraft, her nævnes et udvalg:

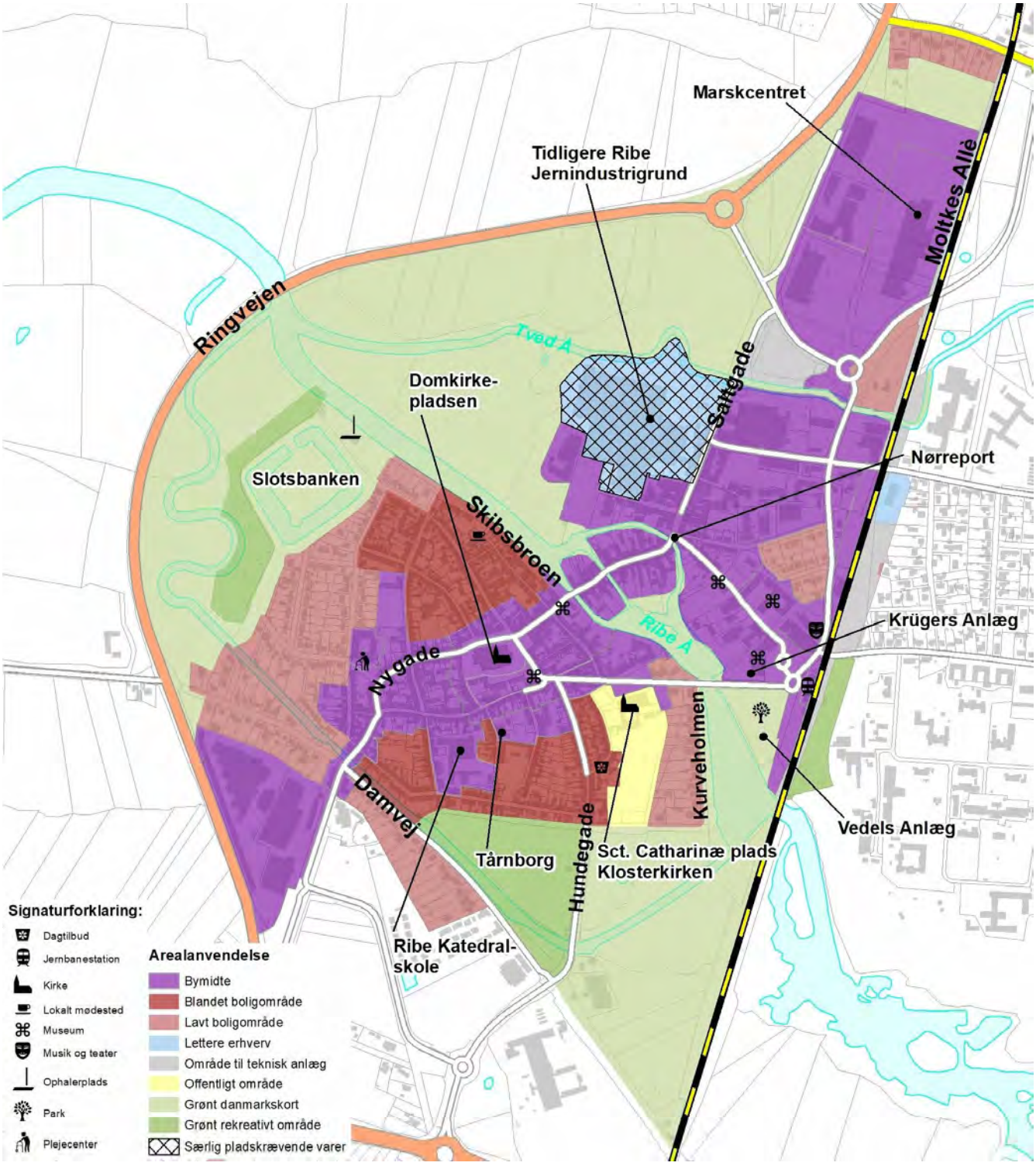
Ribe domkirke, Klosterkirken, Ribe Kunstmuseum, Ribe Vikingecenter, Vadehavscentret, Sydvestjyske museer, Barkentins Teater, Teatret Drakomir, Ribe seminarium/Ribe kulturhus (huser i fremtiden følgende kulturelle institutioner: Ungdomsskole, Musikskole, Bibliotek, Byhistorisk Arkiv, Fritids- og Ungdomsklub samt diverse kreative foreninger)

Fællesskaber er i højsædet i Ribe, og der er mange muligheder for at få et netværk enten gennem frivilligt arbejde eller i det blomstrende foreningsliv.

Borger- og beboerforeninger

Der er tre lokalråd i Ribe. Lokalrådet for Ribe midt, lokalrådet for Ribe nord og lokalrådet for Ribe syd.

Ribe Bykerne



Ribe bykerne omfatter hele middelalderbyen, Slotsbanken og Kurveholmskvarteret og strækker sig ud til og med marskcentret. Området udgør i 2019 et areal på ca. 152 HA og med omkring 2.187 indbyggere og ca. 1.727 husstande.

Historisk baggrund

Ribe bykernes ældste dele stammer fra byens grundlæggelse i år 705. I den middelalderlige bykerne er der for stores deles vedkommende planlagt og udstykket helt tilbage omkring år 1100.

arréerne mellem gaderne rummer en historisk bygningsmasse, der i alder og kvalitet er uden sidestykke i Danmark. Byen kan føre sin historie længere tilbage end noget andet bysamfund i Norden og afspejler arkitektoniske bygningstraditioner fra hele middelalderen. Byen er skabt af tilrejsende vikinger, munke og handlende i 800-tallet og handel har fra første færd været den væsentligste årsag til, at der blev lagt en by på stedet.

Slotsbanken og Kurveholmkvarteret er kommet til i starten af 1900tallet og marskcentret, som er den nyeste tilføjelse, er bygget i slutningen af 1900tallet.

Stedets ånd

Ribe bykerne er en af Esbjerg kommunes største turistattraktioner. Byen selv er skabt af tilrejsende vikinger, munke og handlende i 800-tallet.

Omkring torvet ved Domkirken kan man opleve middelalderlig stemning med brostensbelagte gader, slipper og bindingsværkshuse.

De krogede gader har i tusind år været rammen om et aktivt og levende bysamfund, og er det stadig. Bykernen har også et meget levende bymiljø med både boliger og erhverv.

Stemningsbilleder

Arealanvendelse

Størstedelen af Ribe bykerne er et centerområde med plads til blandede funktioner omgivet af boligområder i kanten, hvilket netop giver en levende by med mennesker på gaden igennem hele dagen.

Bystruktur

Ribe bykerne er karakteriseret ved smalle gadeforløb, der munder ud i større eller mindre pladser. Disse pladser og rum danner fikspunkter igennem bykernen og skaber variation i gadeforløbene. Ribe har været gejstligt magtcentrum i gennem flere århundreder. Det afspejler sig i bybilledet med bla. Domkirken, Klosterkirken, Ribe Katedralskole og de mange gejstliges pragtboliger som eksempelvis Tårnborg.

Klosterkirken

Katedralskolen

Tårnborg

I bykernen ligger Slotsbanken og Kurveholmskvarteret som to nyere kvarterer, der bygger fint videre på middelalderbyens kvaliteter. Begge kvarterer er fra omkring 1900 og er dermed nyere bebyggelser i Ribe, men de bygger videre på middelalderbyens struktur og gode håndværk og slutter byens kant mod nordvest og sydvest.

Med de smalle gader og den tætte bebyggelse er bykernen i Ribe et mønster eksempel på en tæt og bæredygtig bydel, der samtidig er attraktiv og tryg at opholde sig i. Bykernens blandede funktioner gør det attraktivt at bevæge sig til fods eller på cykel, hvilket skaber liv i gaderne i løbet af hele dagen, og gaderne ligger derfor sjældent øde. Dette, sammen med de åbne facader med indgange og vinduer til gaden, gør, at der er mange øjne på gaden, hvilket er med til at skabe en tryg oplevelse i bykernens gader.

Ribes bykerne udvides i de kommende år med et helt nyt byområde beliggende på Ribe Jernindustris tidligere grund. Byområdet skal bebygges med karréer og Ribehuse, der tilsammen skaber et netværk af gader, stræder og pladser, der tydeligt referere til den historiske bystruktur i Ribe.

Arkitektur og facader

Det er diversiteten og detaljeringsgraden i arkitekturen, de smalle gader, de sammenbyggede huse, de fine belægninger, den høje bebyggelsestæthed og det at livet stadig leves i byen, der gør oplevelsen af Ribe bykerne til noget helt specielt. Med små variationer indenfor en gennemgående arkitektonisk linje bl.a. i taghøjde, karnapper, døre og vinduer forandres forløbet gennem middelalderbyen. Man fornemmer livet, der er levet i byen gennem mange hundrede år, og man kan se livet, der leves bag de mange ruder, der vender ud til gaderne. Det er en levende by, ikke bare en turistattraktion.

Pejlemærker

Særligt fire byrum skiller sig ud ved deres størrelse og tilknytning i bystrukturen. Det er Domkirkepladsen, Skt.

Catharinæ plads, Skibbroen og Odins Plads. Disse ligger alle i det der kaldes ”den historiske trekant” mellem Nørreport, stationen og Domkirken.

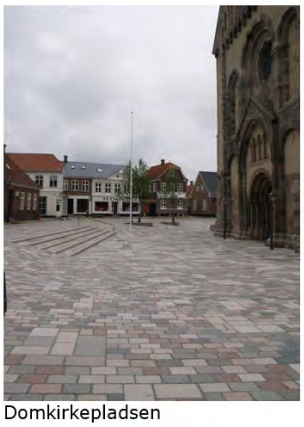
Domkirken danner med sin placering midt i middelalderbyen et pejlemærke, der er let at orientere sig efter i det meste af midtbyen, og gør det enkelt at finde vej i bymidten, da stort set alle gader ”stråler” ud fra Domkirken. At Domkirken er centrum understreges ydermere af gadernes og bebyggelseshøjdens lette stigning ind mod Domkirkepladsen.

Pladsen omkring Domkirken fungerer som byens centrum og er et aktivt byrum med caféer, udeservering og butikker. Den store plads iscenesætter Domkirken som byens midtpunkt og samtidig giver pladsen mulighed for afholdelse af større arrangementer. Pladsen fungerer trafikmæssig som et delt område, hvor bilerne siver over pladsen på de gåendes præmisser

Sankt Catharinæ Klosteret er et andet markant element i bybilledet, med klosterkirken og den store grønne klosterhave, der danner en grøn offentlig oase midt i byen. Pladsen foran kirken fungerer som trafikrum, men den iscenesætter samtidigt kirkebygningen som noget særligt i den ellers tætte bykerne.

Skibbroen ligger ned til Ribe Å ved porten ind til middelalderbyen og fungerer som en solbeskinnet rekreativ plads, hvor der er plads til at tage et hvil og nyde livet, der strømmer forbi til lands og til vands.

Ribe bykerne har en meget velbevaret middelalderbystruktur og kun et sted er der lavet et moderne gadegennembrud. Dette ender i Odins plads ved stationsbygningen som danner det fjerde markante rum i byen.


Domkirkepladsen

Skt. Catharinæ plads

Skibbroen

Odins plads

Bevaringsværdige sammenhænge

Hele Ribe bykerne er i sig selv en bevaringsværdig sammenhæng, og det er derfor bykernens helhed, der skal bevares. Desuden er store dele af bykernens bygninger fredede eller vurderet bevaringsværdige. Middelalderbyens gader og pladser er som et samlet hele udpeget som værdifulde byrum, der ønskes fastholdt og forbedret.

I kulturmiljøudpegningen er der et træk, der er særlig karakteristisk og bevaringsværdigt ved Ribe bykerne, som er byens skarpe afgrænsning mod landskabet.

Rekreative og grønne områder

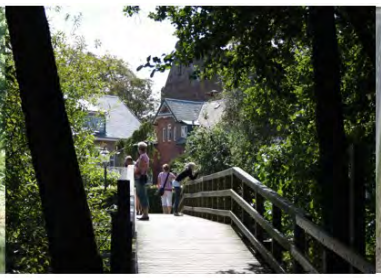
Ribe ligger på et lokalt højdedrag på en smeltevandsslette, både Ribe og Tved å løber gennem bykernen og danner et stemningsskabende og rekreativt element. Historien om Ribe bys udvikling er tæt knyttet til udnyttelsen af åsystemet, og mange steder i bybilledet findes der relationer til åen. Langs åen er der flere rekreative lommer med

siddepladser af forskellig art, der opfordrer til en pause eller et lille hvil.

Særligt Ribe Å gennemskærer markant byen ved dammene og hvor åens forgreninger samles igen ligger Ribes rekreative grønne hjerte, Vedels Anlæg og Krügers Anlæg.

Et andet karakteristisk træk, især i middelalderbyen, er de grønne gårdrum, der virker som oaser i den ellers tæt bebyggede bykerne.

Ribe Å gennem byen



Vedels Anlæg

Krügers Anlæg

Trafik og infrastruktur

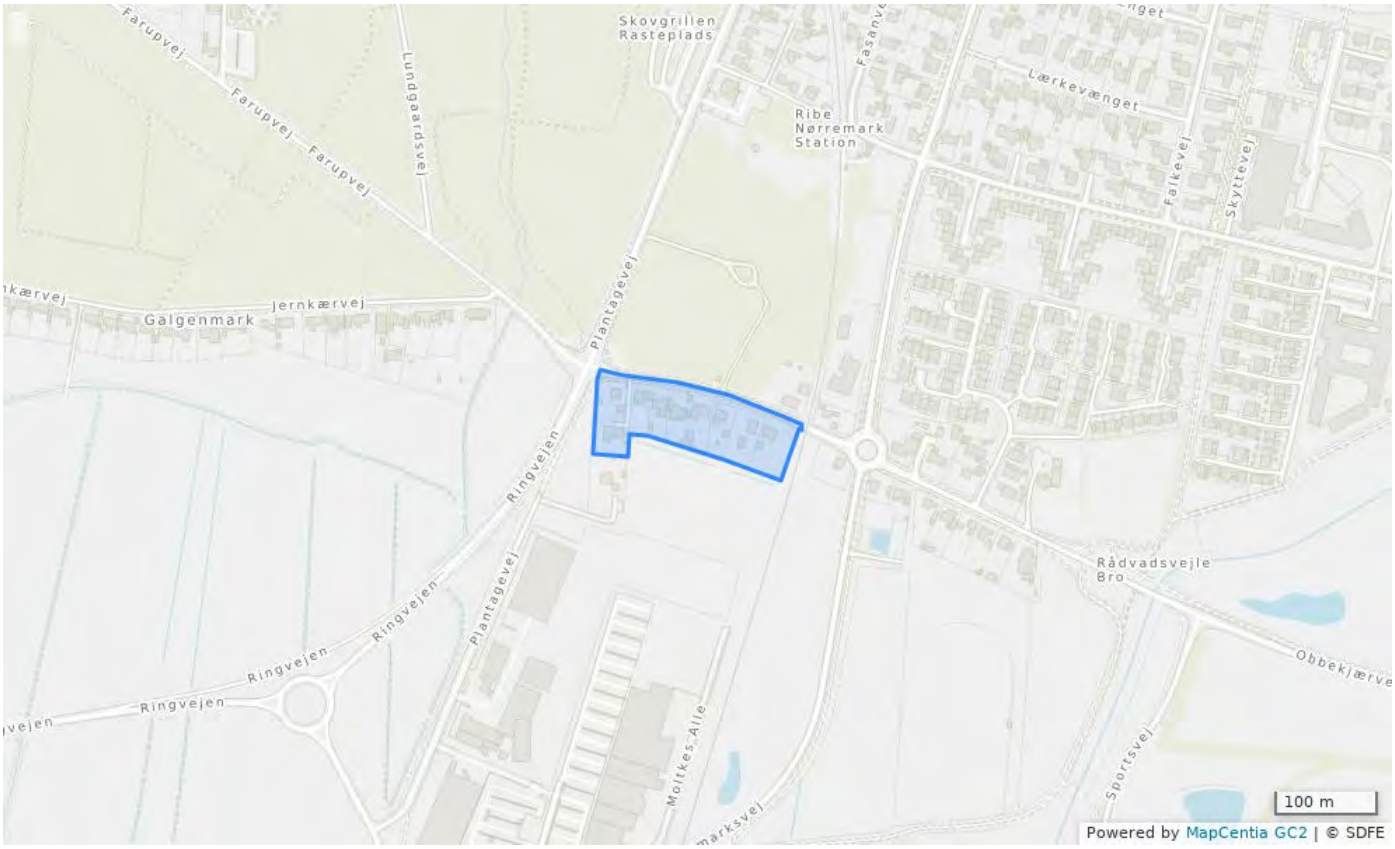
De mange funktioner indenfor kort afstand gør det attraktivt at bevæge sig til fods eller på cykel i forbindelse med dagligdagens gøremål, og brugen af biler i bykernen mindskes derfor.

Det nye centerområde ved Moltkes Allé er, med dets placering tæt på middelalderbyen, med til at mindske brugen af biler for bykernens borgere. Med forbindelsen 'den røde tråd' mellem bykernen og centerområdet er det mulig at færdes sikkert til fods eller på cykel hele vejen, men den store skala på veje, skilte og bygninger indbyder ikke til ophold i længere tid.

Den kollektive trafik i bykernen er begrænset til en enkelt busrute, der betjener den nyere del af området fra stationen og ud mod Nørremarken. I middelalderbyen er der ingen offentlig transport.

Fra Ribe station kører der både tog og regionalbusser til de større byer både i og udenfor kommunen.

40-010-010 - Obbekærvej vest for banen



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-010
Rammenavn	Obbekærvej vest for banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-020 - Grønt område ved Plantagevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-020
Rammenavn	Grønt område ved Plantagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

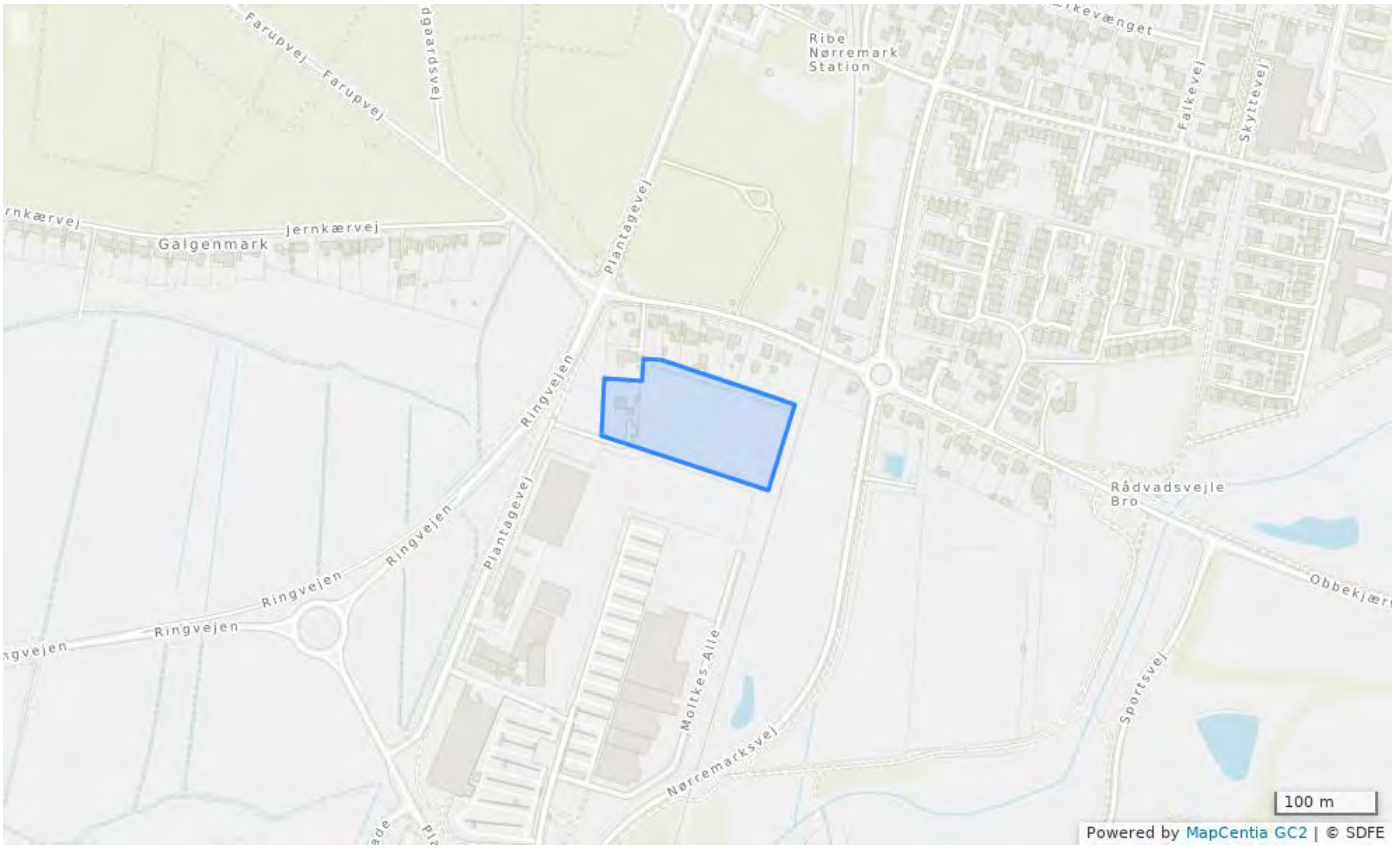
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-030 - Grønt område Obbekærvej Syd



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-030
Rammenavn	Grønt område Obbekærvej Syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-040 - Engareal ved Tved Å og Ringvejen

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-040
Rammenavn	Engareal ved Tved Å og Ringvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

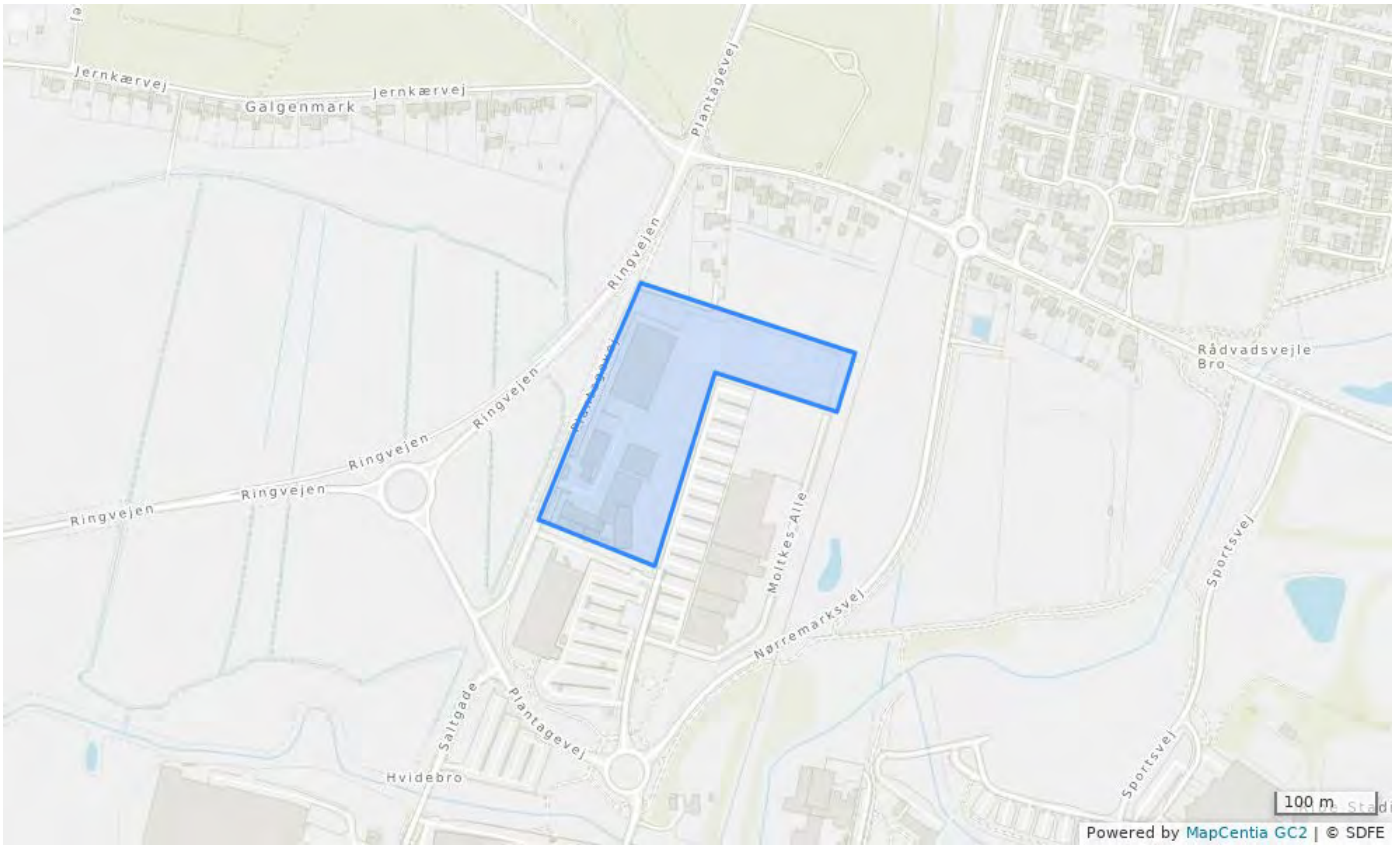
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-050 - Plantagevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-050
Rammenavn	Plantagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-060 - Marsk Centret

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-060
Rammenavn	Marsk Centret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

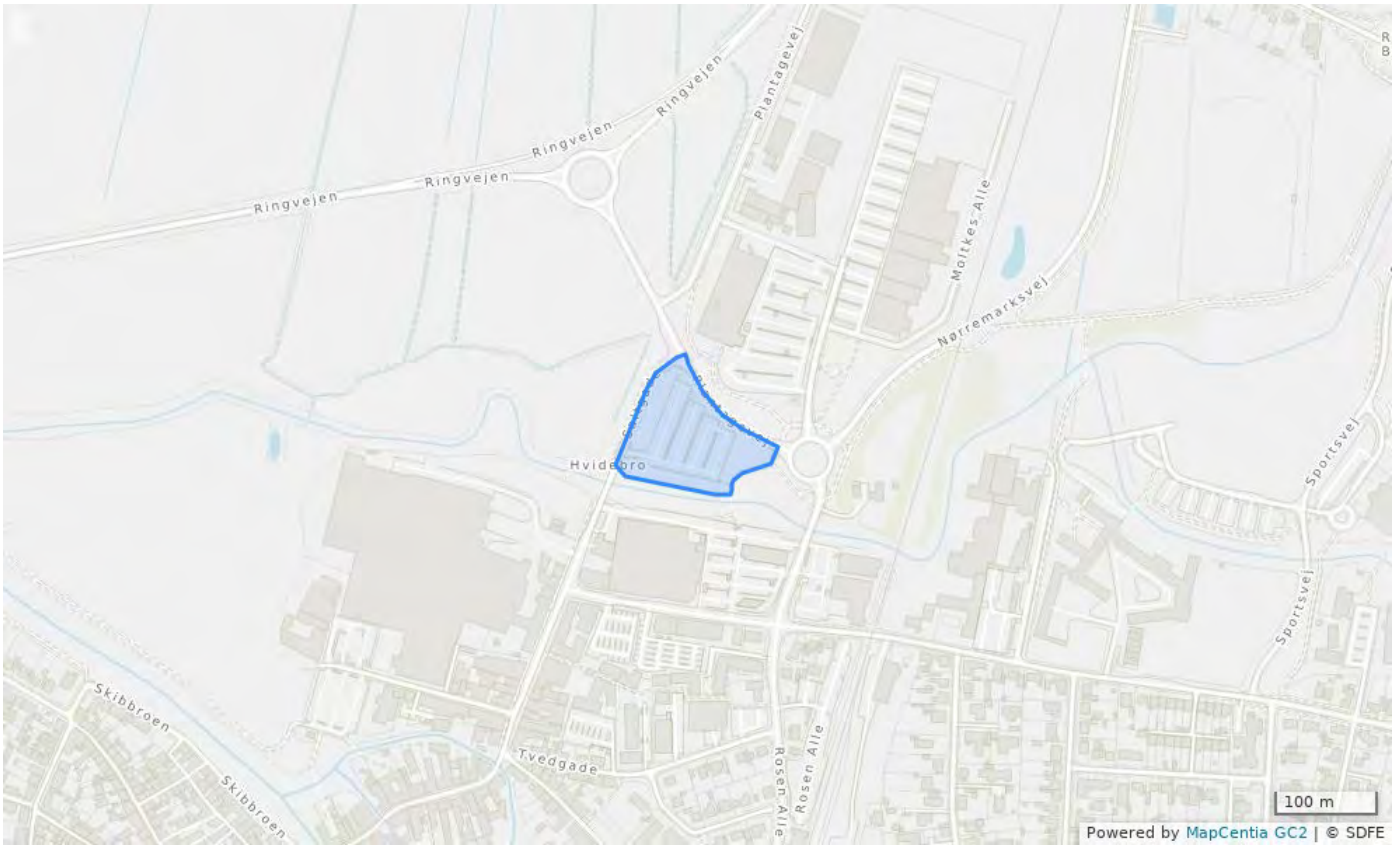
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-070 - P-nord Ribe



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-070
Rammenavn	P-nord Ribe
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-071 - Natur nord for Seminarievej

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-071
Rammenavn	Natur nord for Seminarievej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller

	forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-080 - Villa ved Nørremarksvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-080
Rammenavn	Villa ved Nørremarksvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-090 - Baneterræn ved Moltkes Alle

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-090
Rammenavn	Baneterræn ved Moltkes Alle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

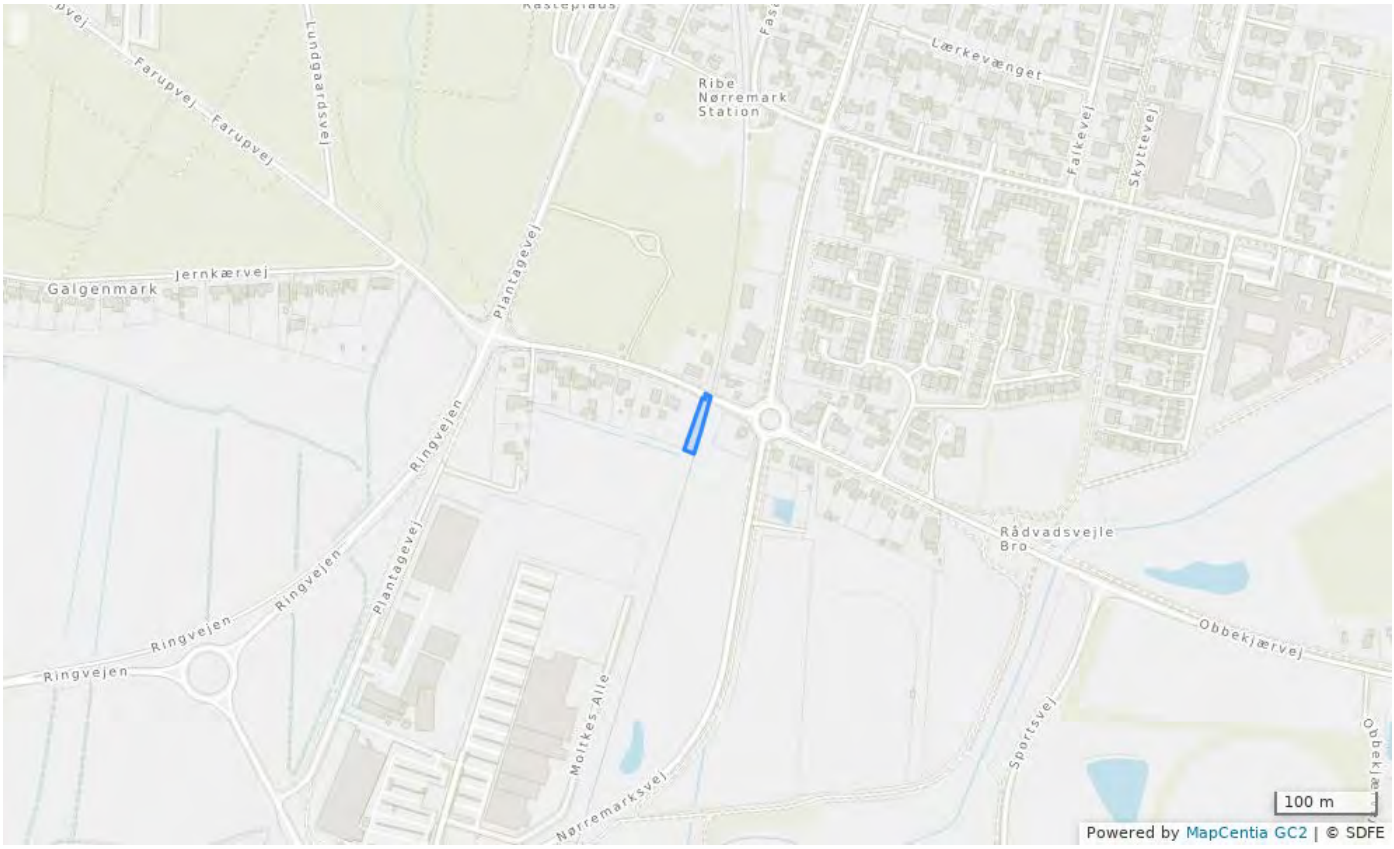
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-100 - Baneterræn ved Obbekjærvej



Bestemmelser

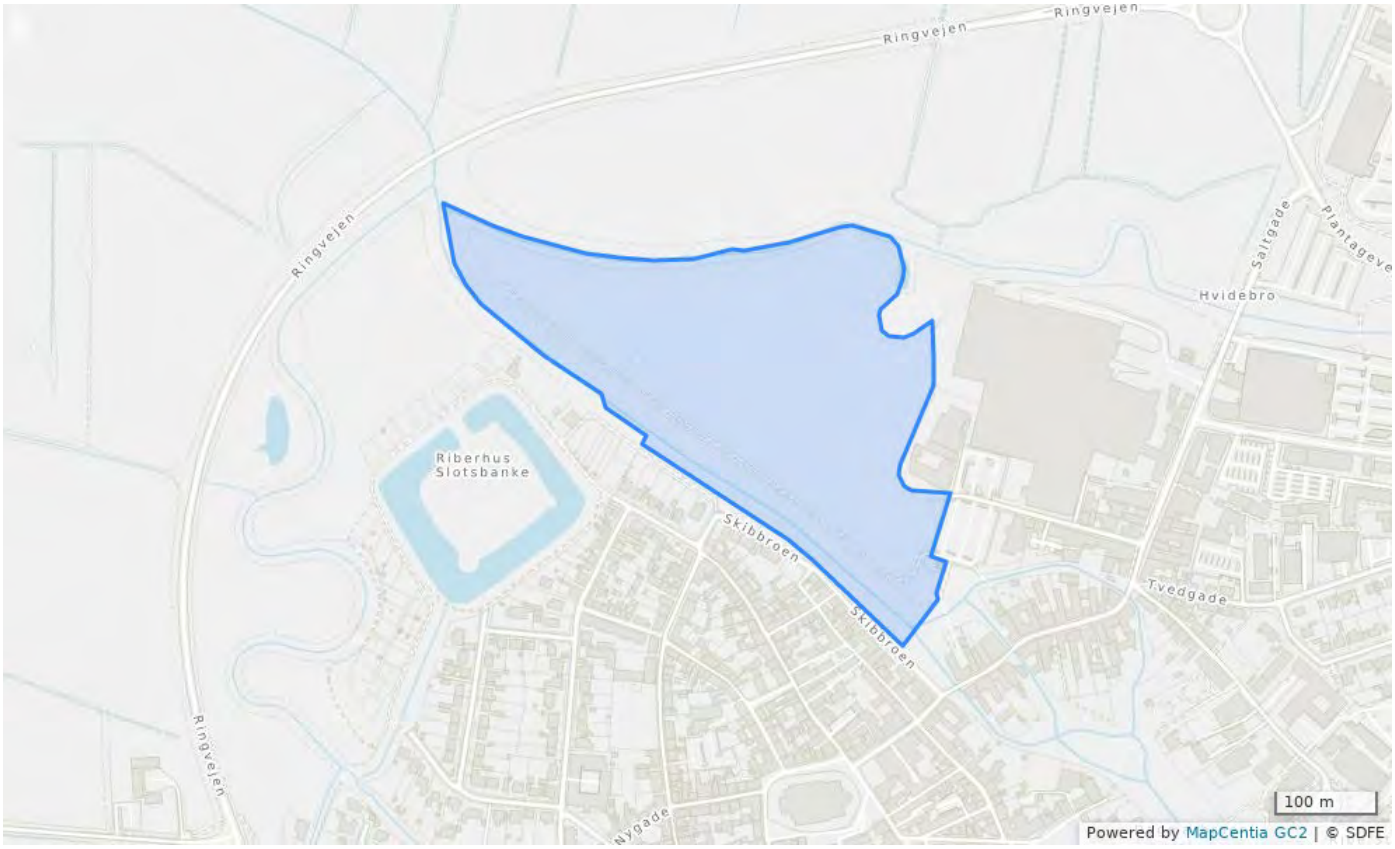
Rammenummer	40-010-100
Rammenavn	Baneterræn ved Obbekjærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-110 - Hovedengen



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-110
Rammenavn	Hovedengen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

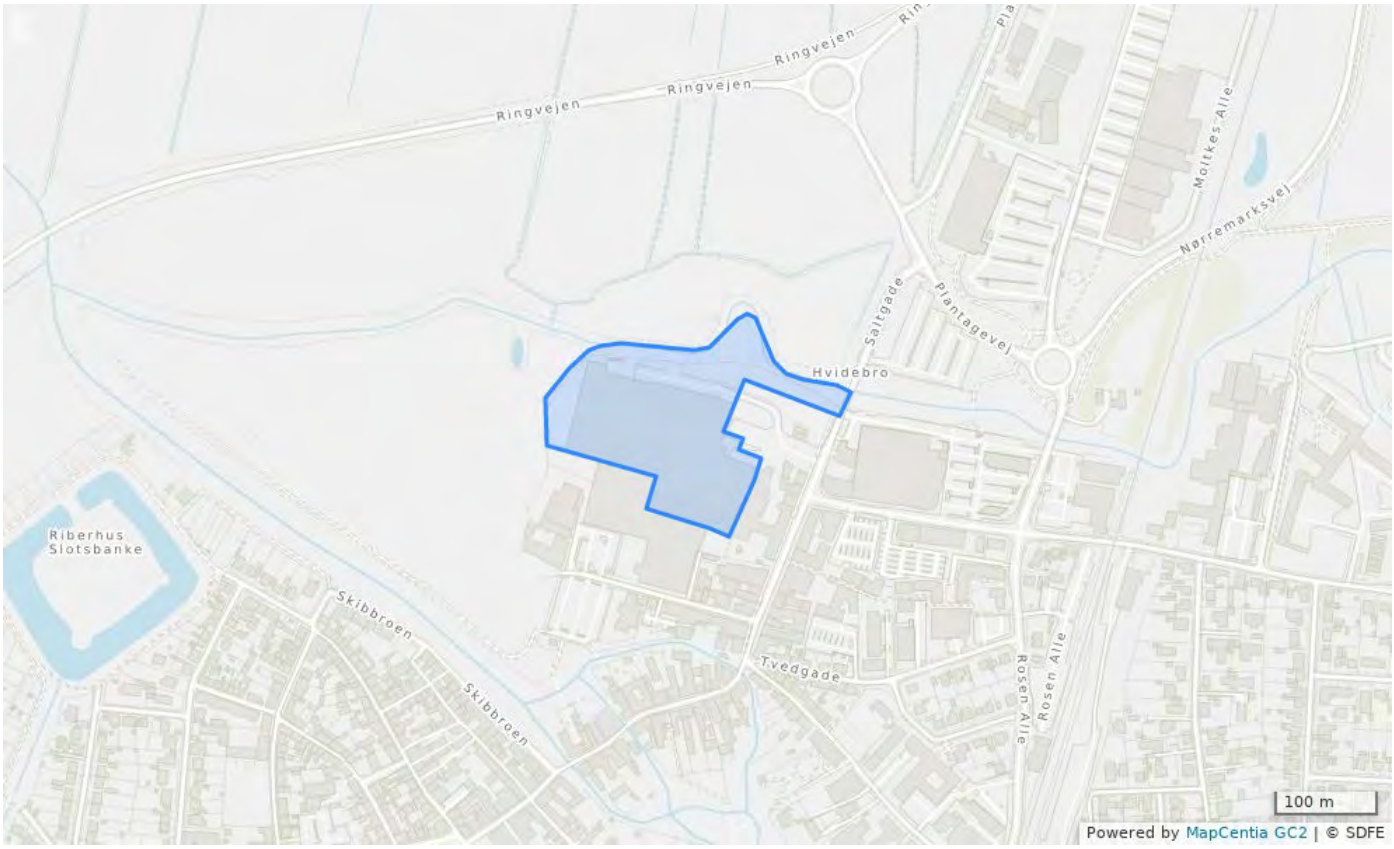
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-120 - Område Jernstøberigrunden Nord



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-120
Rammenavn	Område Jernstøberigrunden Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

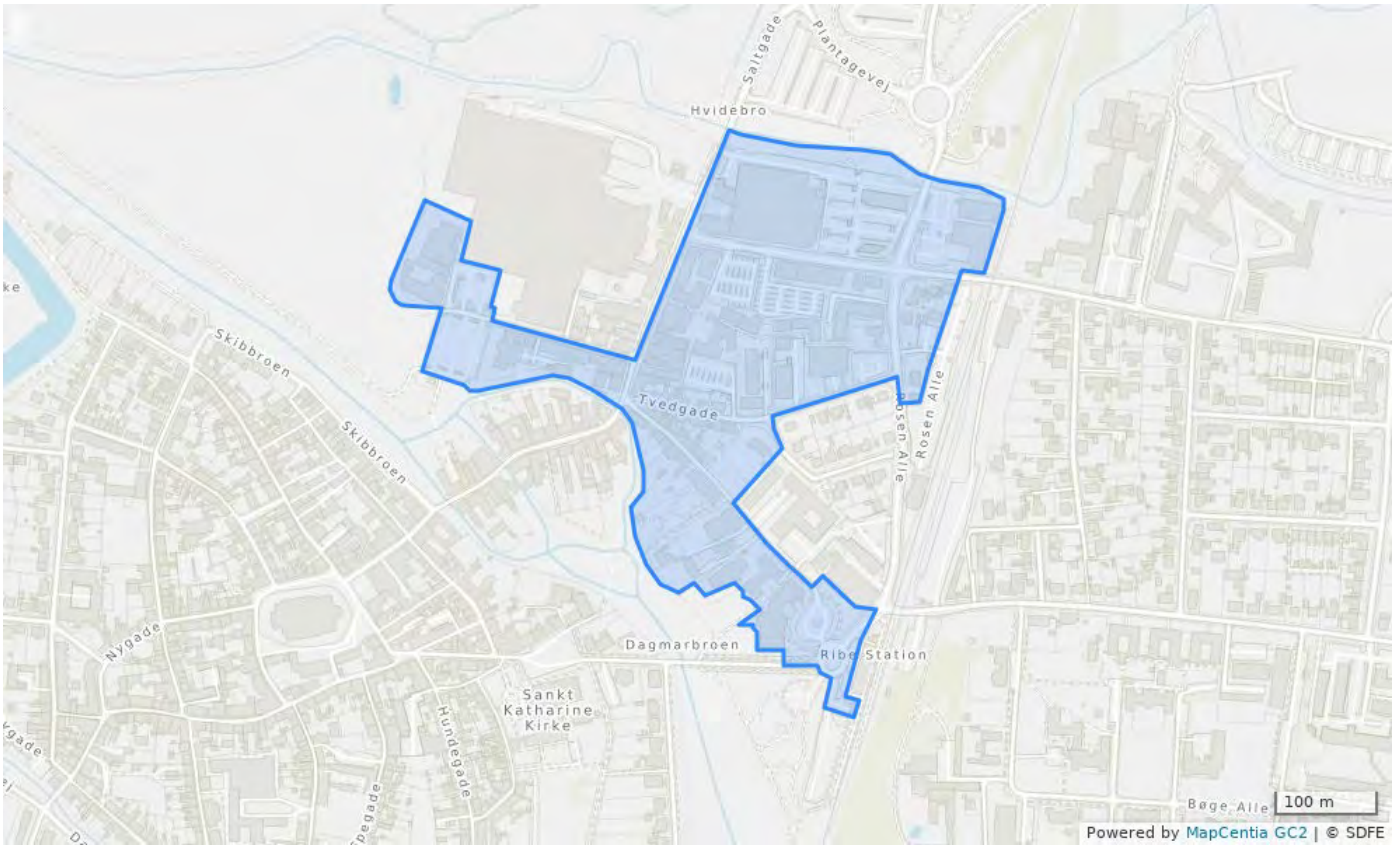
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Gulvkote +4,10 m (DVR90)	Gulvkoten i bygninger skal være +4,10 m eller derover.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-130 - Saltgadekvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-130
Rammenavn	Saltgadekvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

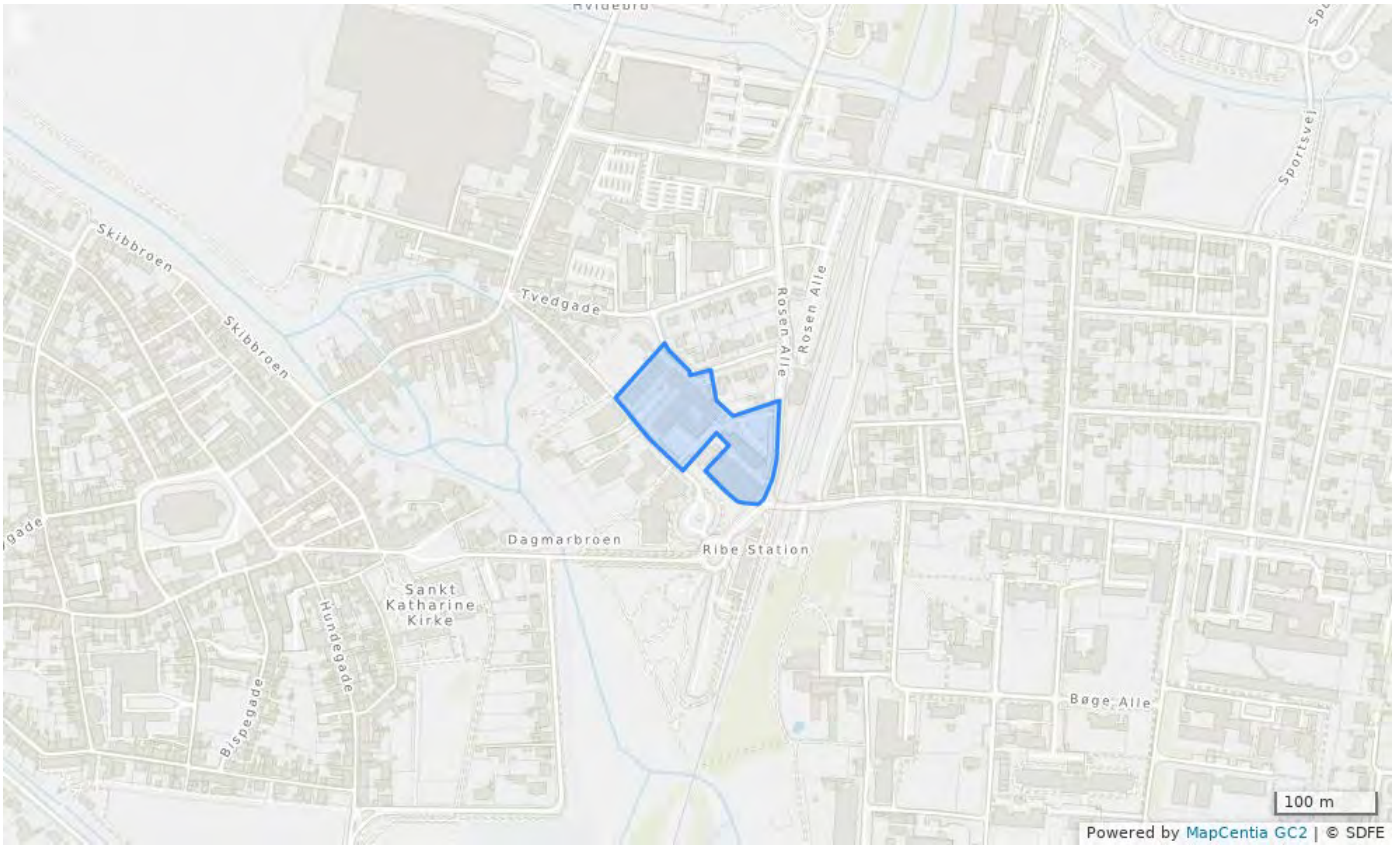
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-131 - Giørtz Plads



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-131
Rammenavn	Giørtz Plads
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 75	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-132 - Krügers anlæg

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-132
Rammenavn	Krügers anlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

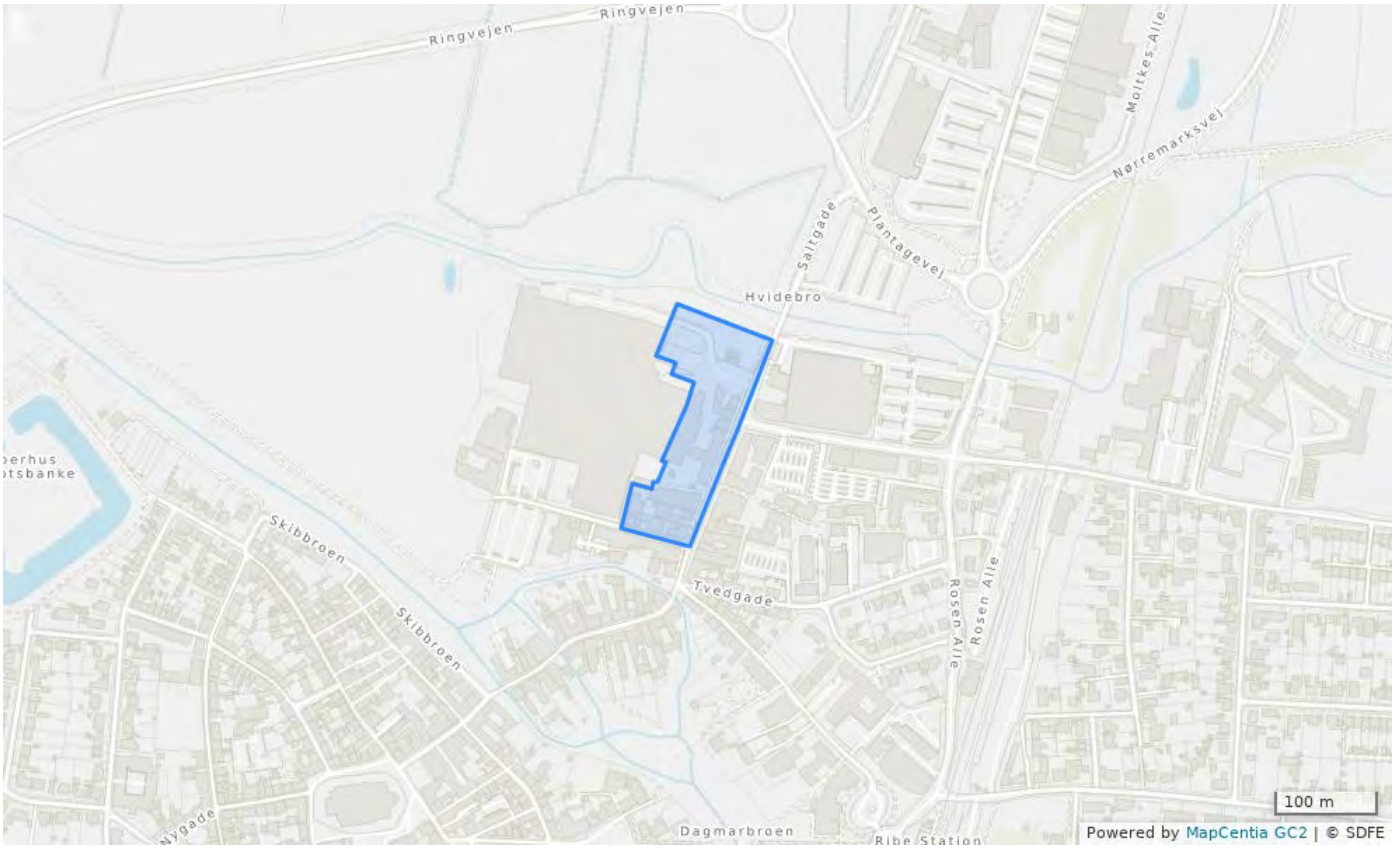
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-140 - Centerområde ved Jernstøberiet



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-140
Rammenavn	Centerområde ved Jernstøberiet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.

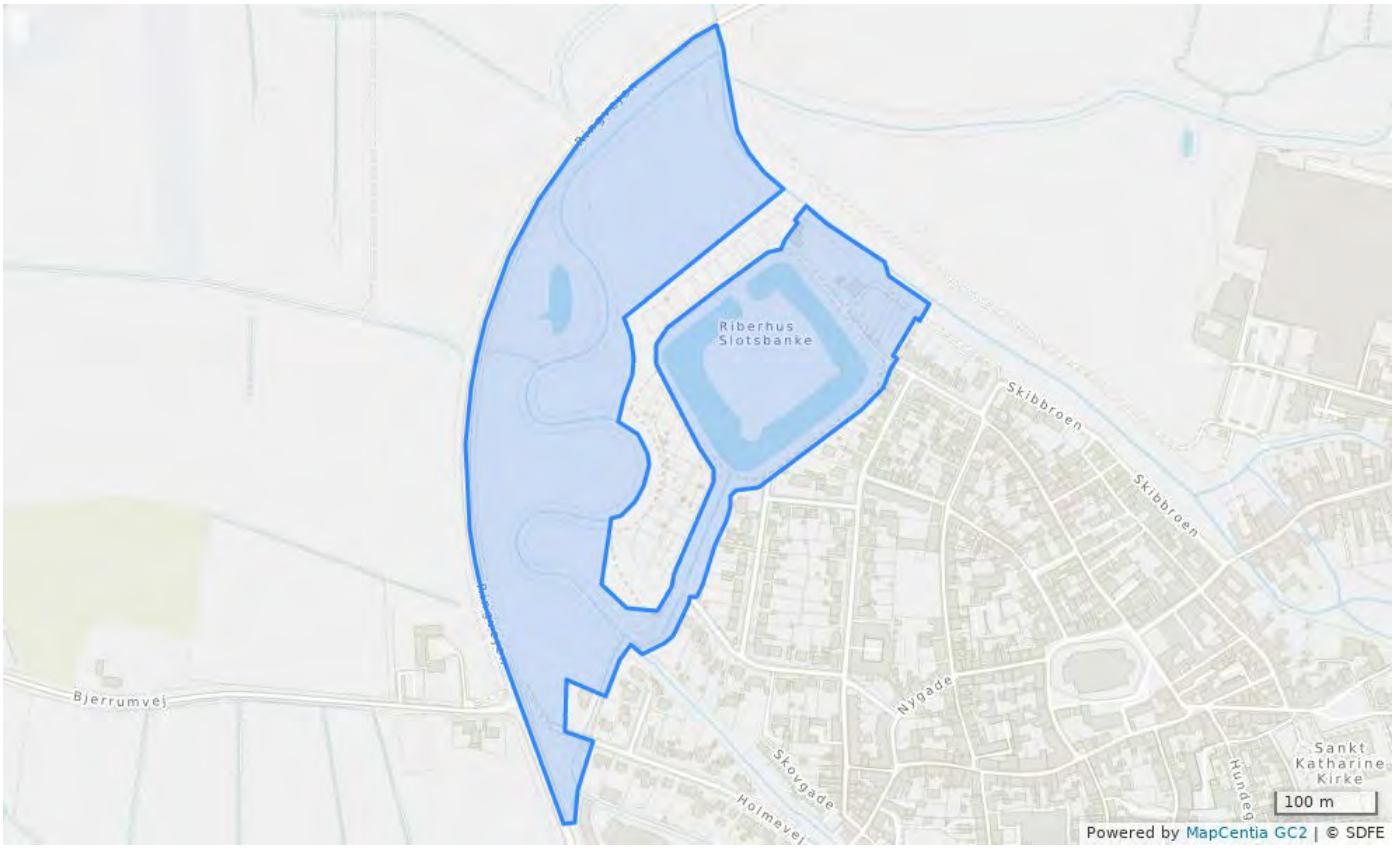
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Gulvkote +4,10 m (DVR90)	Gulvkoten i bygninger skal være +4,10 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-150 - Riberhus Slotsbanke



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-150
Rammenavn	Riberhus Slotsbanke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

Bindinger

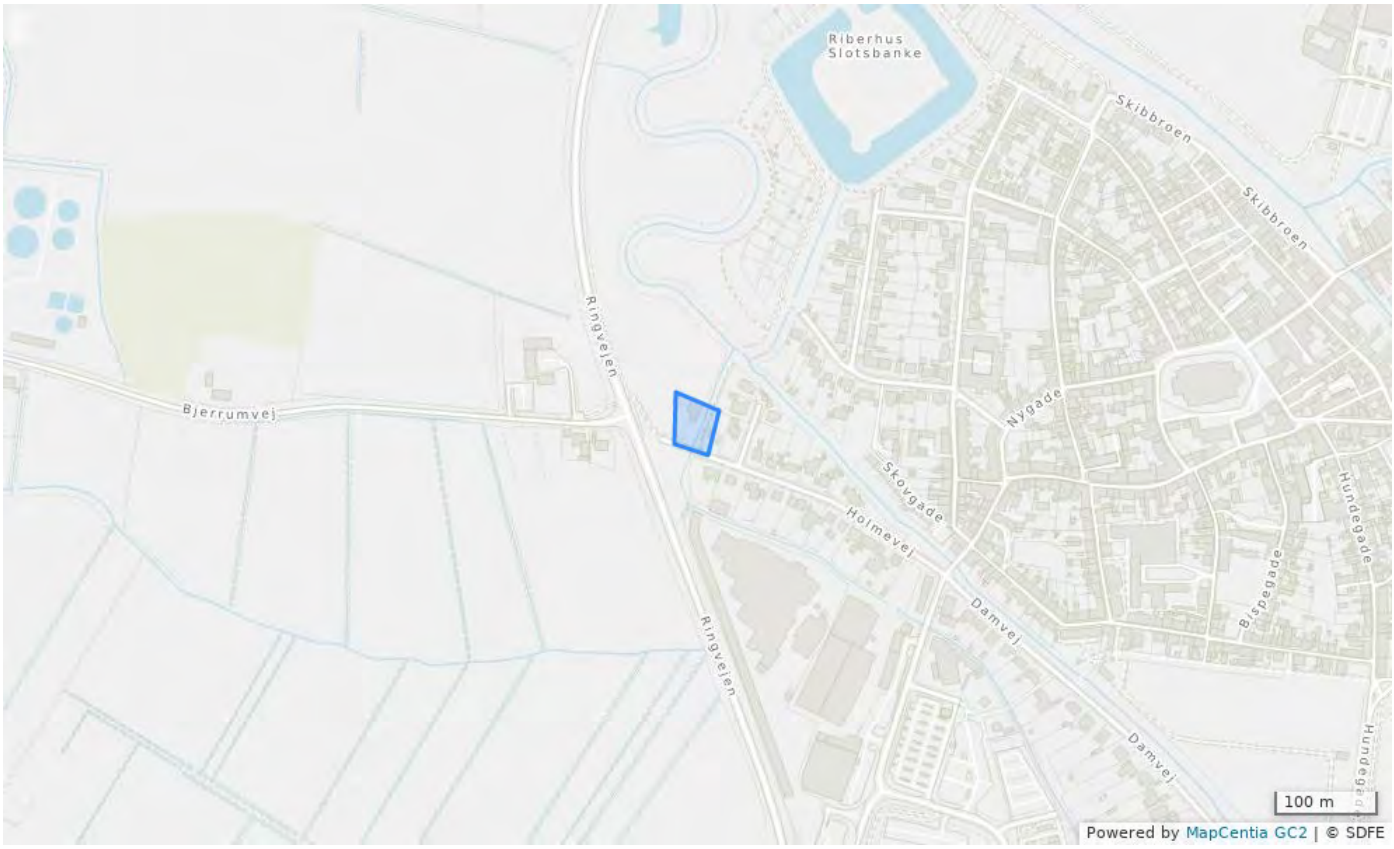
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-160 - Bolig i Slotsbankekvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-160
Rammenavn	Bolig i Slotsbankekvarteret
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

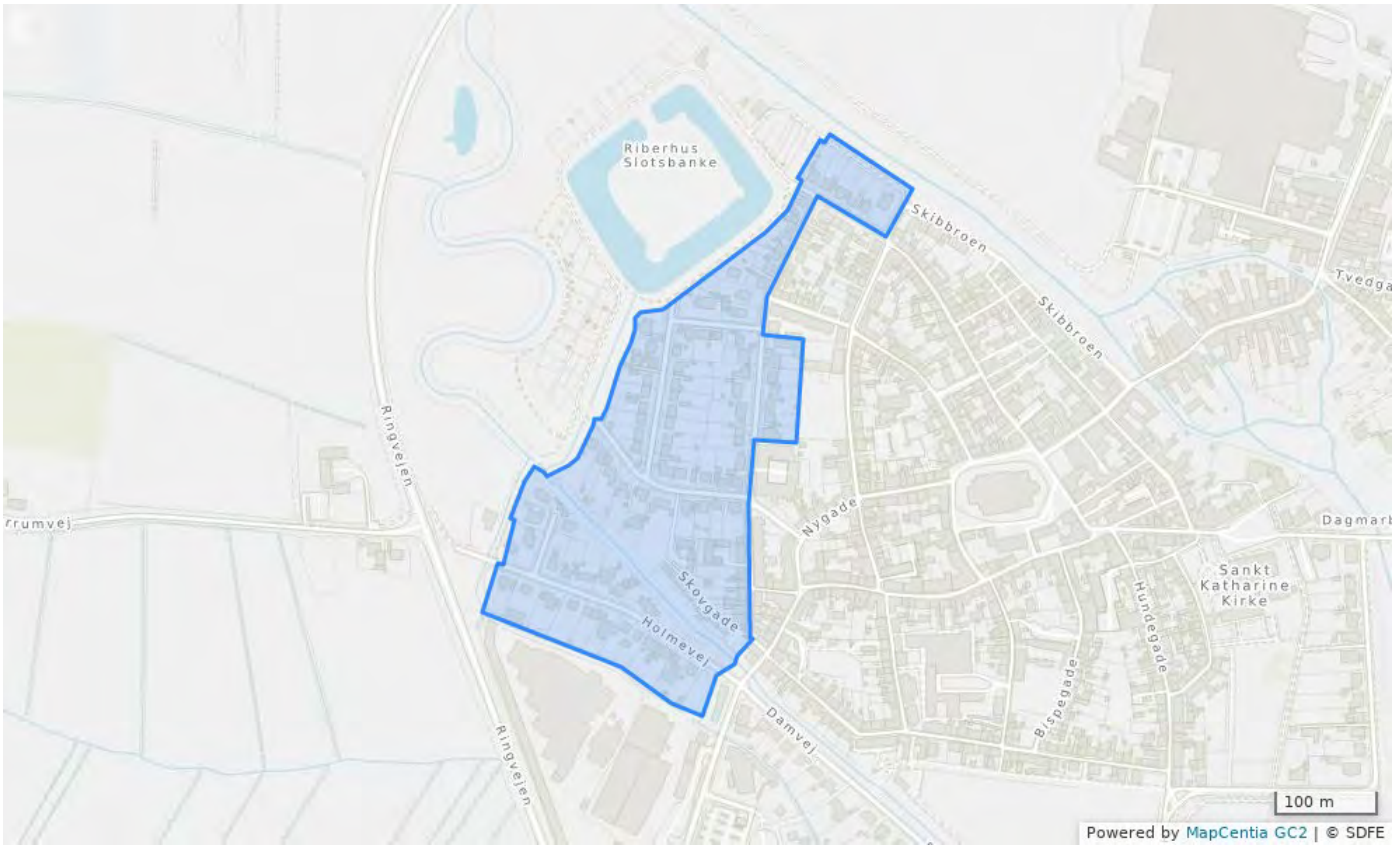
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-170 - Slotsbankekvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-170
Rammenavn	Slotsbankekvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

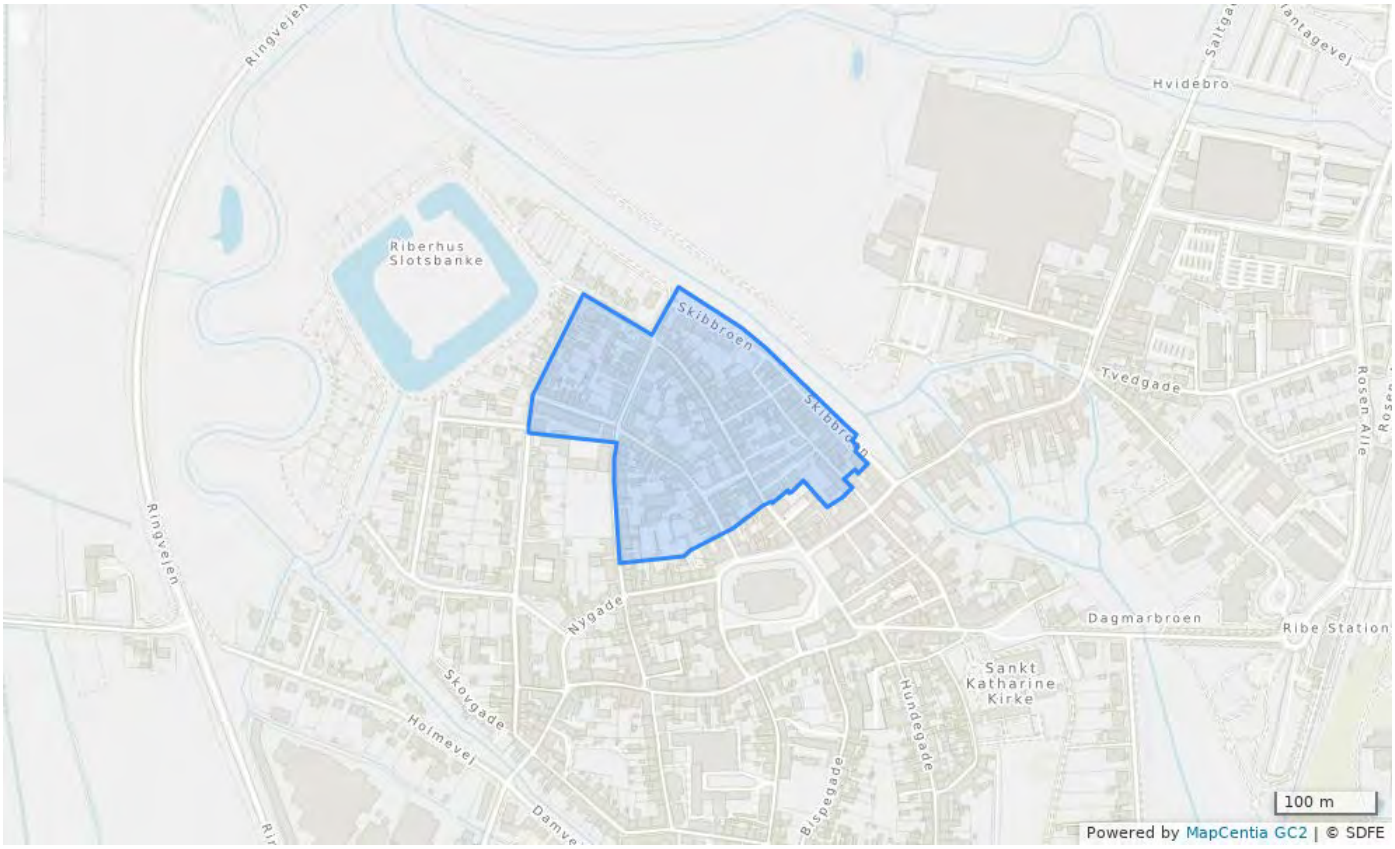
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-180 - Skibbrokvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-180
Rammenavn	Skibbrokvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

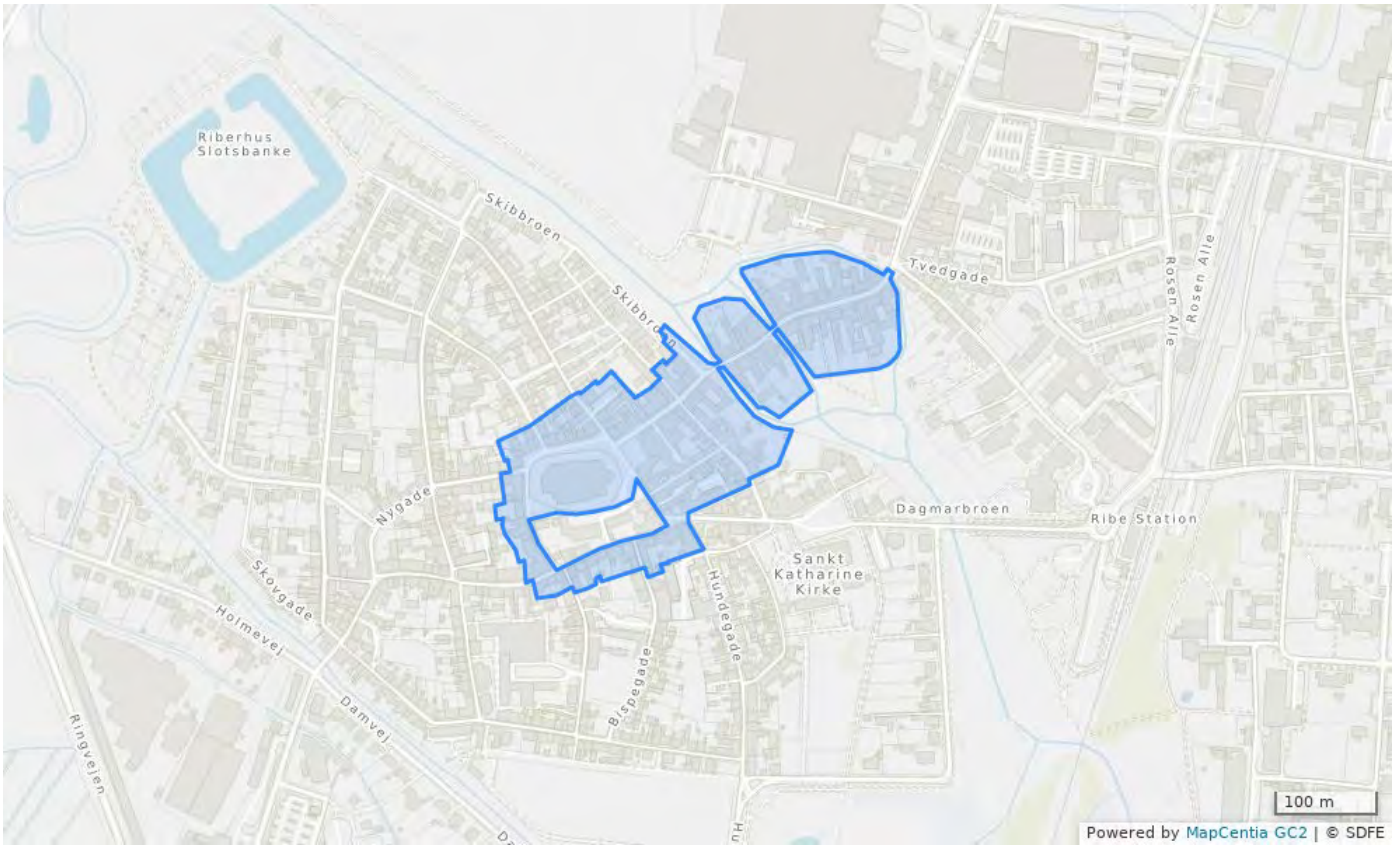
	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-010-190 - Hovedgaden



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-190
Rammenavn	Hovedgaden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter med små butikker	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefacilitet, fritidskulturelle tilbud, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter. Anvendelsen skal kunne passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m2.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-191 - Kannikegården

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-191
Rammenavn	Kannikegården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter med små butikker	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefacilitet, fritidskulturelle tilbud, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter. Anvendelsen skal kunne passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m2.
B% max 200	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 200 for hver ejendom.
Max 3½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-192 - Natur syd for Mellem- og Nederdammen

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-192
Rammenavn	Natur syd for Mellem- og Nederdammen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-193 - Natur nord for Mellem- og Nederdammen

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-193
Rammenavn	Natur nord for Mellem- og Nederdammen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

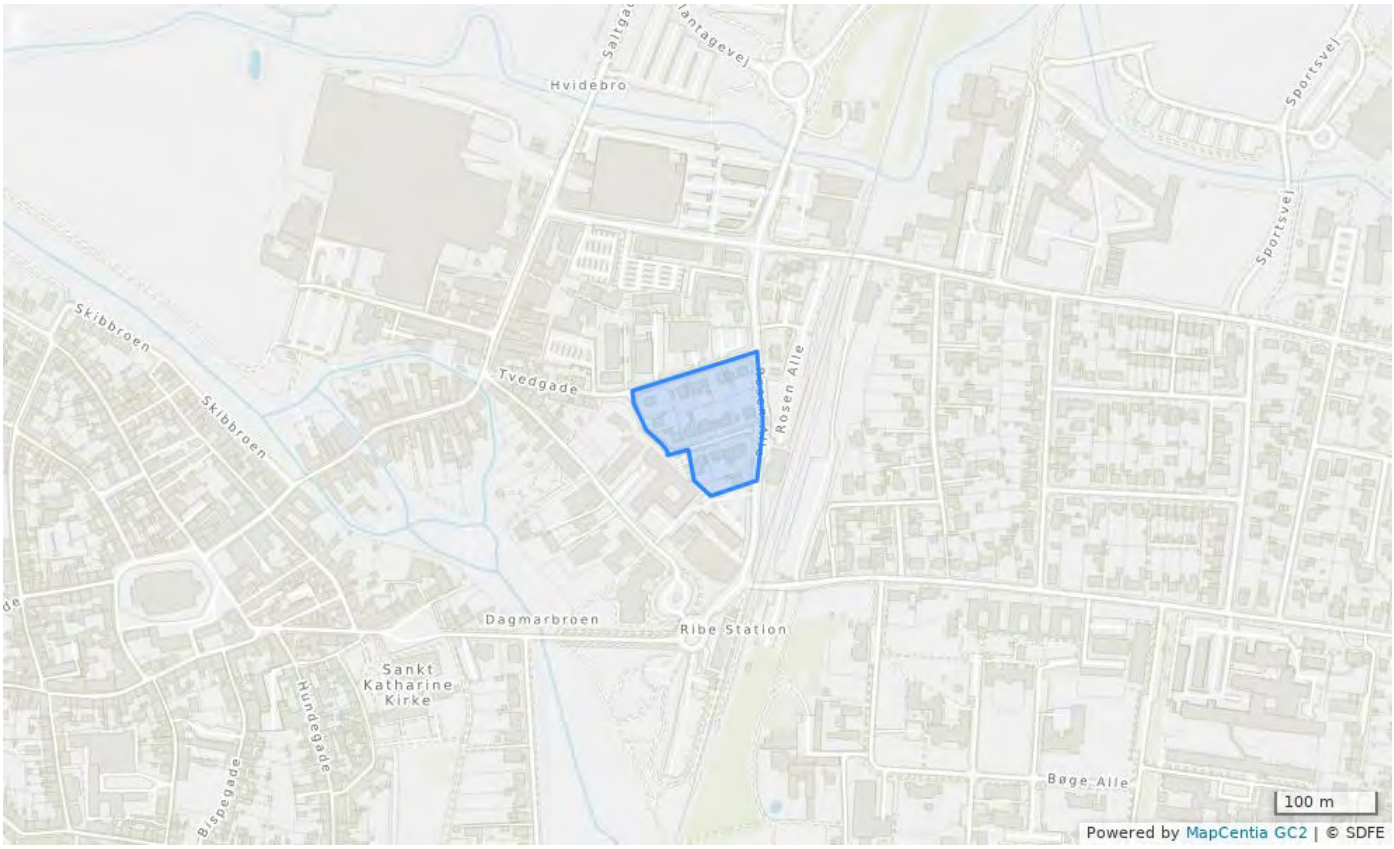
	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-

	fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-200 - Sct. Jørgens vej



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-200
Rammenavn	Sct. Jørgens vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

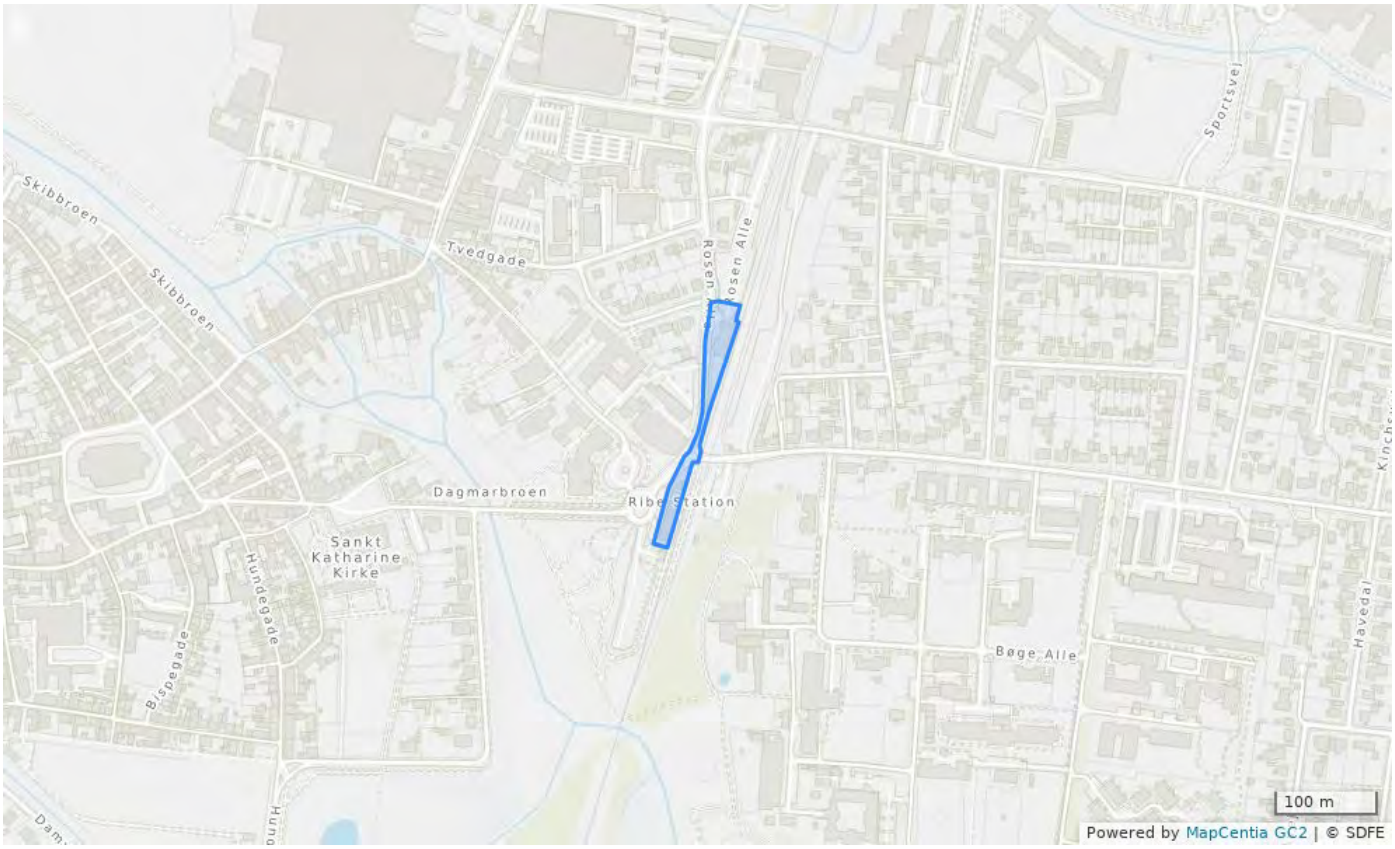
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-210 - Område med Ribe Station



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-210
Rammenavn	Område med Ribe Station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

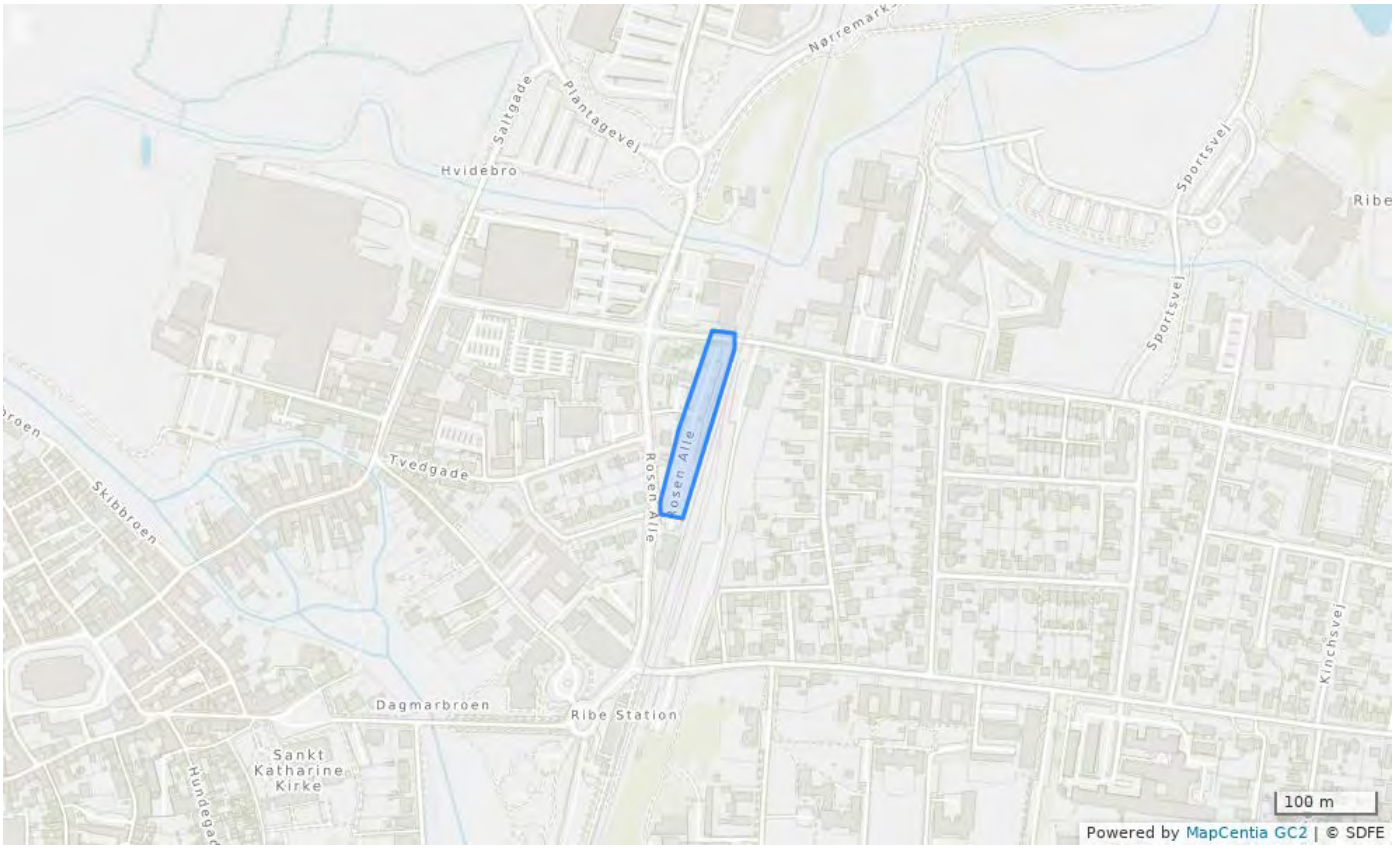
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal

områdeklassificering(Fagdata)	undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-211 - Område mellem Rosen Alle og banen



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-211
Rammenavn	Område mellem Rosen Alle og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

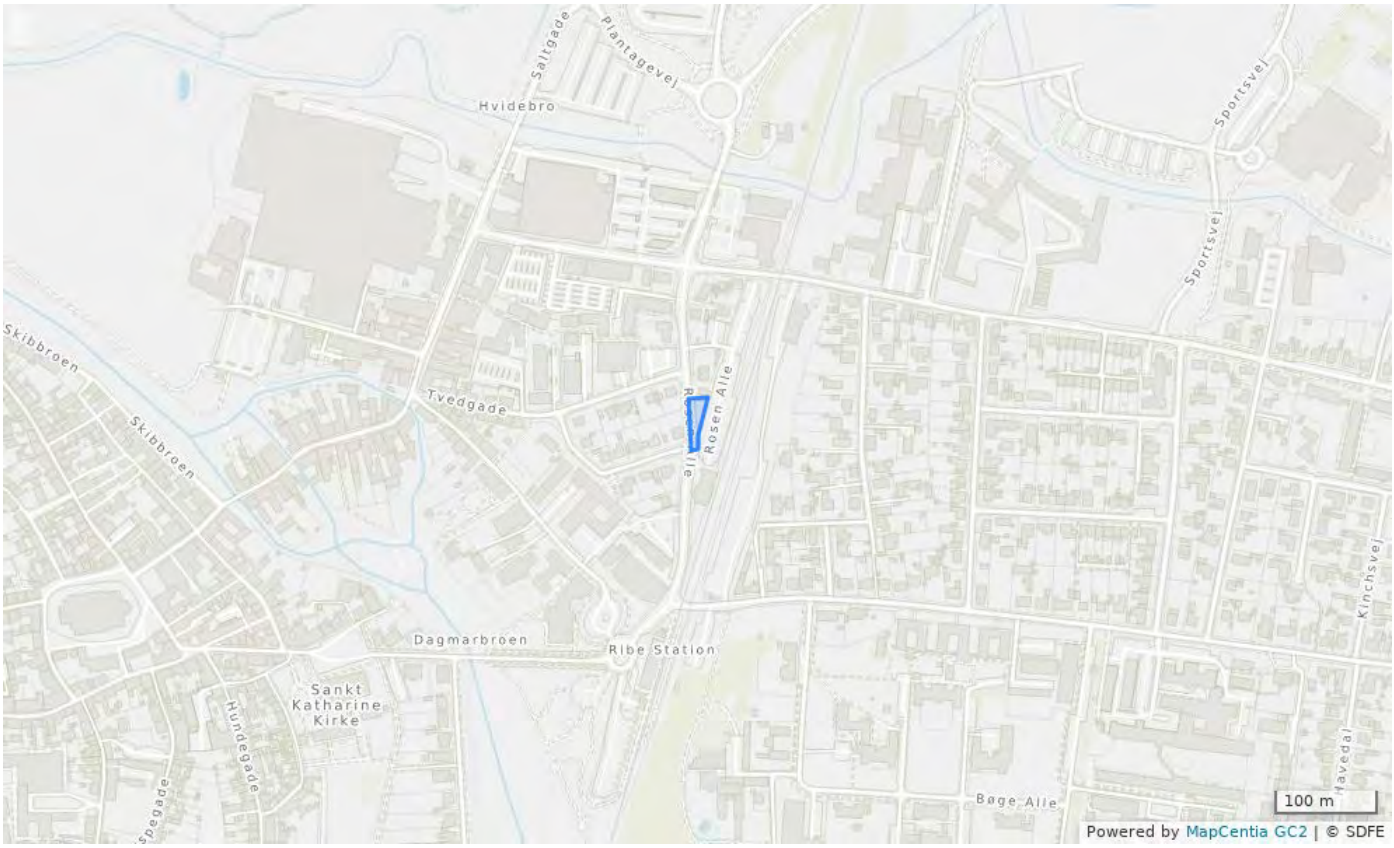
	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-212 - Område ved Rosen Alle og Sct Jørgens Vej



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-212
Rammenavn	Område ved Rosen Alle og Sct Jørgens Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-220 - Baneterræn Ribe Midtby

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-220
Rammenavn	Baneterræn Ribe Midtby
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-221 - Område mellem Vedels anlæg og banen

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-221
Rammenavn	Område mellem Vedels anlæg og banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-230 - Ribe Bykerne øst

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-230
Rammenavn	Ribe Bykerne øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter med små butikker	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefacilitet, fritidskulturelle tilbud, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter. Anvendelsen skal kunne passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m2.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

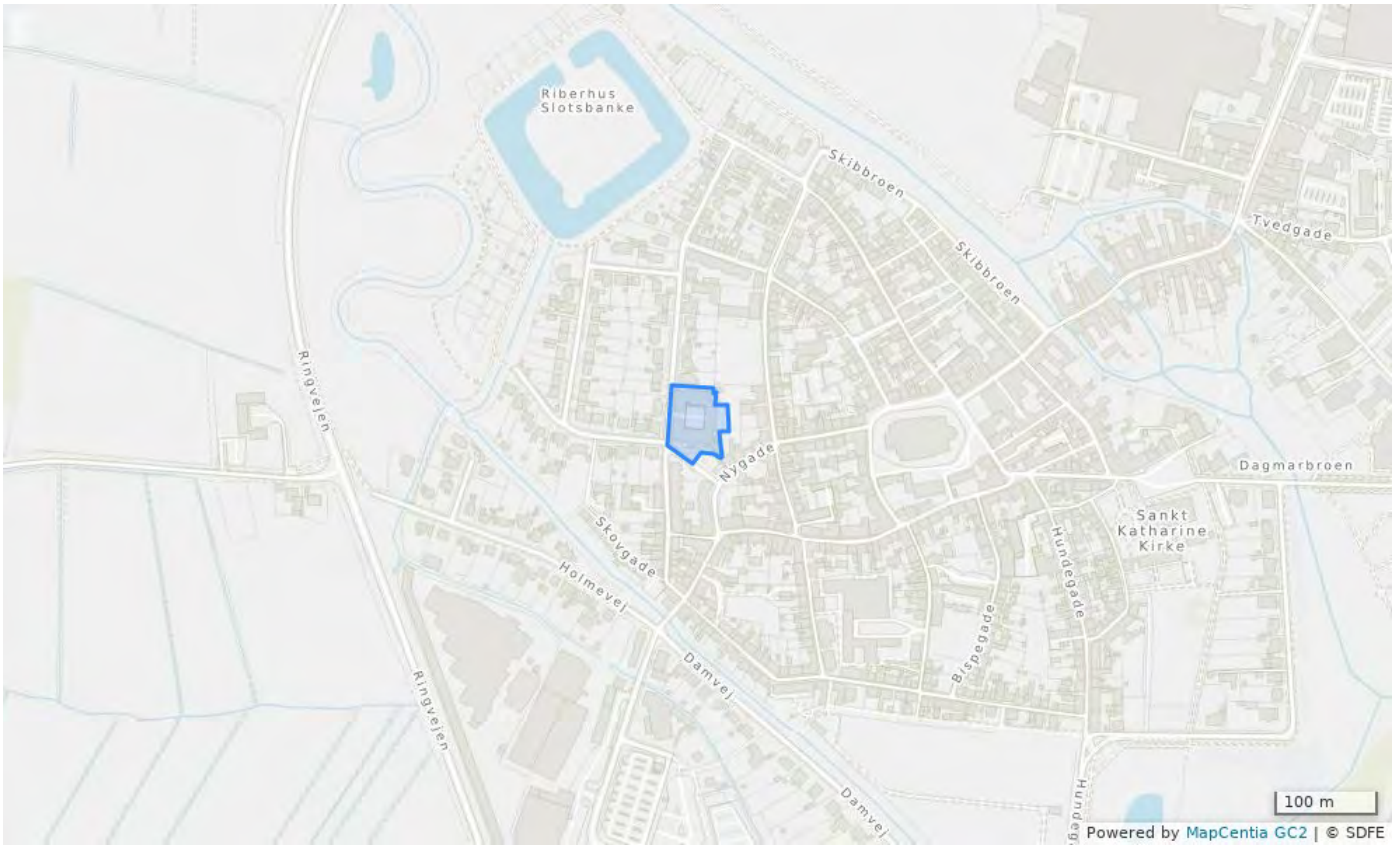
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-231 - Gråbrødre Torv



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-231
Rammenavn	Gråbrødre Torv
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

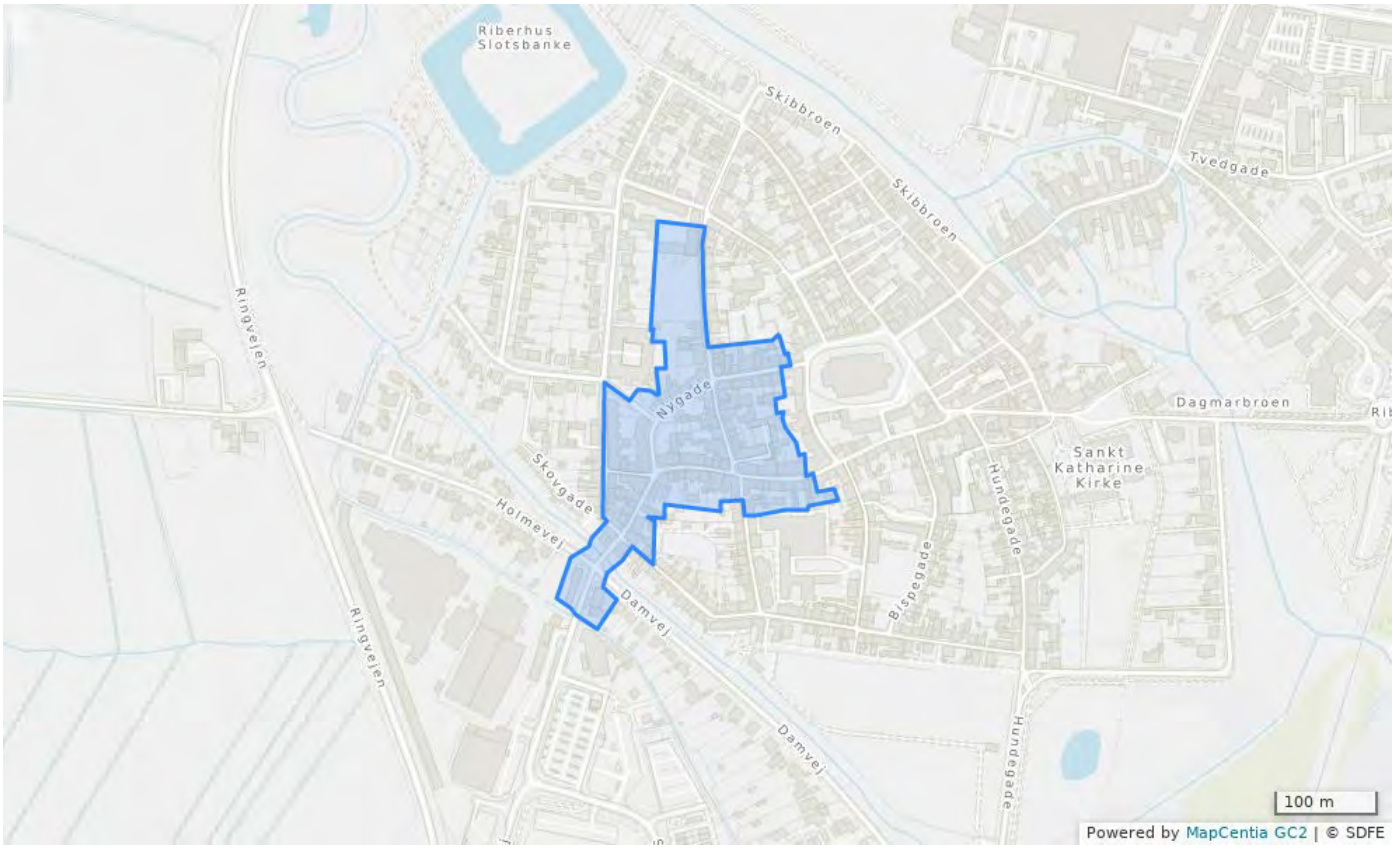
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden

	forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-240 - Ribe Bykerne vest



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-240
Rammenavn	Ribe Bykerne vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter med små butikker	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefacilitet, fritidskulturelle tilbud, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter. Anvendelsen skal kunne passes ind i den gamle bydels specielle miljø. Forhusenes stueetage fastlægges primært til butikker. Der gives mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på op til 500 m2.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

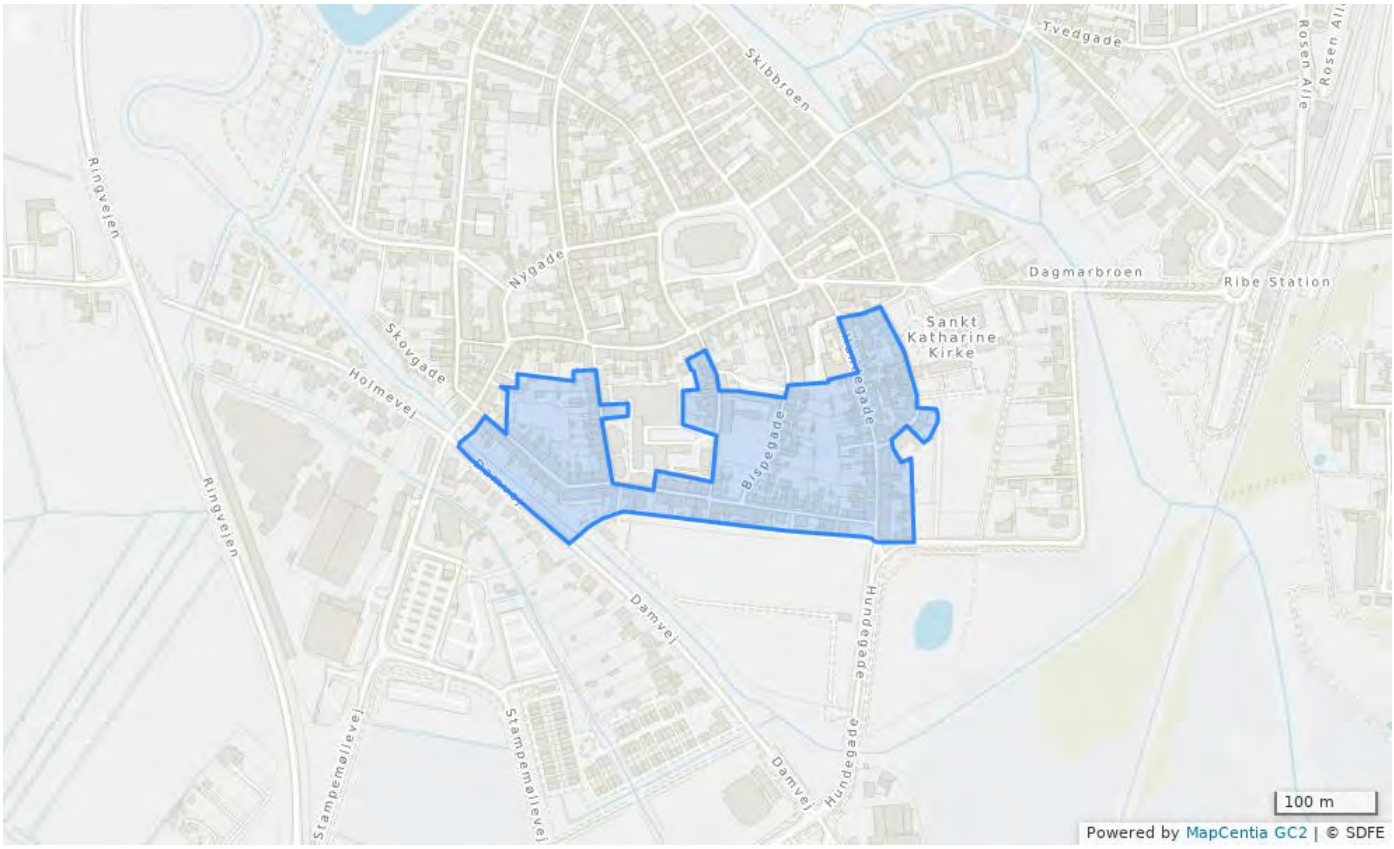
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-250 - Gravsgadekvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-250
Rammenavn	Gravsgadekvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Musik og Teater	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for musik, teater og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-251 - Område mellem Klostergade og Klosterhaven

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-251
Rammenavn	Område mellem Klostergade og Klosterhaven
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og

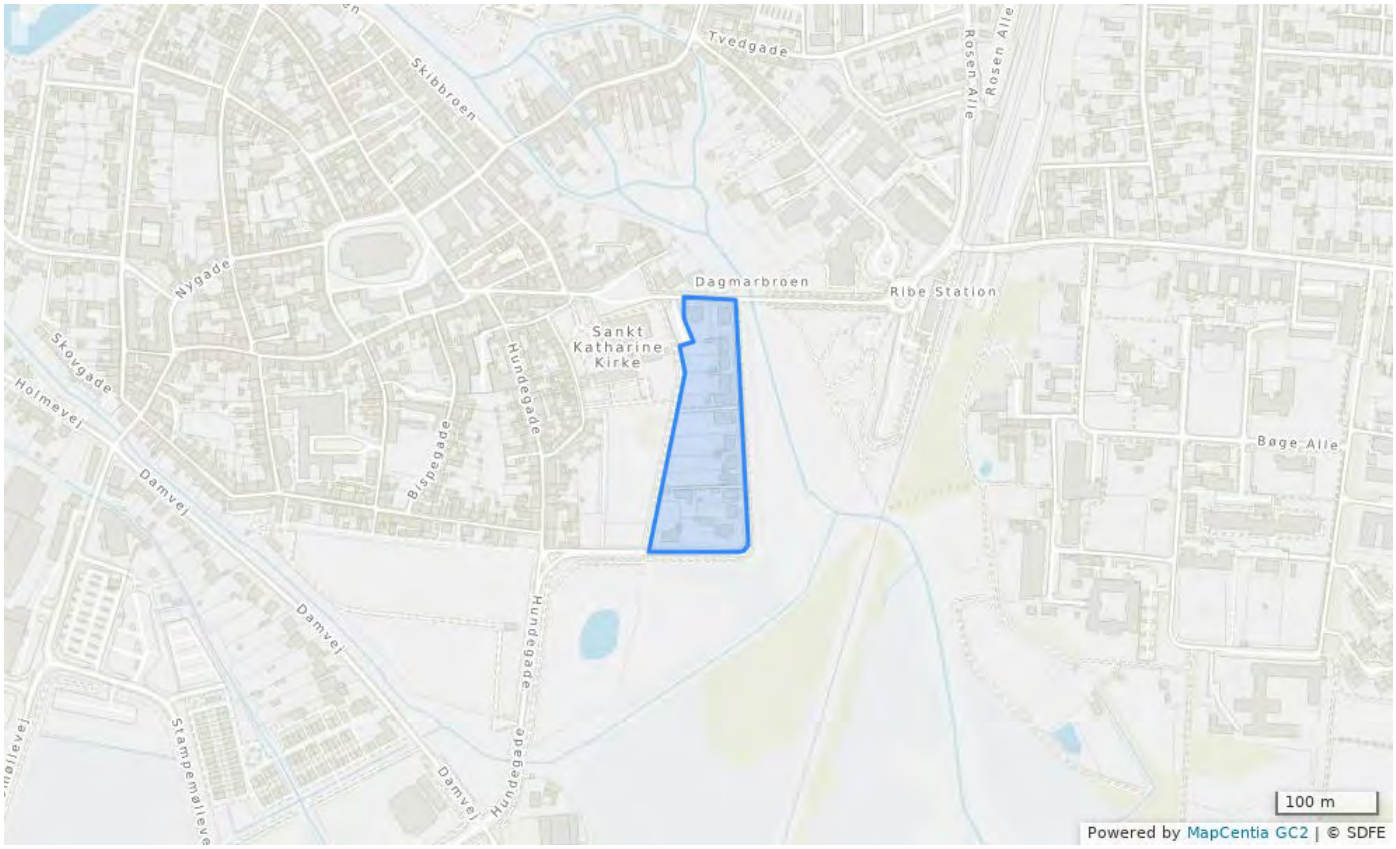
	sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 55 med boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-260 - Kurveholmen



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-260
Rammenavn	Kurveholmen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-270 - Vedels Anlæg

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-270
Rammenavn	Vedels Anlæg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-280 - Natur mellem banen og Seminarievej

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-280
Rammenavn	Natur mellem banen og Seminarievej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

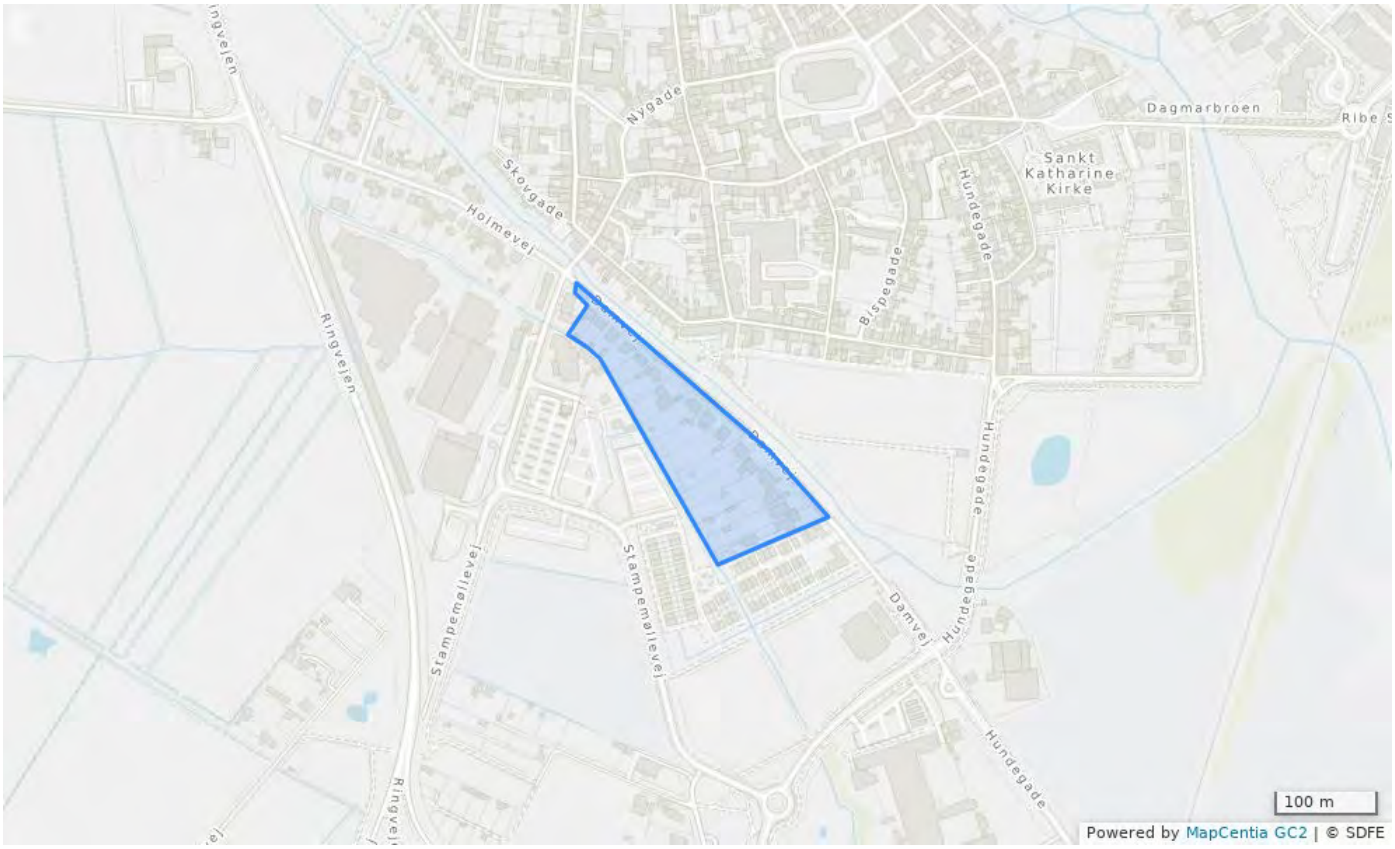
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-290 - Damvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-290
Rammenavn	Damvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

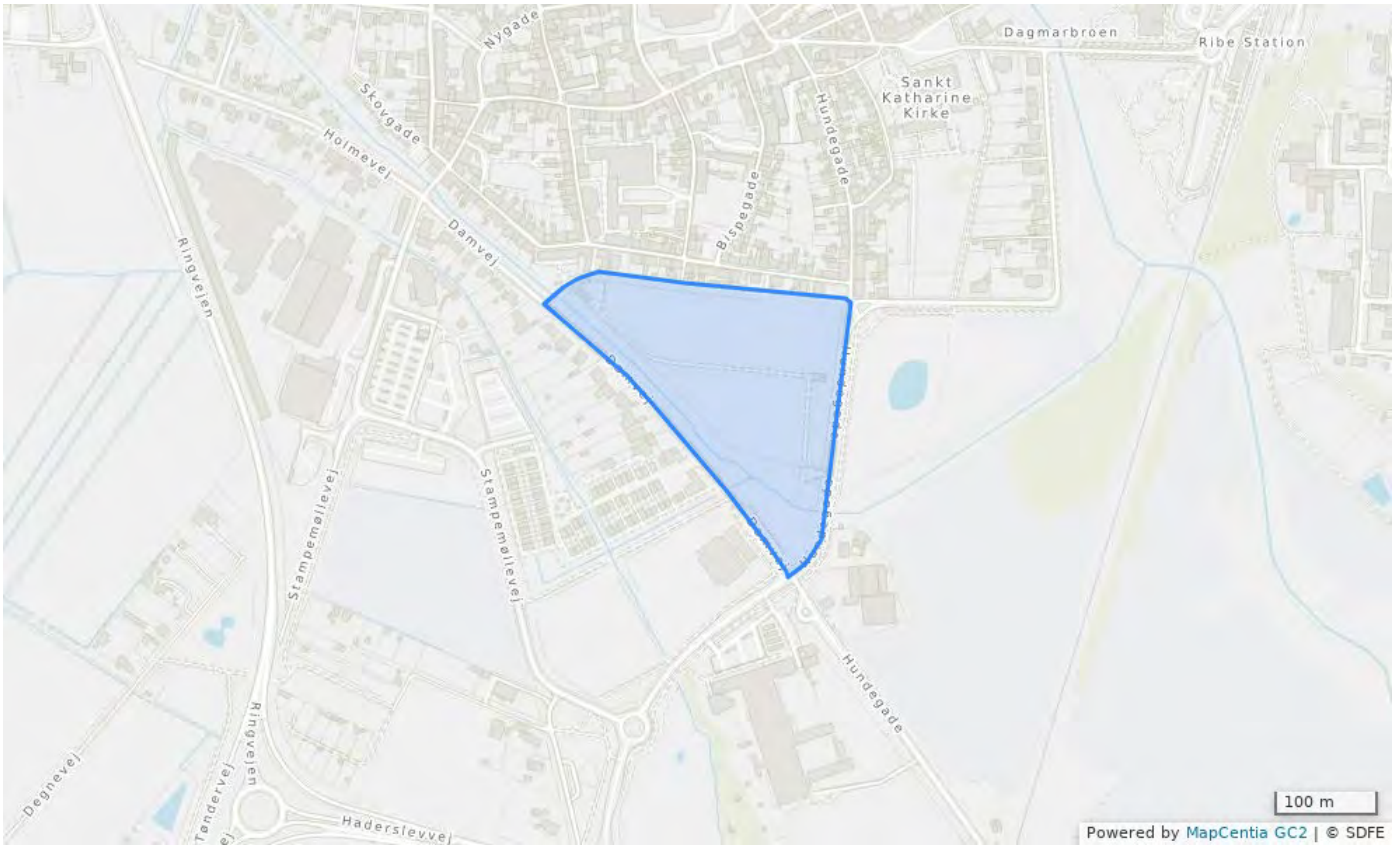
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-300 - Kirkegård ved Gravsgade



Bestemmelser

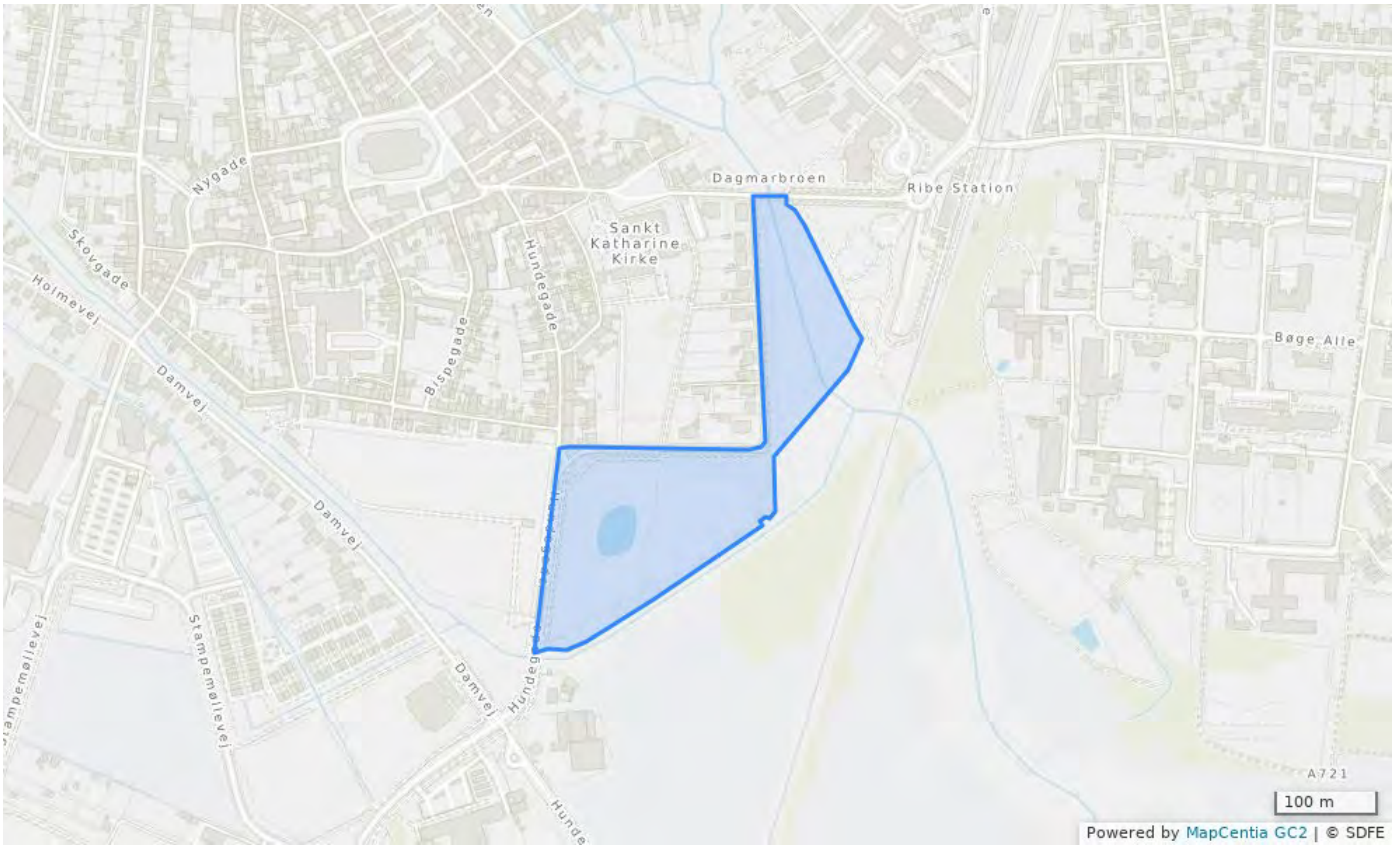
Rammenummer	40-010-300
Rammenavn	Kirkegård ved Gravsgade
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-310 - Natur omkring Stampemølle Å



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-310
Rammenavn	Natur omkring Stampemølle Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

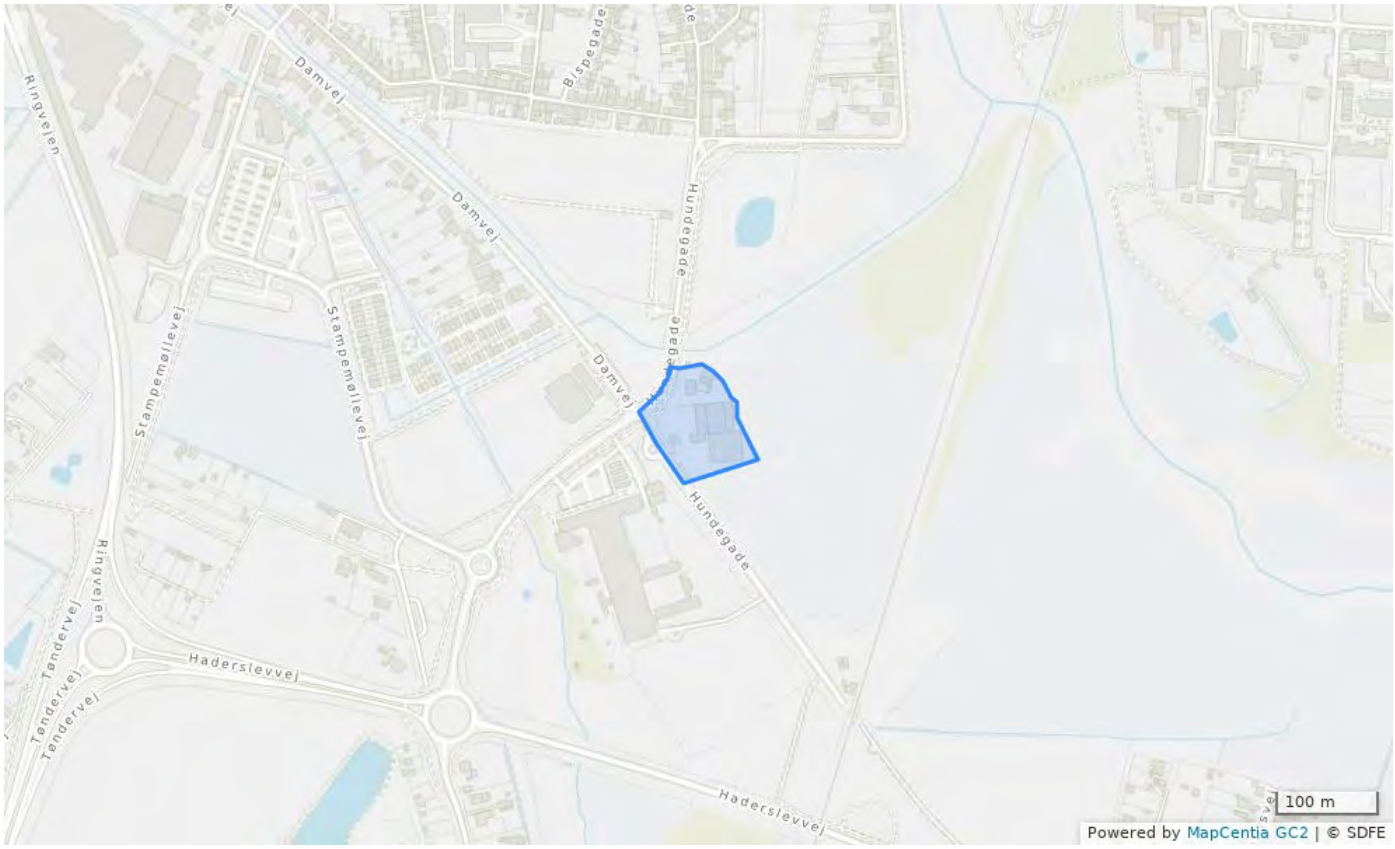
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra

	gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-320 - Sodavandsfabrikken



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-320
Rammenavn	Sodavandsfabrikken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

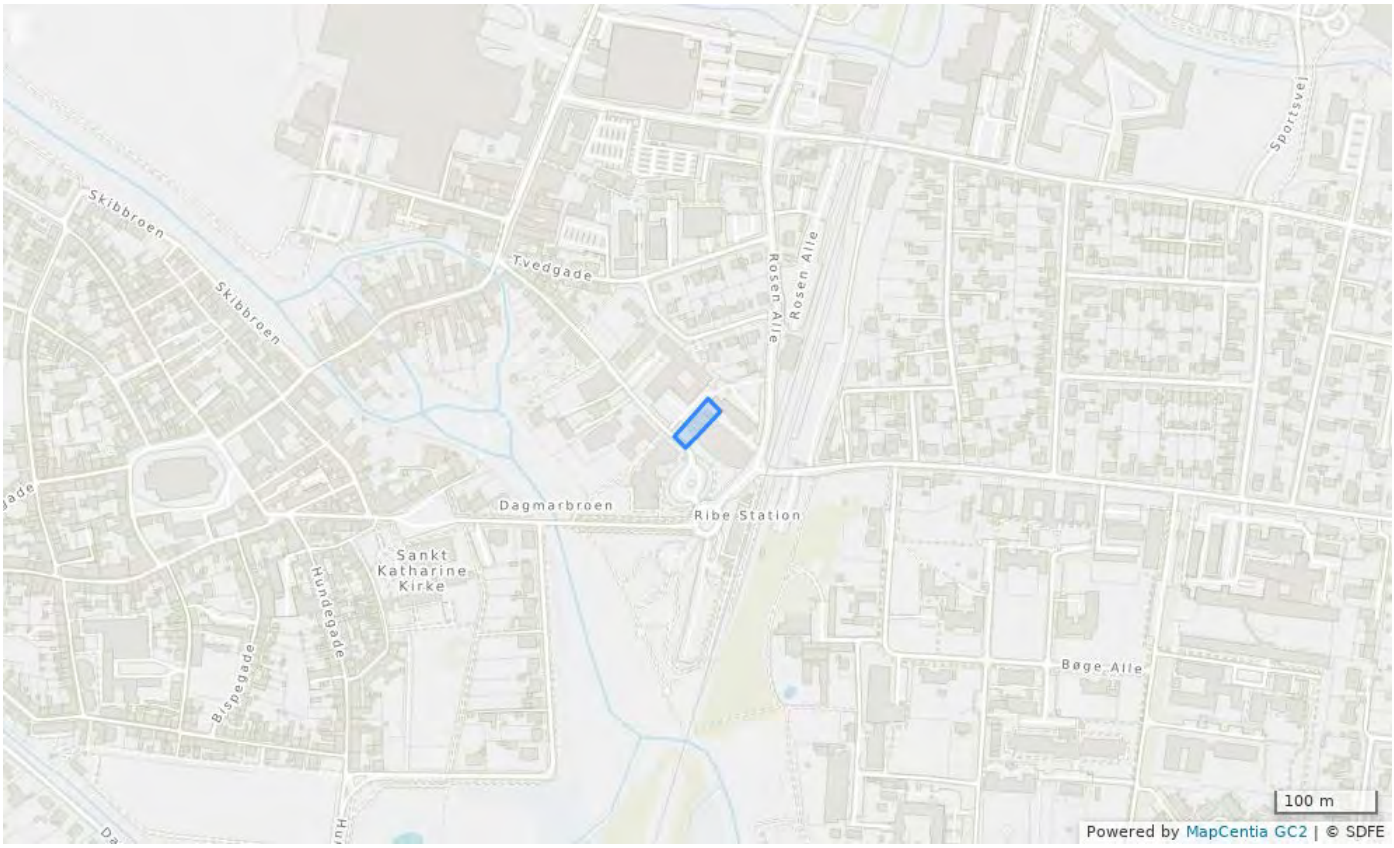
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-330 - Område ved Rosen Alle og Sct. Nicolaj Gade



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-330
Rammenavn	Område ved Rosen Alle og Sct. Nicolaj Gade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 150 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 150 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-340 - Kolonihaver ved Riberhus Slotsbanke

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-340
Rammenavn	Kolonihaver ved Riberhus Slotsbanke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-350 - Grønt område ved Ribelund

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-350
Rammenavn	Grønt område ved Ribelund
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-010-360 - Remisen ved Seminarievej

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-360
Rammenavn	Remisen ved Seminarievej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-361 - Tidligere godsbaneterræn

Bestemmelser

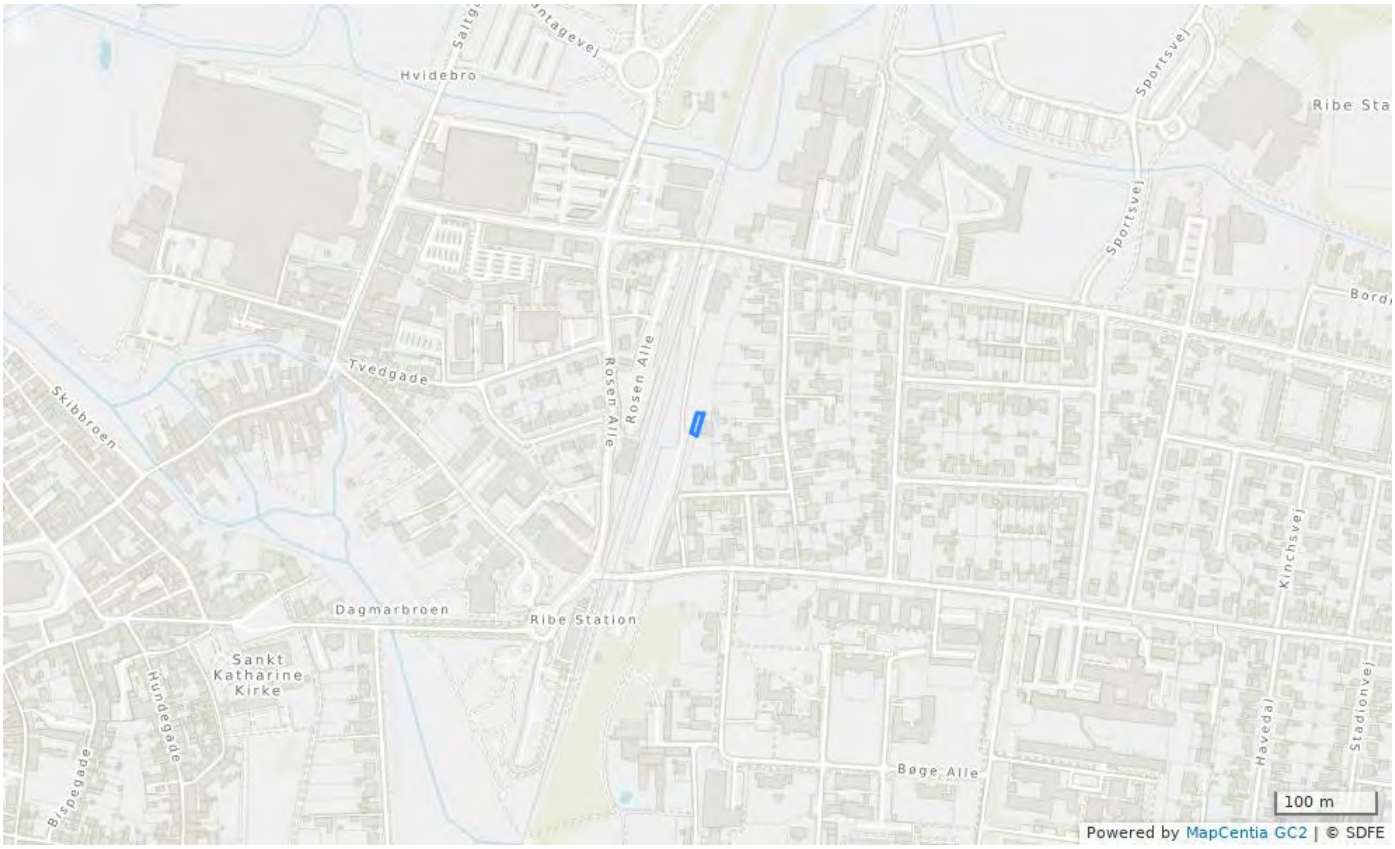
Rammenummer	40-010-361
Rammenavn	Tidligere godsbaneterræn
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 60	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-362 - Område ved godsbaneterræn



Bestemmelser

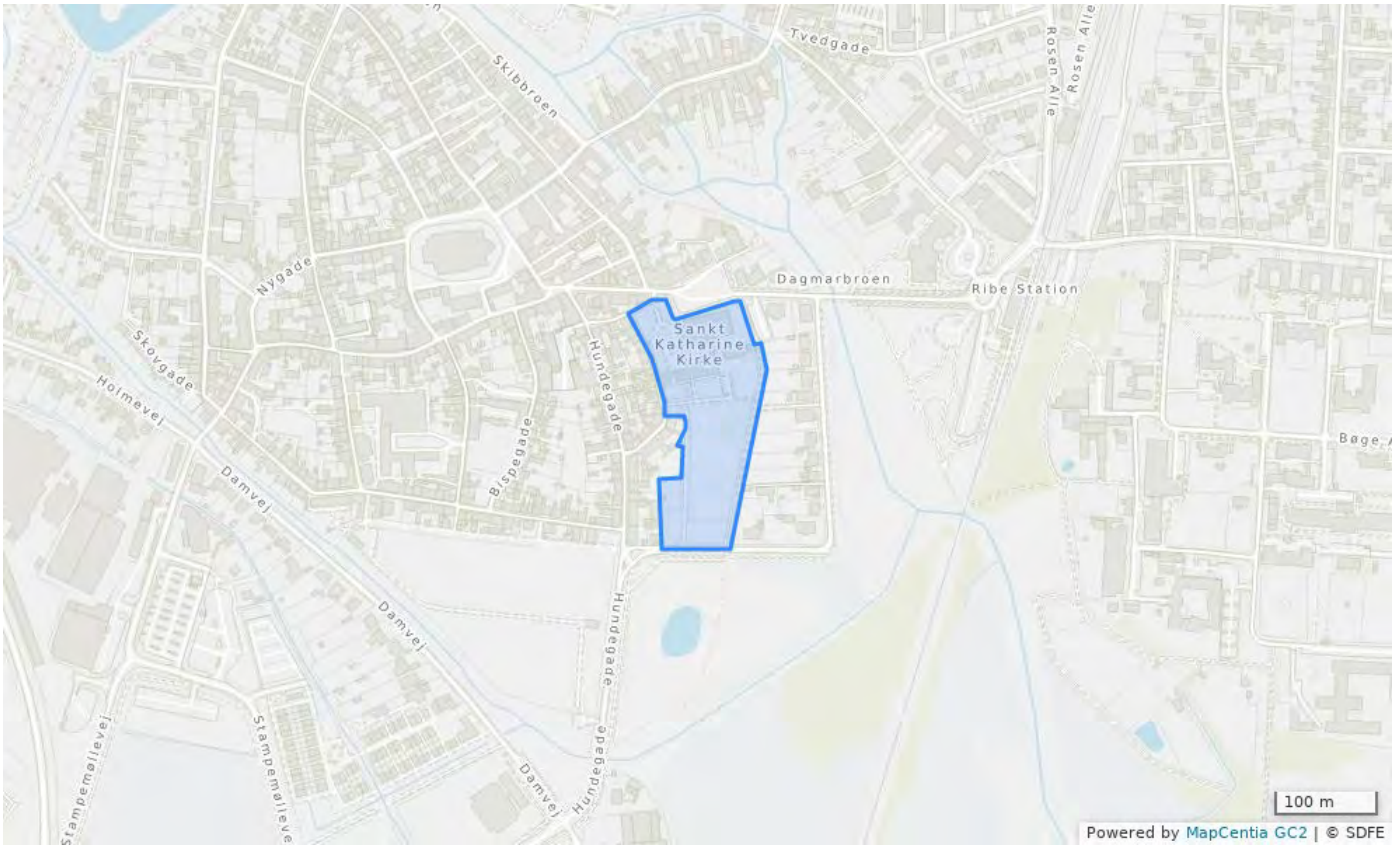
Rammenummer	40-010-362
Rammenavn	Område ved godsbaneterræn
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-010-370 - Sct. Catharinæ Kirke



Bestemmelser

Rammenummer	40-010-370
Rammenavn	Sct. Catharinæ Kirke
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 90	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 90 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-380 - Erhverv ved Tøndervej Vest

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-380
Rammenavn	Erhverv ved Tøndervej Vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.

Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-390 - Område mellem Jernstøberigrunden og Saltgade

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-390
Rammenavn	Område mellem Jernstøberigrunden og Saltgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:

boliger	○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.
Gulvkote +4,10 m (DVR90)	Gulvkoten i bygninger skal være +4,10 m eller derover.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-010-400 - Område omkring Sct. Catharinæ Plads

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-400
Rammenavn	Område omkring Sct. Catharinæ Plads
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 45	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 45 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være

	fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-410 - Område omkring Bispegade

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-410
Rammenavn	Område omkring Bispegade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Centerboliger	Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer centerboliger	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og

	tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-420 - Ribe Gymnasium

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-420
Rammenavn	Ribe Gymnasium
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 110	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 110 for hver ejendom.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt byrum	I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe kultur- og bymiljøet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden

	forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-010-430 - Område Jernstøberigrunden Syd

Bestemmelser

Rammenummer	40-010-430
Rammenavn	Område Jernstøberigrunden Syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver ejendom.
Max 2/4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

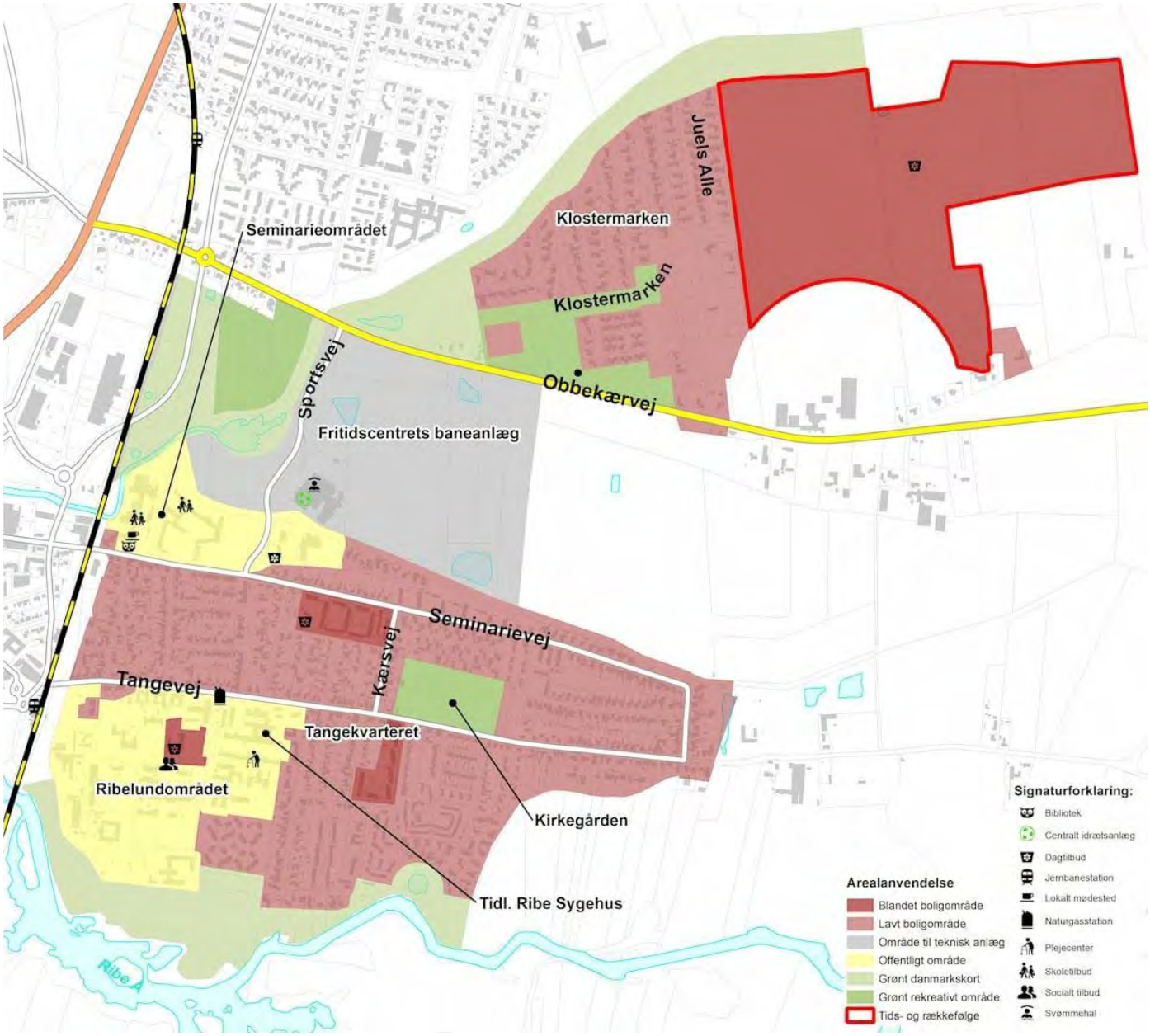
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Gulvkote +4,10 m (DVR90)	Gulvkoten i bygninger skal være +4,10 m eller derover.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Oversvømmelsesrisiko	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale

	landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Tinglyst bevaringsdeklaration	Inden for det bevaringsværdige område må ejendommens ydre fremtræden ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg kommune.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Ribe Øst



Ribe Øst omfatter hele Tangekvarteret, seminarieområdet samt nybyggerkvarteret ved Klostermarken. Området udgør i 2019 et areal på ca. 251 HA og med omkring 2.793 indbyggere og ca. 1.599 husstande.

Historisk baggrund

Tangekvarteret er den første egentlige bymæssige dannelse uden for bykernen bygget i starten af 1900tallet. Den er beliggende på en let bølget landtange, der både mod nord og syd er afgrænset af vådområder. Tange var tidligere en del af Ribes bymark.

Tangekvarteret Seminarieområdet Klostermarken

Stedets ånd

Ribe øst ligger centralt i Ribe og er samtidig i tæt kontakt med landskabet. Der er åbne og grønne områder ved eng og vandløb. Stedet har mange historiske byhuse, men her er også parcelhuskvarterer og flere parker. Disse karakterer gør det særdeles attraktivt som bosætningsområde for mange forskellige målgrupper.

Arealanvendelse

Arealanvendelsen i Ribe øst er primært boliger og institutioner.

Bystruktur

Tangekvarteret er en klart defineret selvstændig bydel som følge af den naturlige landskabelige afgrænsning, hvor bebyggelsen er anlagt på en bakkeø umiddelbart øst for bykernen. I Tangekvarteret opførtes fra omkring 1905 og frem en lang række villaer, der i en periode gav området navnet Villabyen. Mod syd afgrænses bydelen af Ribe Å, der løber gennem et rekreativt område. Mod nord ligger landbrugsarealer og fritidscentrets store baneanlæg.
Kvarteret har en grøn og mere åben karakter end Ribe bykerne, men de ældste dele af kvarteret er dog stadig forholdsvis tætte. Jo længere øst man kommer, jo mere åben bliver bebyggelsen. Særligt åbent er der i nybyggerkvarteret Klostermarken nord for Obbekærvej, hvor der udstykkes store grunde til nye parcelhuse. Her er intensionen, at videreføre mange af de kvaliteter der findes i Tangekvarteret men i en nutidig og mere åben udformning.

Tangevej

Klostermarken

Arkitektur og facader

Tættest op mod bykernen bygger bebyggelsen på tidstypiske principper med en åben villaby der består af tidstypiske villaer, præget af jugendstil og bedre byggeskik. Herefter udvikler området sig med mere almindelige villaer og rækkehuse, herunder mange boligforeningsbyggerier.

Pejlemærker

Størstedelen af bebyggelsen i Ribe øst er halvanden etages villaer og rækkehuse. Dog danner enkelte større bebyggelser pejlemærker i kvarteret, så som Seminarieområdet, bebyggelsen omkring Ribelund og det tidligere Ribe Sygehus der skiller sig ud både i størrelse og arkitektur. Også kirkegården markerer sig med sit store areal som et pejlemærke i kvarteret. Pejlemærkerne giver en vis dynamik til området og fremmer orienteringen.

Ribelund

Tidl. Ribe sygehus

Kirkegården

Bevaringsværdige sammenhænge

Hele Tangekvarteret er udpeget som særligt værdifuldt kulturmiljø, med Ribelund og tilhørende boligområde som bærende værdier, udover sin egen åbne, grønne karakter. Der er desuden flere isolerede bevaringsværdige sammenhænge, hvor mange er udpeget i kommuneatlas, så som Ribelund, det tidligere Ribe Sygehus, seminariet og diverse sammenhængende boligbebyggelser. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside. https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

Ribe øst har en grøn karakter og flere af byens større offentlige grønne områder ligger her bl.a. Ribelunds grønne friarealer, Ribes svømmebad og fritidscentrets store baneanlæg. Tangekvarteret ligger desuden i tæt forbindelse med Ribe Å og hele det rekreative miljø i forbindelse hermed.

Trafik og infrastruktur

Tangekvarterets placering tæt på bykernen og denne handelsmuligheder gør det attraktivt at bevæge sig til fod eller på cykel i forbindelse med dagligdagens gøremål. Dog er kvarteret indrettet på bilens præmisser med brede veje uden cykelstier. Særligt på Tangevej, som er hovedfordelingsvejen i området, er biltrafikken intensiv og giver problemer for den bløde trafik.

Den kollektive trafik i Tangekvarteret består af busrute 19, der forbinder området til stationen samt det meste af Ribe by.

Nybyggerkvarteret Klostermarken ligger et stykke væk fra byens handelsmuligheder, men er forbundet med cykelsti til centrum. Der er ingen offentlig transport til og fra området.

40-020-010 - Fritidscenterområdet Ribe

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-010
Rammenavn	Fritidscenterområdet Ribe
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

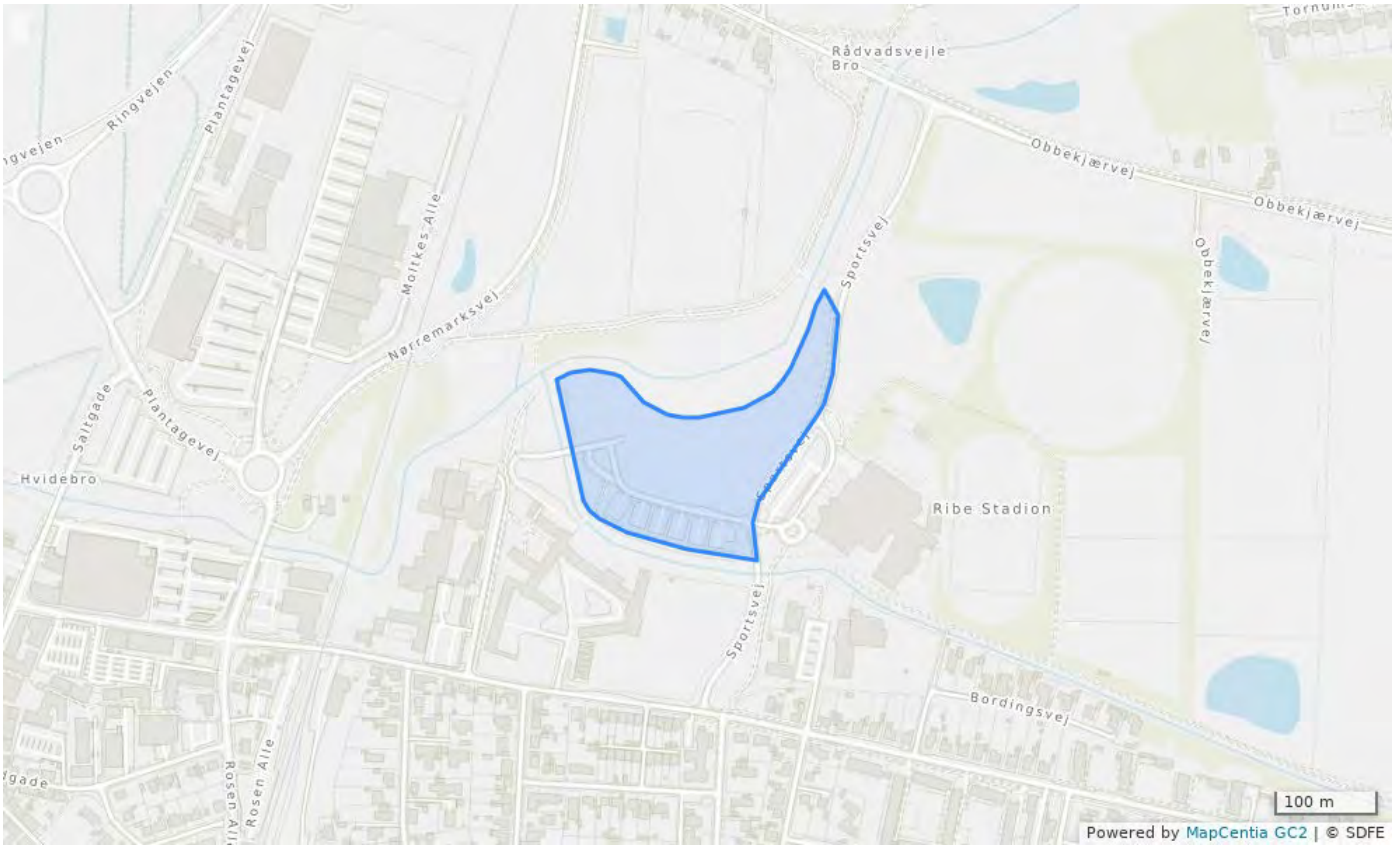
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Stort idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Stort idrætsanlæg.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-011 - Historiepark ved Sportsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-011
Rammenavn	Historiepark ved Sportsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 6-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 6 til klasse 7. Klasse 6-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra meget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-020 - Seminarieområdet

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-020
Rammenavn	Seminarieområdet
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Bibliotek	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Bibliotek.
Svømmehal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for svømmehal.
Uddanelsestilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for uddannelsestilbud så som universitet, handelsskole, seminarium og lignende samt boliger i tilknytning hertil så som kollegier og beslægtede aktiviteter.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

	sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-030 - Natur ved seminariets sportsanlæg

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-030
Rammenavn	Natur ved seminariets sportsanlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-031 - Natur ved Seminariehuset

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-031
Rammenavn	Natur ved Seminariehuset
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-032 - Grønt område med seminariets sportsanlæg

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-032
Rammenavn	Grønt område med seminariets sportsanlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-040 - Baneareal vest for Seminariets sportsanlæg

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-040
Rammenavn	Baneareal vest for Seminariets sportsanlæg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

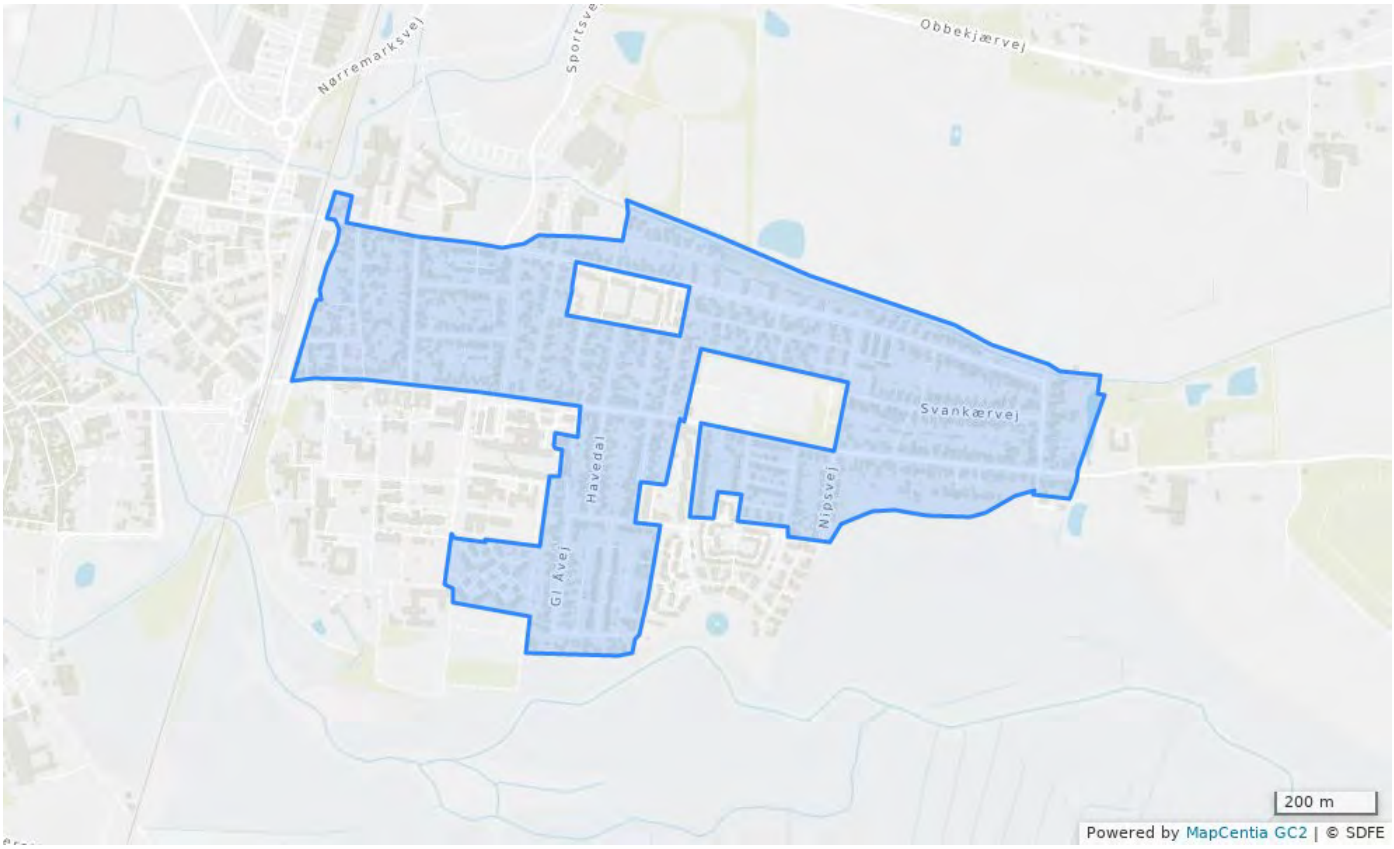
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-020-050 - Tangekvarteret



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-050
Rammenavn	Tangekvarteret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse,

oversvømmelsestrussel	med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3.

§3(Fagdata)	Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-020-060 - Willemoesvej

Bestemmelser

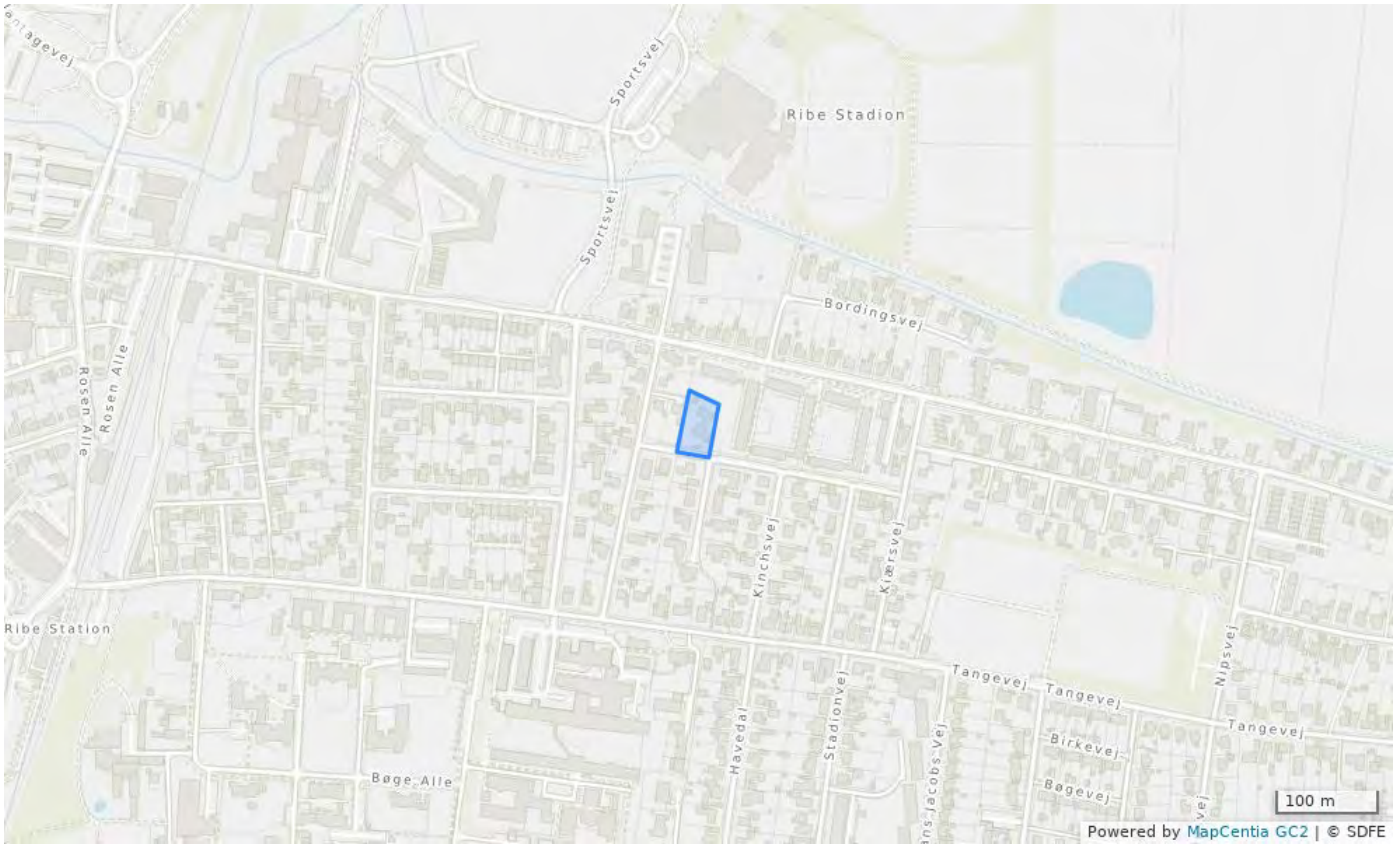
Rammenummer	40-020-060
Rammenavn	Willemoesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 60 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-020-061 - Område ved Terpagersvej og Willemoesvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-061
Rammenavn	Område ved Terpagersvej og Willemoesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 60 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-020-070 - Kirkegården ved Tangevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-070
Rammenavn	Kirkegården ved Tangevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-020-071 - Område ved Nipsvej

Bestemmelser

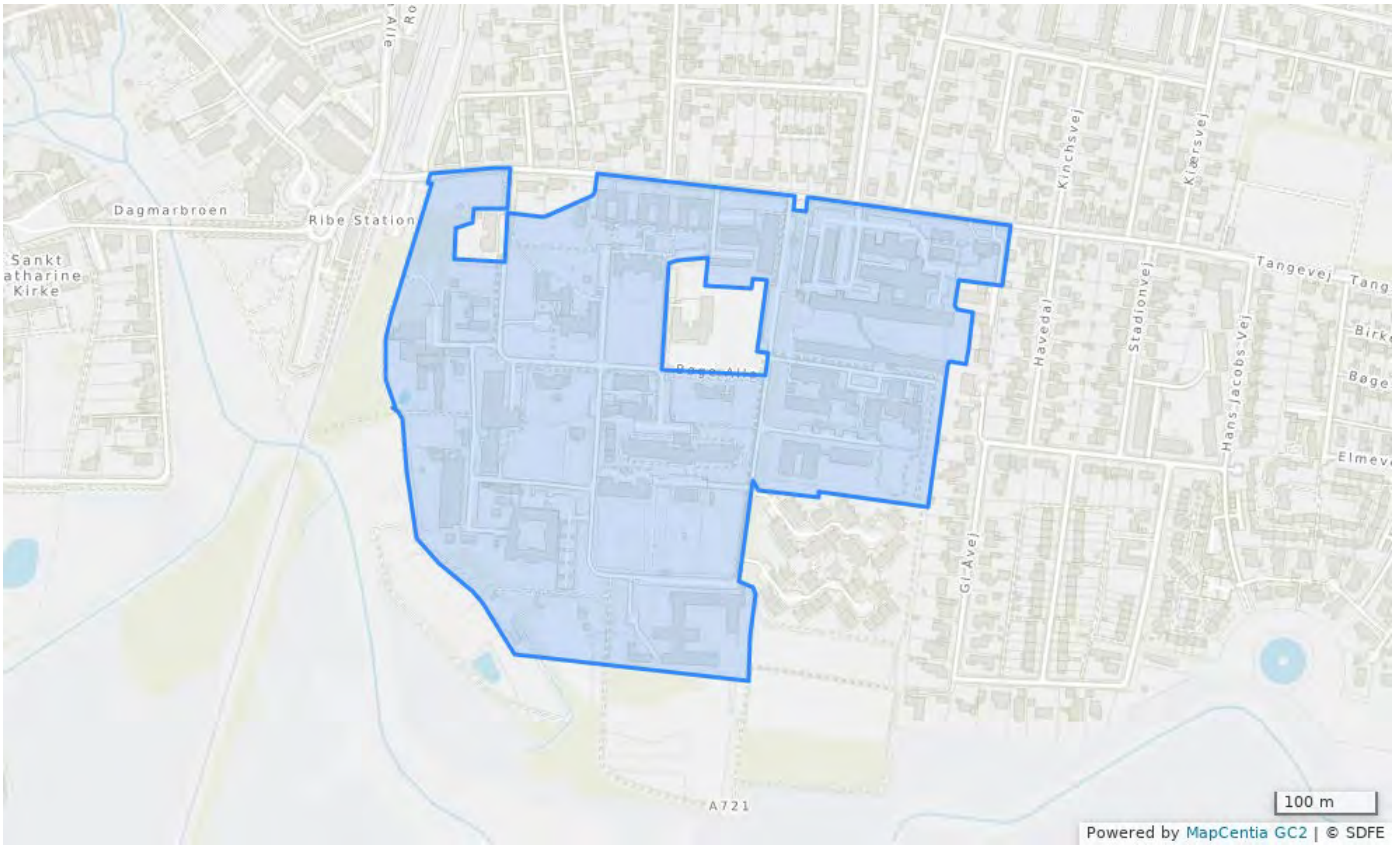
Rammenummer	40-020-071
Rammenavn	Område ved Nipsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-020-080 - Ribelund



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-080
Rammenavn	Ribelund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

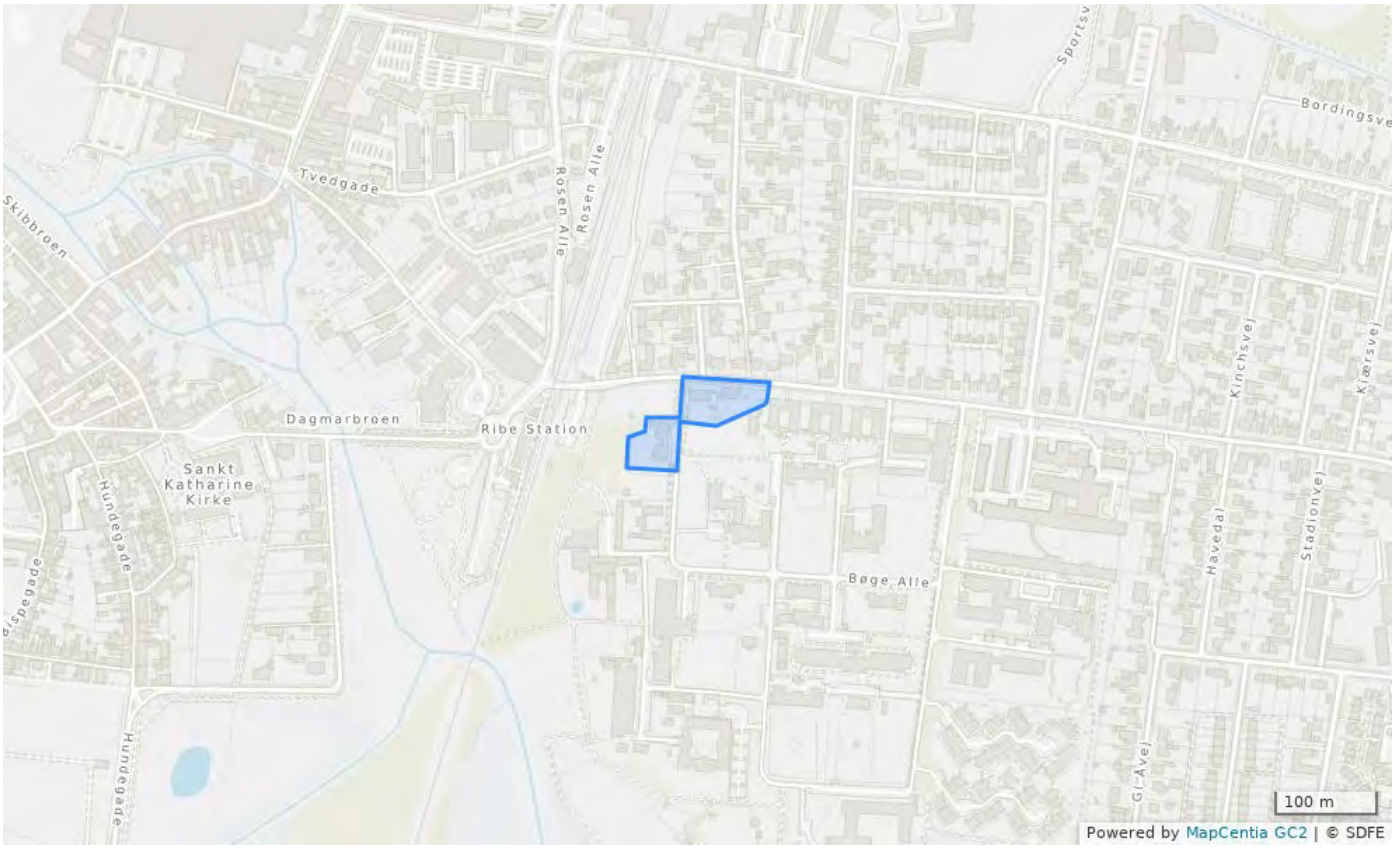
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-081 - Boliger ved Ribelund



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-081
Rammenavn	Boliger ved Ribelund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

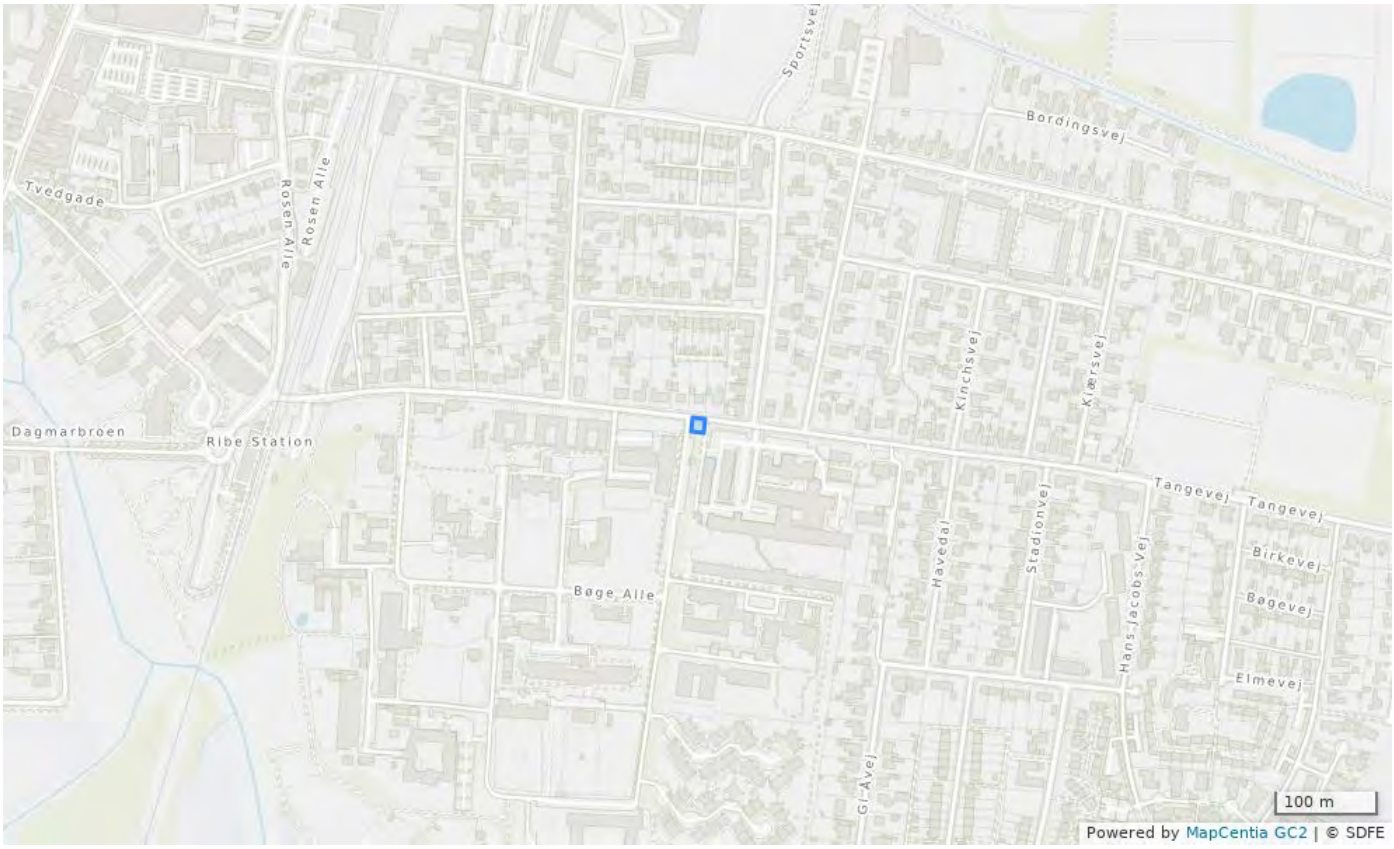
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde

henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-020-082 - Område ved Bøge Alle og Tangevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-082
Rammenavn	Område ved Bøge Alle og Tangevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

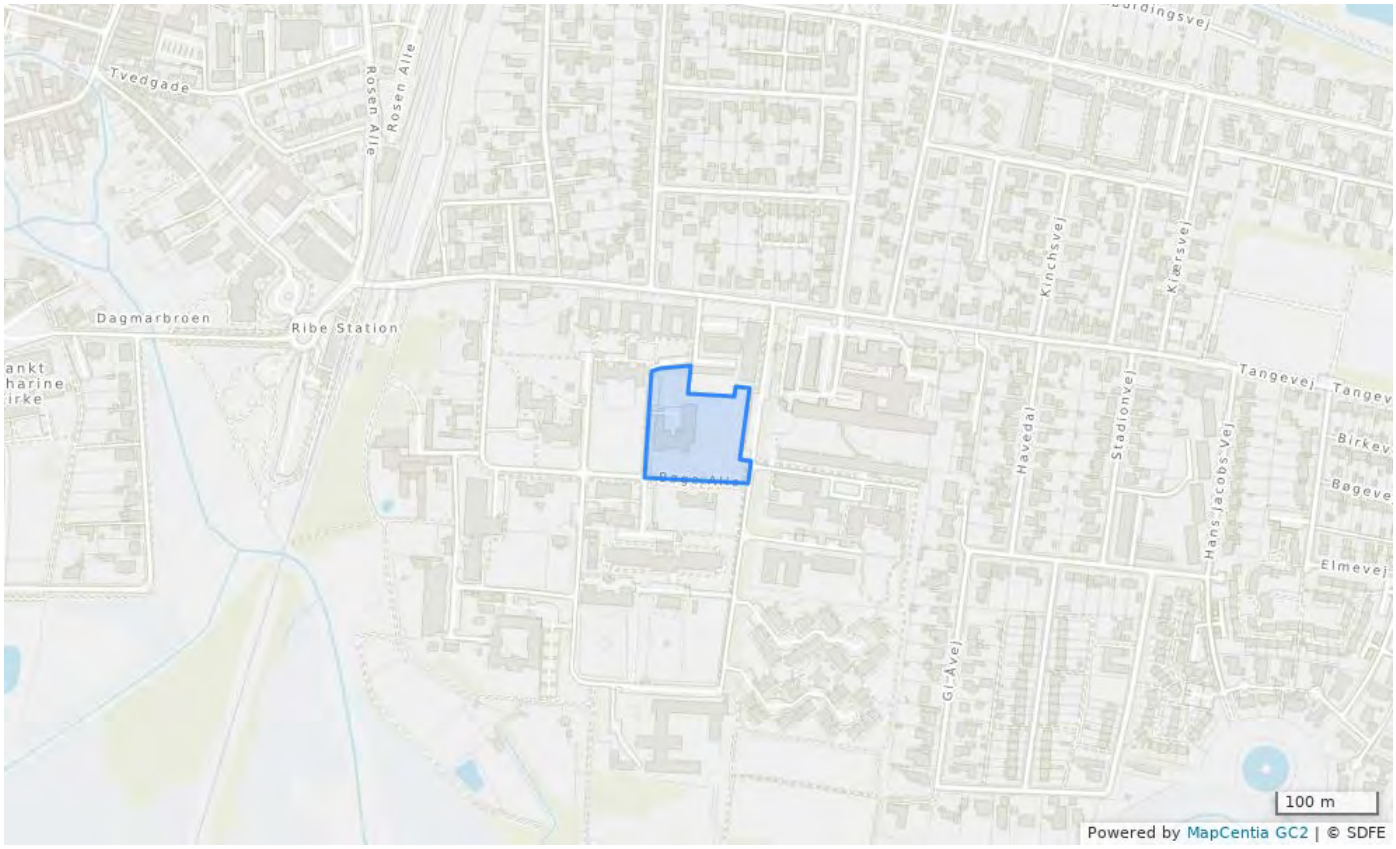
	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-020-083 - Boligområde ved Bøge Allé



Bestemmelser

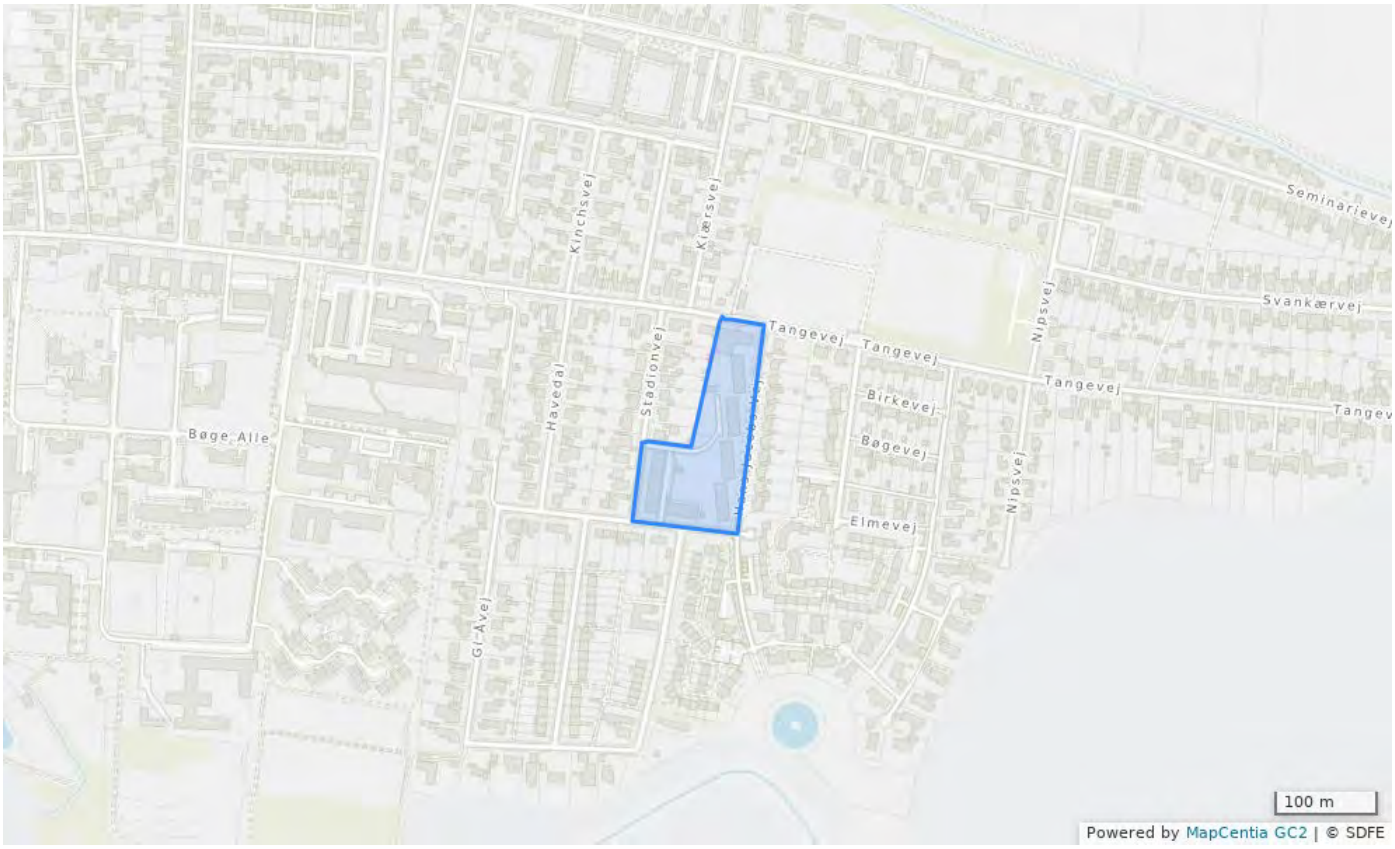
Rammenummer	40-020-083
Rammenavn	Boligområde ved Bøge Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2/5 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager for lav bebyggelse og til max. 5 etager for etagebebyggelse.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-020-090 - Hans Jacobs Vej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-090
Rammenavn	Hans Jacobs Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 60 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 60 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-020-100 - Det Gamle Stadion

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-100
Rammenavn	Det Gamle Stadion
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og

	udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-020-110 - Natur ved Ribelund

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-110
Rammenavn	Natur ved Ribelund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-120 - Natur ved Ribe Å

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-120
Rammenavn	Natur ved Ribe Å
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-130 - Natur ved Det Gamle Stadion

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-130
Rammenavn	Natur ved Det Gamle Stadion
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

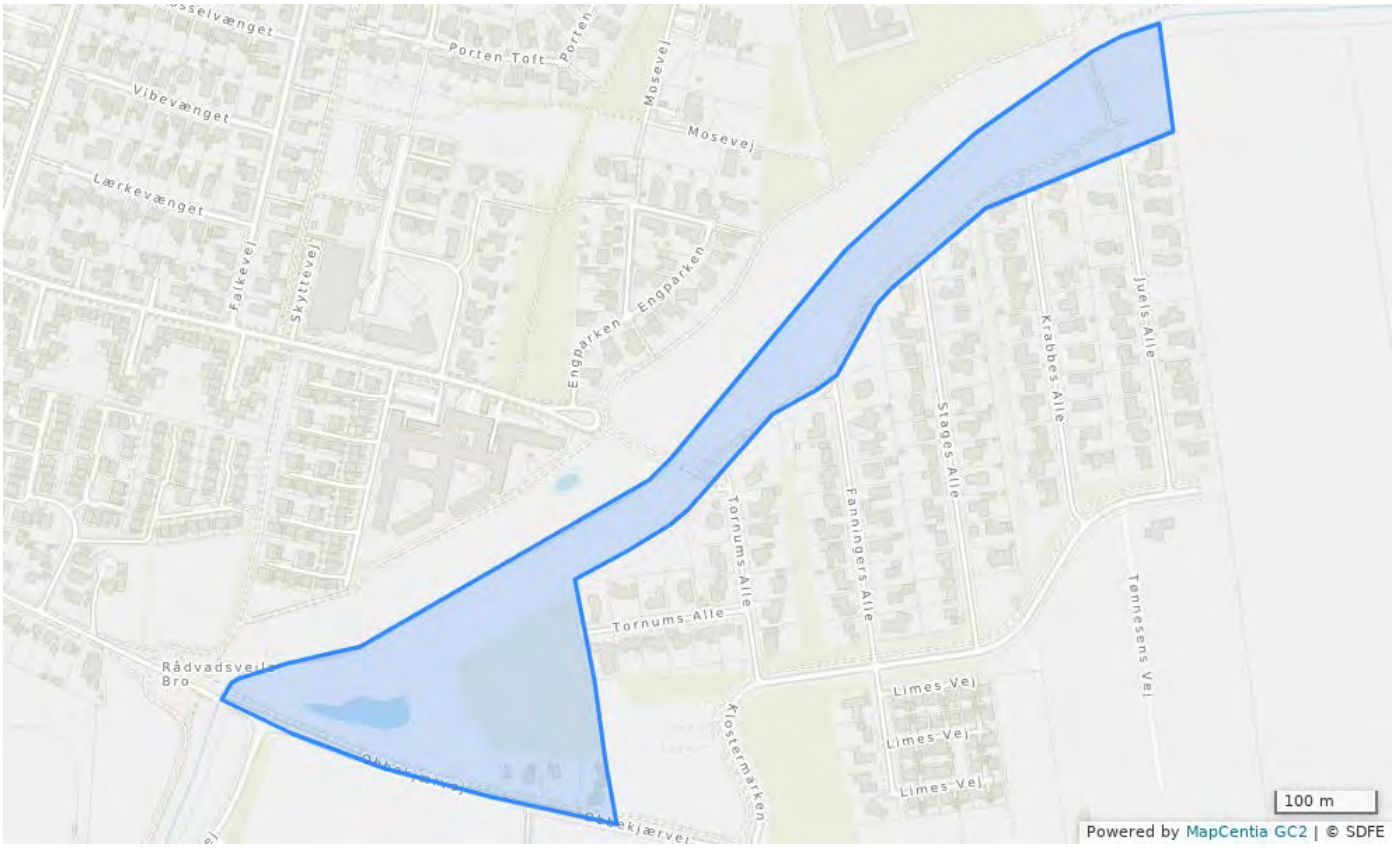
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-140 - Natur ved Klostermarken langs Hjortvad Å



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-140
Rammenavn	Natur ved Klostermarken langs Hjortvad Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

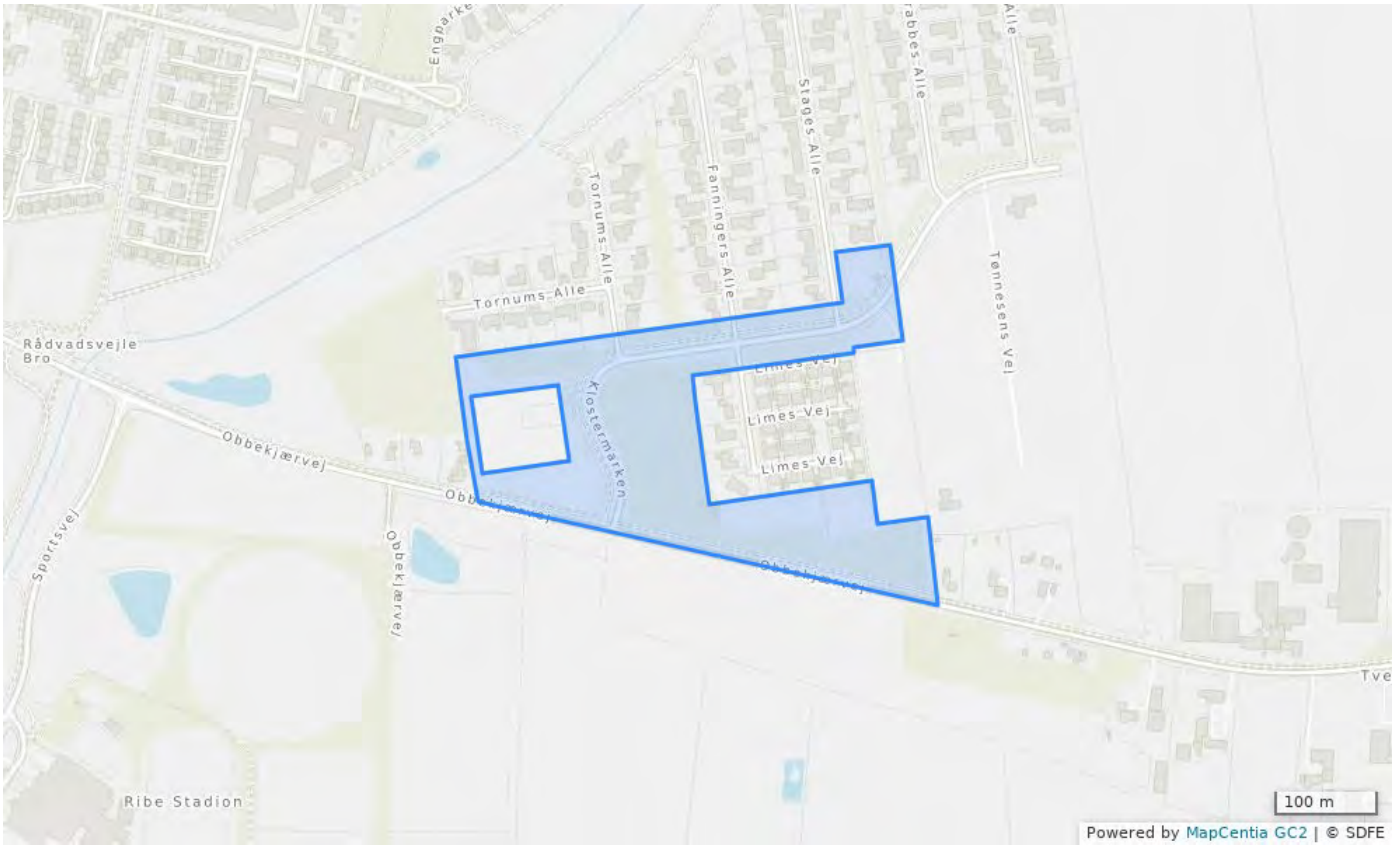
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-141 - Natur ved Klostermarken



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-141
Rammenavn	Natur ved Klostermarken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-020-150 - Klostermarken, Fanningers Allé, Tornums Allé

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-150
Rammenavn	Klostermarken, Fanningers Allé, Tornums Allé
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer

	svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-160 - Klostermarken Midt

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-160
Rammenavn	Klostermarken Midt
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-020-170 - Klostermarken ved Juels Alle og Hjortvad Å

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-170
Rammenavn	Klostermarken ved Juels Alle og Hjortvad Å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-180 - Butiksområde Klostermarken

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-180
Rammenavn	Butiksområde Klostermarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-020-190 - Klostermarken, Limesvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-190
Rammenavn	Klostermarken, Limesvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-020-200 - Område ved Skrivers Vej og Obbekjærvej

Bestemmelser

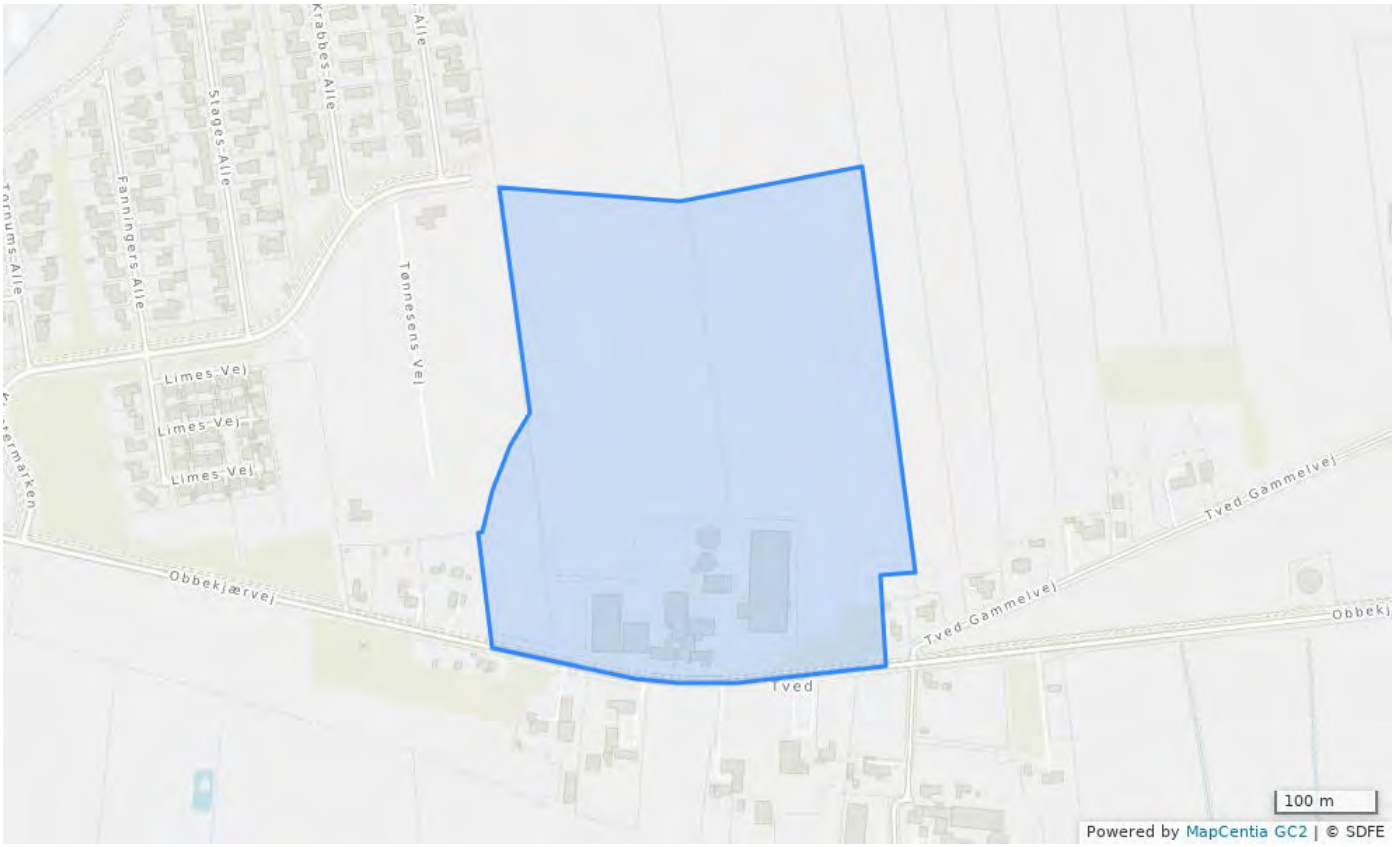
Rammenummer	40-020-200
Rammenavn	Område ved Skrivers Vej og Obbekjærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-020-210 - Klostermarken mellem Tønnesensvej og Tved Gammelvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-210
Rammenavn	Klostermarken mellem Tønnesensvej og Tved Gammelvej
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

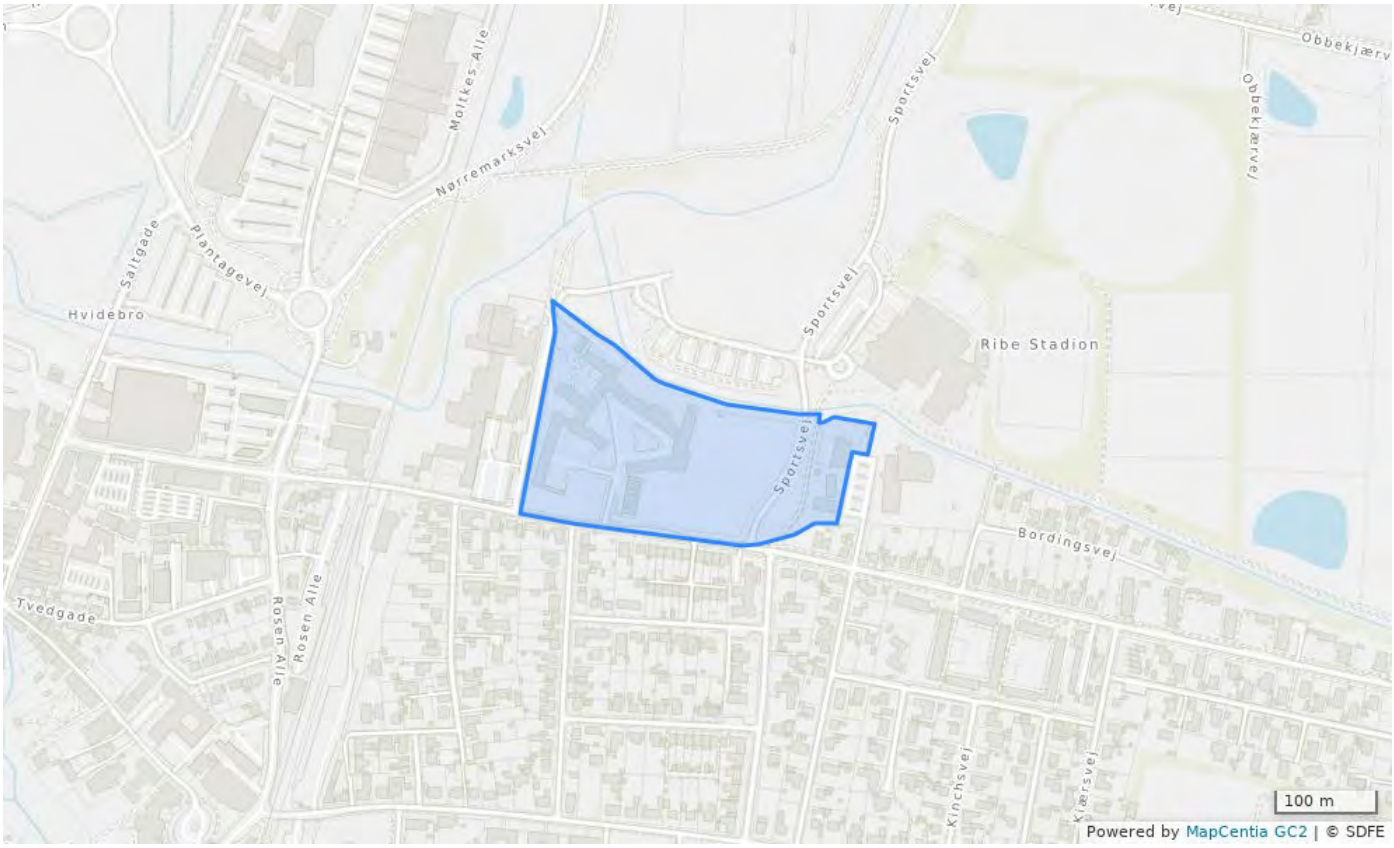
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

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

40-020-220 - Område mellem Seminariehuset og Sportsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-220
Rammenavn	Område mellem Seminariehuset og Sportsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 15 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 15 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-020-142 - Natur nord for Klostermarken

Bestemmelser

Rammenummer	40-020-142
Rammenavn	Natur nord for Klostermarken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

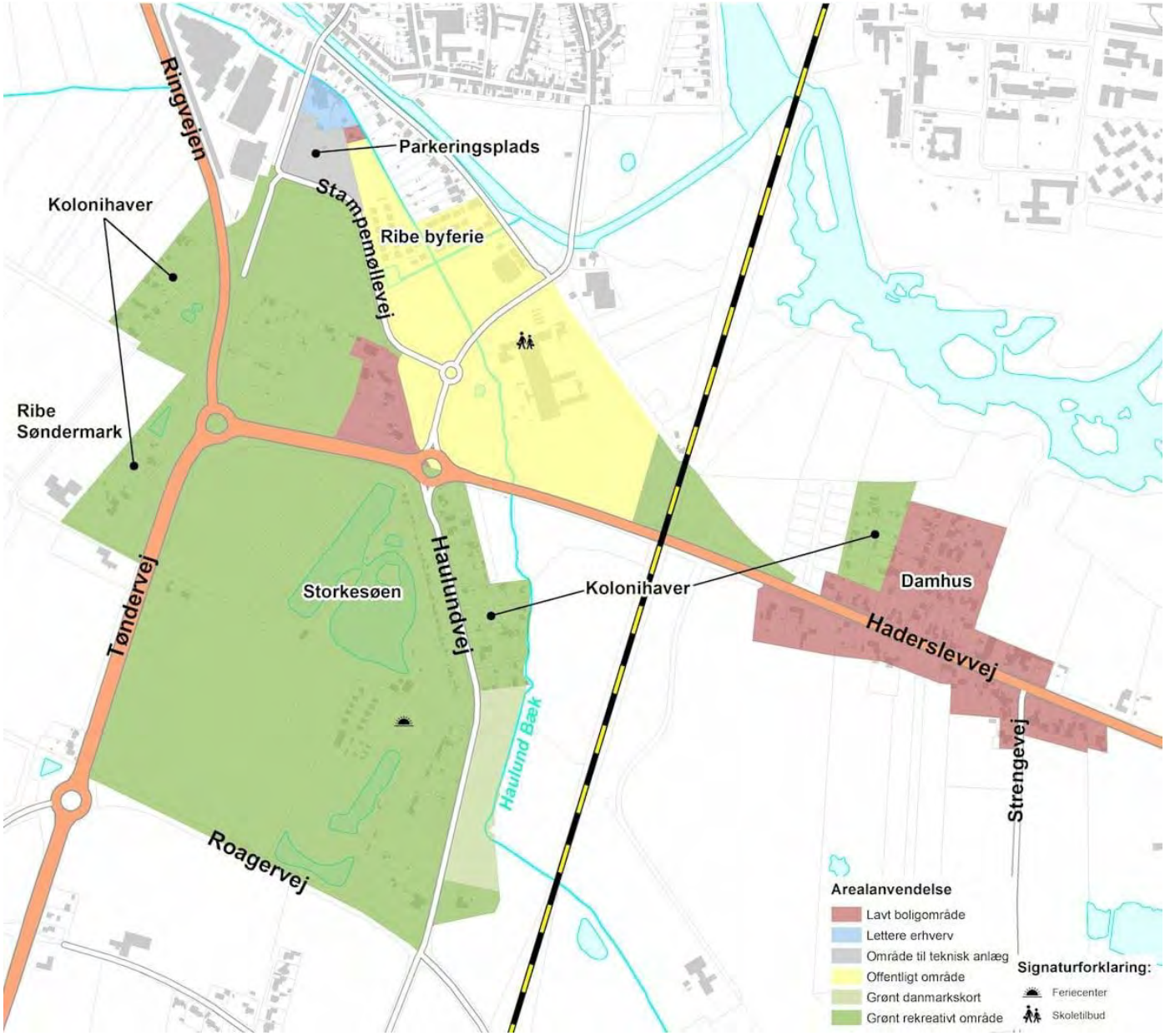
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Ribe Syd



Ribe syd omfatter den sydlige del af Ribe, afgrænset mod vest af Søndermarken, mod syd af Roagervej og mod øst landsbyen Damhus. Området udgør i 2019 et areal på ca. 82 HA med omkring 102 husstande og ca. 182 indbyggere.

Historisk baggrund

Ribe syd er en meget ny bydel i Ribe-sammenhæng, idet der før 1930 stort set ingen bebyggelse var.

Stedets ånd

Ribe syd ligger i tæt kontakt til bykernen og har en meget sammensat struktur med stor forskellighed i funktionerne. Her er attraktive overnatningsmuligheder for byens mange turister samtidig med, at området tilbyder rekreative kvaliteter til byens beboere så som kolonihaver.

Arealanvendelse

Ribe syd er sparsomt bebygget og størstedelen af området er udlagt til grønt rekreativt område og kolonihaver. Tættest på bykernen er der udlagt areal til offentlige institutioner samt et mindre areal primært benyttet til erhverv. I den østlige del af Ribe syd ligger Damhus udlagt til boliger og kolonihaver.

Bystruktur

På sydsiden af Stampemølleåen er der opstået et nyt kvarter med villaer og fritliggende bygningsanlæg til industri og handel. Da kvarteret er placeret centralt ved indkørslen fra syd, er det vigtig at byen har en pæn og klar afgrænsning mod det åbne land. Dette er lykkes på en god måde ved Ribe Byferie ved Damvej i 1995. De 94 huse har stor kvalitet i det interne miljø. Samtidig har bydelen på dette sted fået en karakteristisk profil.
Ribe syd består af flere mindre og afgrænsede byfunktioner. Erhvervsområdet, Skolen, Ribe byferie, boligområdet, parkeringspladsen, Storkesøen og de grønne områder samt Damhus. Der mangler sammenhæng de forskellige byfunktioner imellem, hvilket til dels skyldes den dominerende infrastruktur og til dels byfunktionernes indbydes

forskellighed i både udformning, skala og målgruppe.

Feriehuse Ribe Byferie

Ribe Byferie område

Arkitektur og facader

Arkitekturen i området er præget af de forskellige byfunktioner og springer meget i skala. Således er der eksempelvis i erhvervsområdet, der er præget af værksteder og parkeringsarealer, en stor skala som står i kontrast til bykernen, der ligger på den anden side af åen, mens der ved Ribe byferie er en skala, der er indpasset i forhold til bykernens skala. Det er vigtigt, at der ikke fortsat bygges på byen ud i det åbne land, da det vil forringe Ribes markante fremtoning i det flade landskab.

Bevaringsværdige sammenhænge

Nord for Haderslevvej i Damhus er flere af bygningerne fundet bevaringsværdige og her er en fin sammenhæng husene imellem. Damhus syd for Haderslevvej er udpeget som et særligt værdifuldt kulturmiljø. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside.
https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

Ribe syd er i høj grad præget af grønne områder og rekreative aktiviteter. Ved Storkesøen er der eksempelvis en familiepark med mulighed for fiskeri, grill, og overnatning, og i forbindelse med Haulund bæk ligger Ribe byferie i grønne omgivelser. Derudover er der flere kolonihaver i området.

Hytter ved Storkesøens Fiske- og familiepark

Storkesøområdet

Store dele af området er desuden ubebygget og fremstår som åbne grønninger mellem den spredte bebyggelse. Landsbyen Damhus ligger helt ude på kanten af ådalen. Byen/bebyggelsen ligger med nok en af de smukkeste udsigter ind over Ribe by.

Trafik og infrastruktur

Infrastrukturen i området er meget dominerende med store brede veje med en del tungere trafik, hvilket er med til at understøtte opfattelsen af, at området består af flere mindre og afgrænsede byfunktioner. Der er anlagt cykelstier, der

gør det forholdsvis let at komme rundt for de bløde trafikanter.

40-030-010 - Kolonihaver Damhus

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-010
Rammenavn	Kolonihaver Damhus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-030-020 - Nedlagt vej mellem Hundegade og Haderslevvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-020
Rammenavn	Nedlagt vej mellem Hundegade og Haderslevvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.

Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-030-030 - Grønt område ved Stampemøllevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-030
Rammenavn	Grønt område ved Stampemøllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-030-040 - Cykelsti mellem Hundegade og Haderslevvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-040
Rammenavn	Cykelsti mellem Hundegade og Haderslevvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

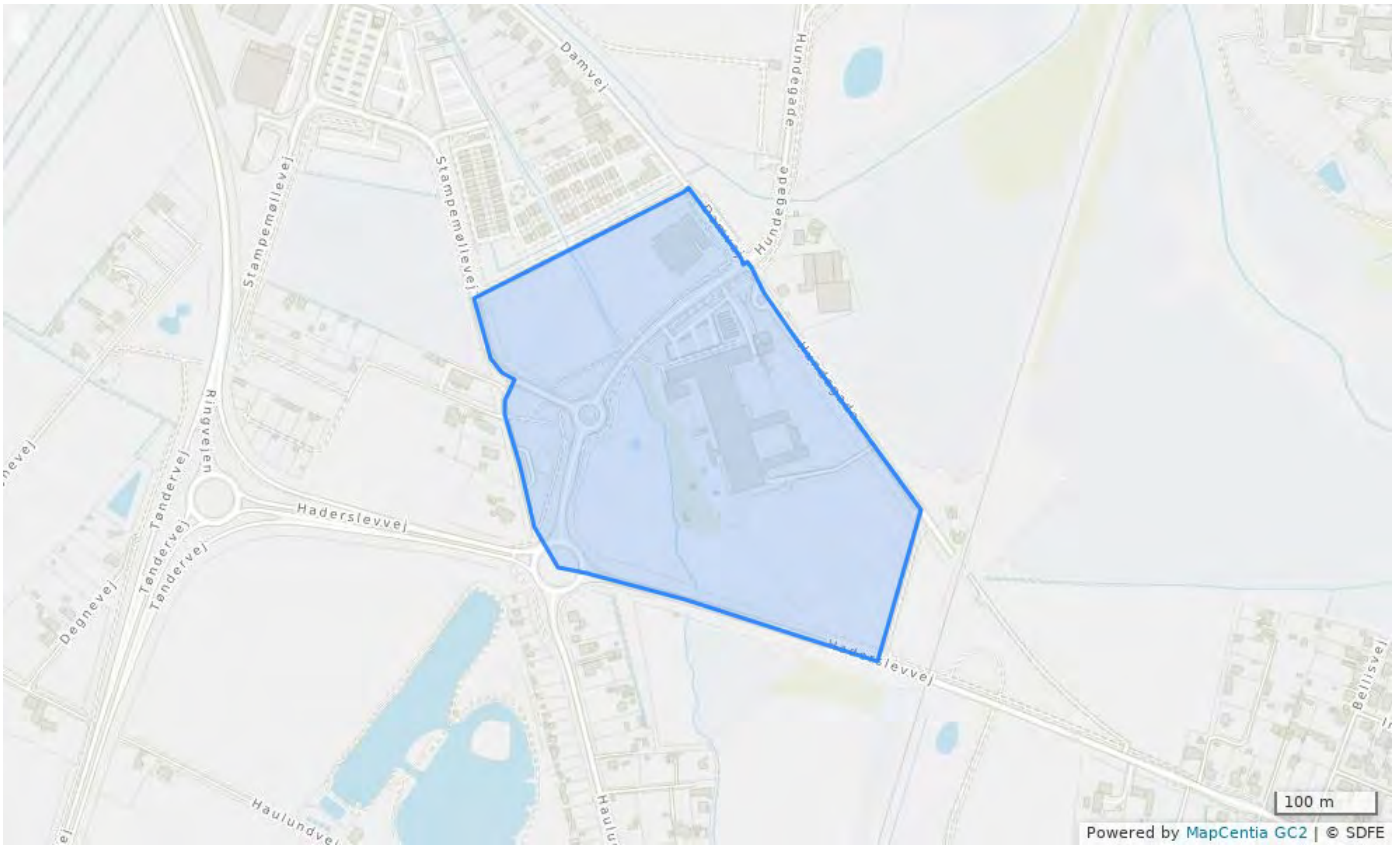
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-030-050 - Område med Vittenbergskolen



Bestemmelser

Rammenummer	40-030-050
Rammenavn	Område med Vittenbergskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske

	tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-030-060 - Kolonihaver Degnevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-060
Rammenavn	Kolonihaver Degnevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-030-070 - Kolonihaver Haulundvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-070
Rammenavn	Kolonihaver Haulundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-030-071 - Område øst for Haulundvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-071
Rammenavn	Område øst for Haulundvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-030-080 - Damhus ved Bellisvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-080
Rammenavn	Damhus ved Bellisvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-

	fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-030-090 - Damhus syd for Haderslevvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-090
Rammenavn	Damhus syd for Haderslevvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

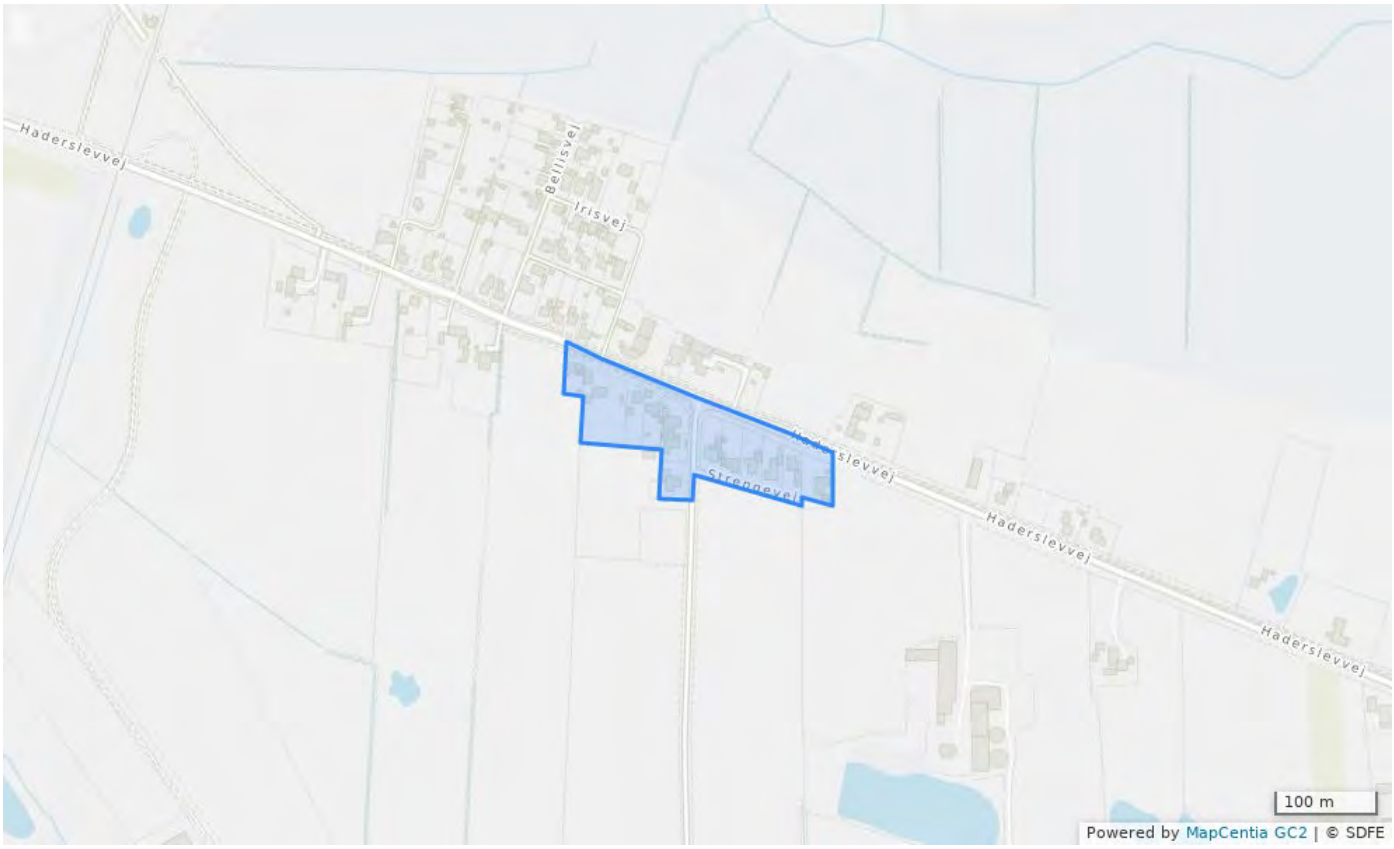
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-030-100 - Damhus ved Strengevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-030-100
Rammenavn	Damhus ved Strengevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-030-110 - Damhus midt

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-110
Rammenavn	Damhus midt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-030-120 - Bolig i Damhus

Bestemmelser

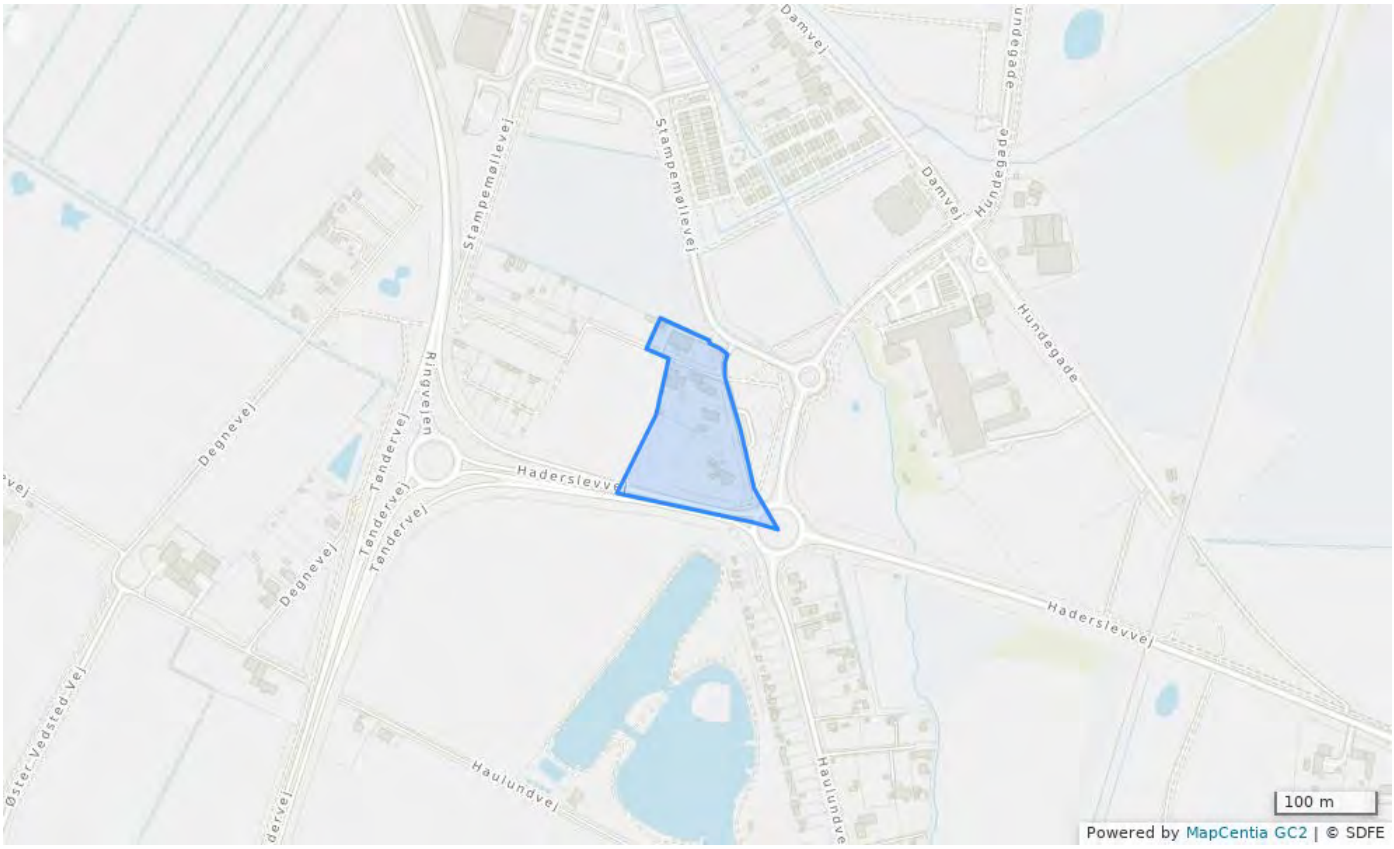
Rammenummer	40-030-120
Rammenavn	Bolig i Damhus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-030-130 - Villaer ved Stampemøllevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-030-130
Rammenavn	Villaer ved Stampemøllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-030-150 - Område mellem Damvej og Tøndervej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-150
Rammenavn	Område mellem Damvej og Tøndervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bymidte
Hovedcenter	Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m2 og 2.000 m2 for udvalgsvarebutikker. g.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer hovedcenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

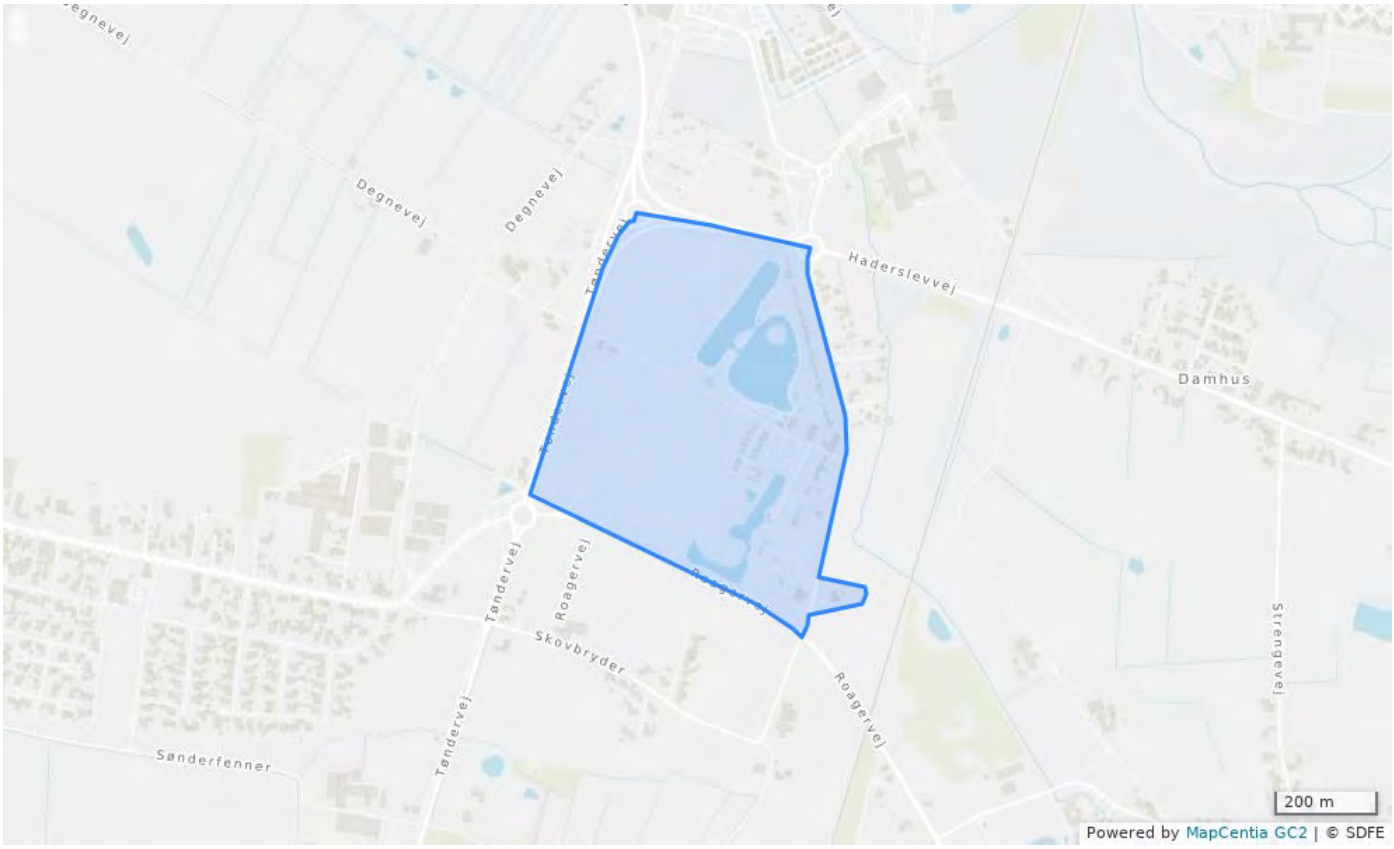
	ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Spillested	Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, hvor der tillades etableret spillesteder og beslægtede aktiviteter.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-030-160 - Storkesøen



Bestemmelser

Rammenummer	40-030-160
Rammenavn	Storkesøen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-030-170 - Boligområde Tøndervej Øst

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-170
Rammenavn	Boligområde Tøndervej Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-030-180 - Kolonihaver ved Stampemøllevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-180
Rammenavn	Kolonihaver ved Stampemøllevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Kolonihave	Anvendelsen fastlægges til kolonihaveområde. Der må i området opføres kolonihavehuse til eventuelt dag- og natophold samt bygninger til opbevaring af redskaber.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-030-190 - Ribe Byferie

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-190
Rammenavn	Ribe Byferie
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Feriecenter	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Feriecenter og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-030-210 - P-syd Ribe

Bestemmelser

Rammenummer	40-030-210
Rammenavn	P-syd Ribe
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

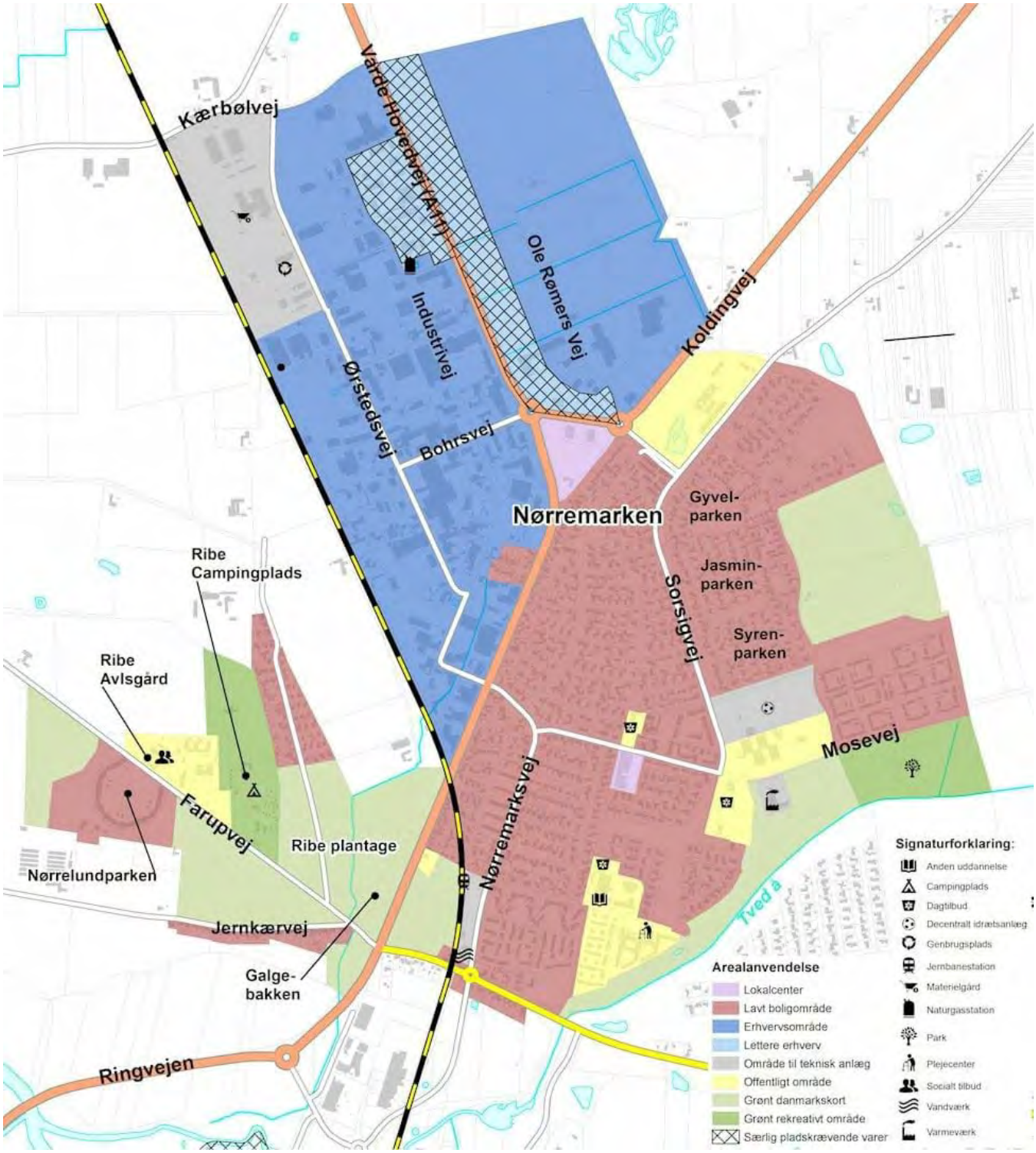
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Parkeringsareal	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for parkering.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

	oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Ribe Nørremark



Ribe Nørremark afgrænses i vest af jernbanen og området omkring Farupvej, i syd/øst af Tved å og i nord af Kærbølvej. Området udgør i 2019 et areal på ca. 462 HA med omkring 1.975 husstande og ca. 3.235 indbyggere.

Historisk baggrund

Ribe Nørremark lå oprindeligt på en mager hedeslette med meget få gårde og huse. Ribe Plantage anlagdes i 1802 i et indsande med klitdannelse, der var uegnede til agerdyrkning. Men allerede i 1500 tallet stod Ribe bys galge på galgebakkerne, det var et stort bygningsværk af mursten og tre murede piller med særligt afskrækkende effekt.

Plantagen blev et yndet udflugtsmål med beværtninger og underholdning. Stedets popularitet dalede med privatbilismens fremmarch. Ved Farupvej anlagdes Ribe Avlsgård i 1879 som fattiggård med undervisning i landbrug. Efter 1920 begyndte Ribe Nørremark at udvikle sig med boliger langs Jernkærvej. Fra 1960'erne til 1990 opførtes mange boliger sydøst for Koldingvej. Erhvervsområdet påbegyndtes efter 1950 og især efter 1960 blev området bebygget. Efter 2000 er der kommet mange virksomheder på begge sider af Varde Hovedvej.

Den Gamle Avlsgård

Galgebakken Ribe plantage

Stedets ånd

De første områder i Ribe Nørremark blev udbygget i 1950'erne og består af tidstypiske parcelhuse med store haver Området har et klassisk parcelhuskvarters ånd med frodige grønne haver og rolige boligveje, hvor kvarterets børn trygt kan lege. Videre findes en del rækkehuse, herunder boligforeningsbyggerier. Erhvervsområderne på den anden side af Varde- og Koldingvej står i stærk kontrast hertil med stor skala i både bebyggelse og vejstruktur.

Arealanvendelse

Ribe Nørremark består af tidstypiske parcelhuse med store haver, det første område påbegyndt i 1950'erne. Det har et klassisk parcelhuskvarters ånd med frodige grønne haver og rolige boligveje, hvor kvarterets børn trygt kan lege. Videre findes en del rækkehuse, herunder boligforeningsbyggerier. Erhvervsområderne på den anden side af Varde- og Koldingvej står i stærk kontrast hertil med stor skala i både bebyggelse og vejstruktur.

Bystruktur

Ribe Nørremark er bygget som en satellitby nord for Ribe bykerne. På grund af en bevidst planlægning og de naturgivne forhold har denne bydel en fin og klar afgrænsning til landskabet, en afgrænsning, der, sammen med adskillelsen fra Ribe by, er et vigtigt træk at bevare. Overordnet er satellitbyen opdelt i to områder – et erhvervsområde og et boligområde. Begge områder er typiske i deres opbygning.
Parcelhuskvarteret kan opdeles i forskellige udstykningsperioder. Omkring 50'erne, omkring 70-80'erne og nyere parcelhusudstykninger. Derudover er der områder med tæt-lavt byggeri, der er bygget i samme periode som de omgivende parcelhuse.
Området ved Farupvej er karakteriseret ved parcelhuskvarterer tæt på Ribe Plantage, Ribe Camping, Den Gamle Avlsgård og Nørrelundparken.
Den centrale del af Nørremarken er fuldt udbygget, og der er nyt byggeri af boliger på Klostermarken.

Ribe camping

Ribe Avlsgård

Nørrelundparken

Arkitektur og facader

I erhvervsområdet er arkitekturen rationel og skalaen stor. Bebyggelsen bærer præg af at skulle opfylde helt specifikke og ofte pladskrævende behov i den pågældende virksomhed så som lager, kontor, værksted osv. Udearealer benyttes primært til opbevaring eller parkering.
Boligområdet er præget af tidstypiske parcelhuse fra 50'erne og frem, i en etage og med store haver. Desuden er der en mængde forskellige rækkehusbebyggelser. Avlsgården er påvirket af stilretningen historicismen, en grundmuret gård med murede gesimser, frontspids og store vinduer.

Bevaringsværdige sammenhænge

Den sydligste del af området er et særligt værdifuldt kulturmiljø, med tre bærende fortællinger: Galgebakken fra middelalderen, som er en flyvesandsklit, Plantagen fra romantikken, er placeret på mager marginaljord og Nørrelund fra velfærdssamfundet en planlagt hesteskobebyggelse markant beliggende mod landskabet. Der findes flere bevaringsværdige bygninger i området, specielt bør Den Gamle Avlsgår nævnes. Der findes en kulturmiljøplan på Esbjerg kommunes hjemmeside.
https://www.esbjergkommune.dk/borger/kommune--og-byplan/kommuneplan/kulturmiljøplan.aspx

Rekreative og grønne områder

De udlagte områder til skovrejsning øst for Syren-, Jasmin- og Gyvelparken, giver med anlæg af stier, broer og opholdspladser rekreative områder for borgerne. De forskellige anlæg vil sikre en sammenkobling af skovrejsningsområderne med de bynære grønne områder, i kilen mellem Nørremarken og Ribe Bykerne.
Områdets rekreative arealer understøttes af de private haver, der ligger i tilknytning til de enkelte boliger.
Et spændende rekreativt område er Ribes gamle galgebakke, der ligger i Ribe Plantage. Skovområdet er meget benyttet af familier og fungerer som en bypark.
Derudover er der flere kvarterslegepladser og mindre boldbaner, hvor kvarterets børn kan mødes. Nørremarken ligger desuden i tæt forbindelse med Tved Å og hele det rekreative miljø i forbindelse hermed.

Kvartersboldbane

Tved Å og Varmeværket

Trafik og infrastruktur

Den meget trafikerede Varde hovedvej (rute 11) som går gennem Ribe Nørremark danner en trafikbarriere mellem erhvervsområdet og boligområdet og understreger opdelingen af området. Forbindelsesvejene Mosevej, Nørremarksvej og Sorsigvej er de primære trafikveje i boligområdet og er i perioder trafikerede. Industrivej, Ørstedvej og Ole Rømers Vej er de primære trafikveje i Erhvervsområdet.

40-040-010 - Den Gamle Amtsgård

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-010
Rammenavn	Den Gamle Amtsgård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-020 - Nørremarksskolen

Bestemmelser

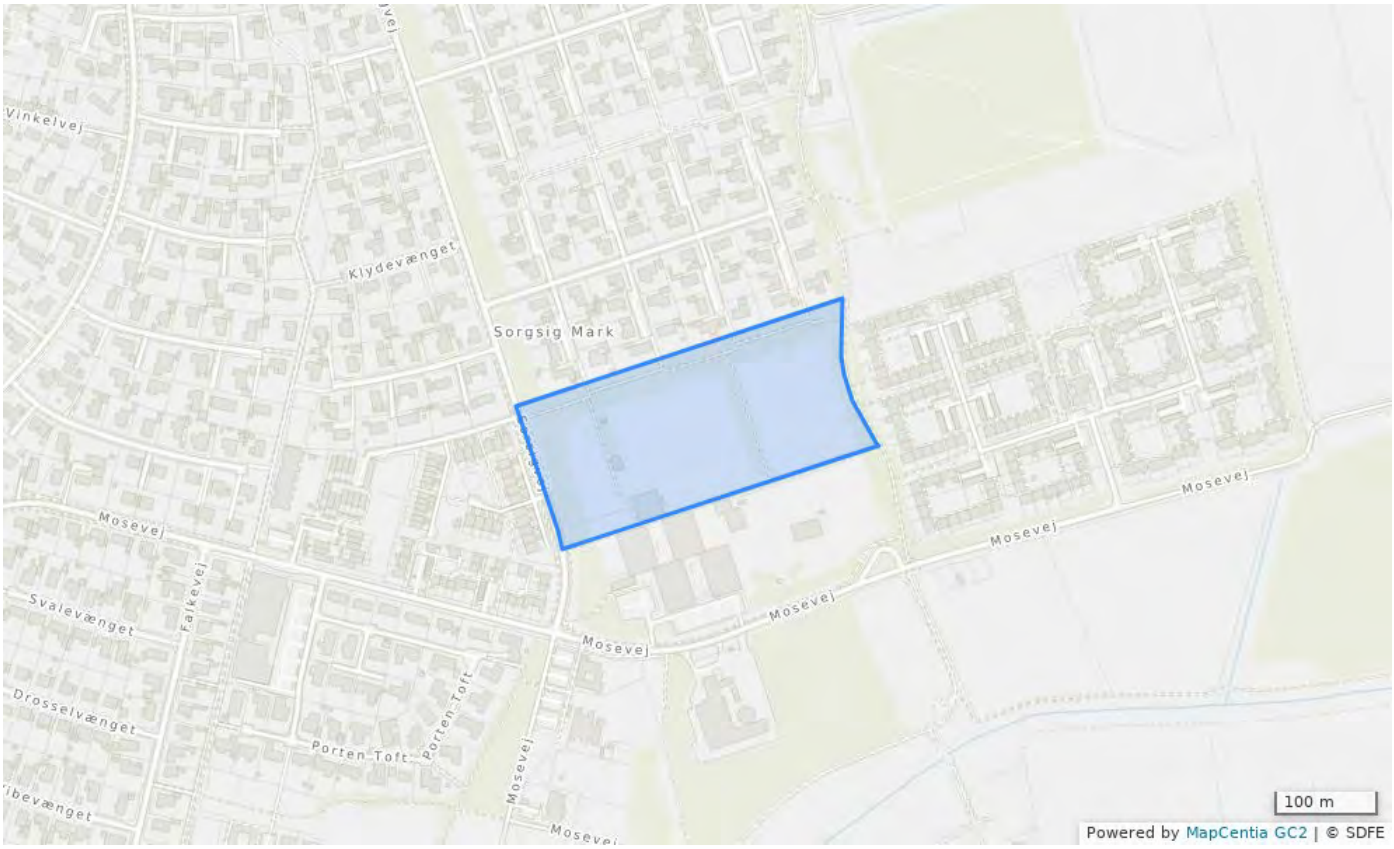
Rammenummer	40-040-020
Rammenavn	Nørremarksskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

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

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-021 - Boldbaner ved Nørremarksskolen



Bestemmelser

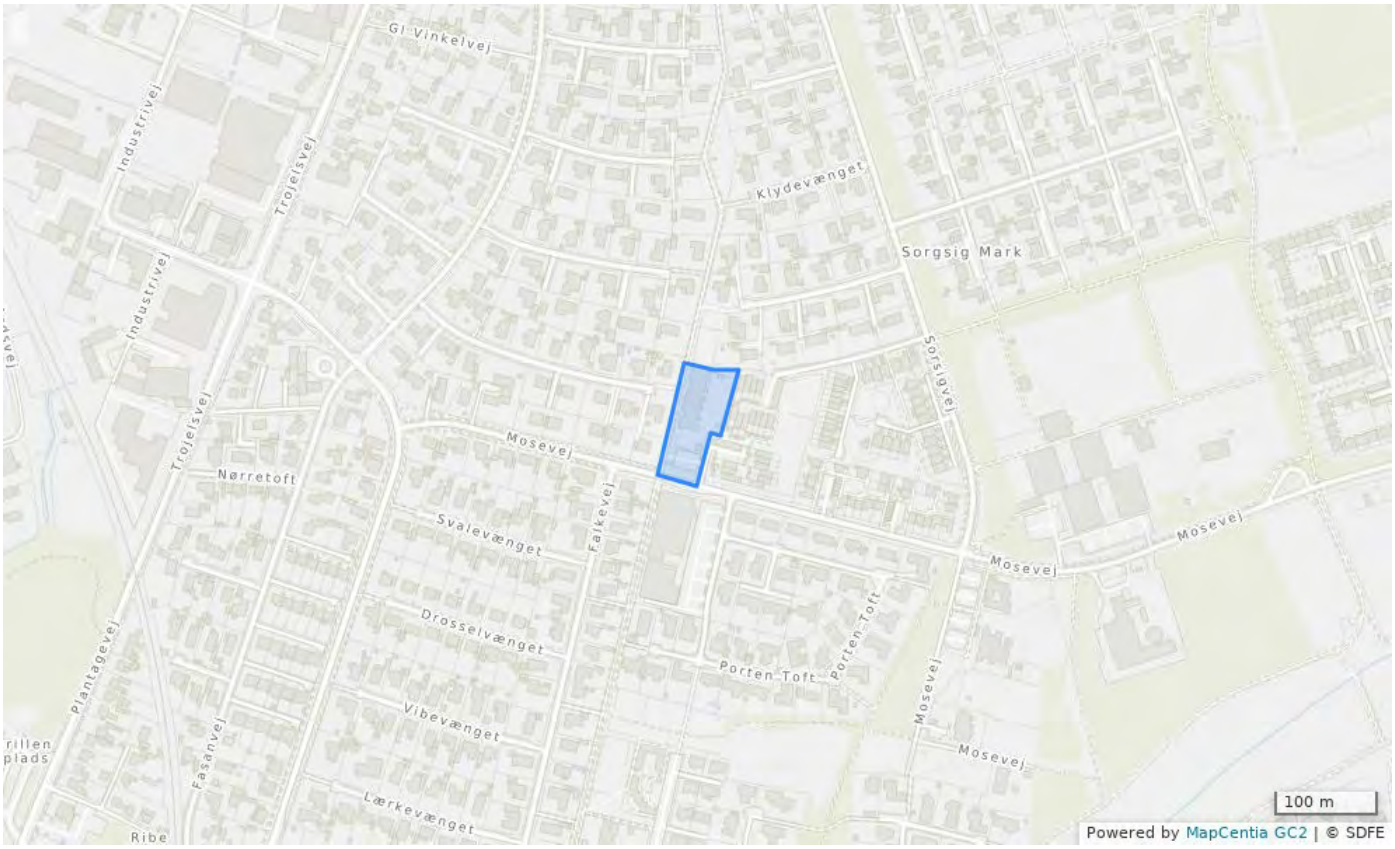
Rammenummer	40-040-021
Rammenavn	Boldbaner ved Nørremarksskolen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-030 - Børnehaven Mælkebøtten



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-030
Rammenavn	Børnehaven Mælkebøtten
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-040 - Børnehaven Mosebo

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-040
Rammenavn	Børnehaven Mosebo
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

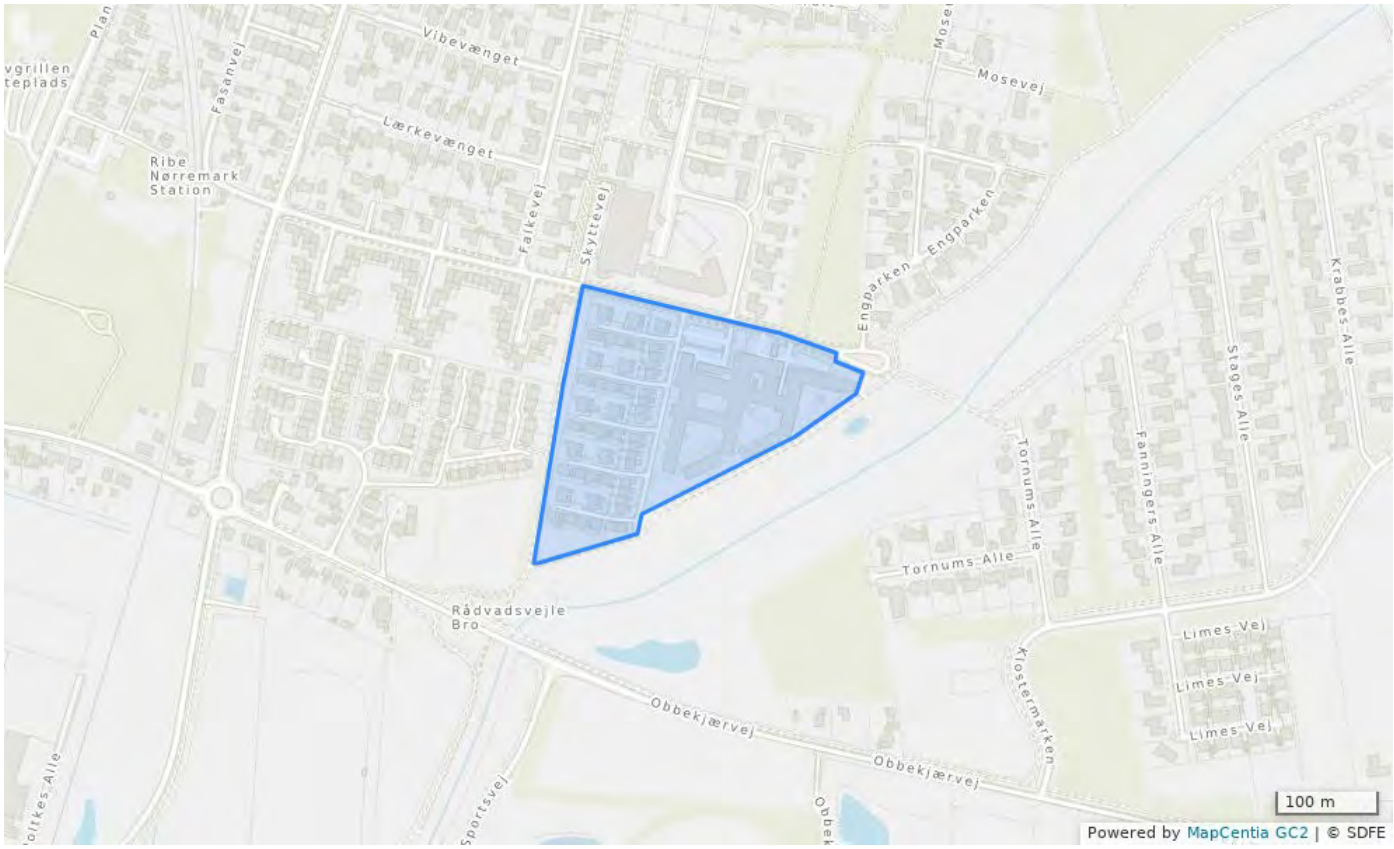
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-050 - Margrethegården



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-050
Rammenavn	Margrethegården
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Plejehjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejehjem samt beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-060 - Område ved Nørremarkstien og Skyttevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-060
Rammenavn	Område ved Nørremarkstien og Skyttevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

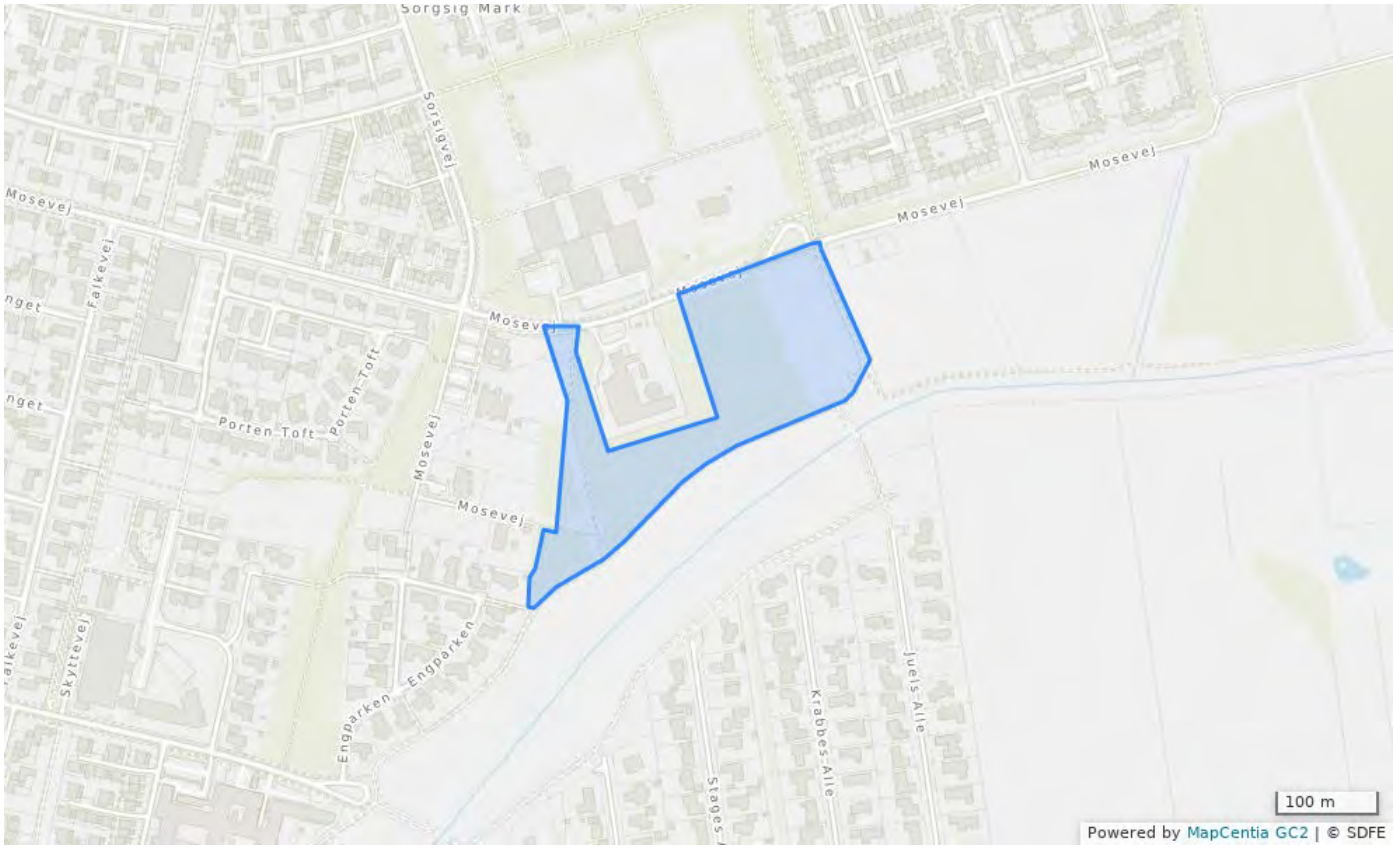
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Skoletilbud	I området skal der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for skoletilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

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

40-040-070 - Plantagen ved Ribe Kraftvarmeværk



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-070
Rammenavn	Plantagen ved Ribe Kraftvarmeværk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

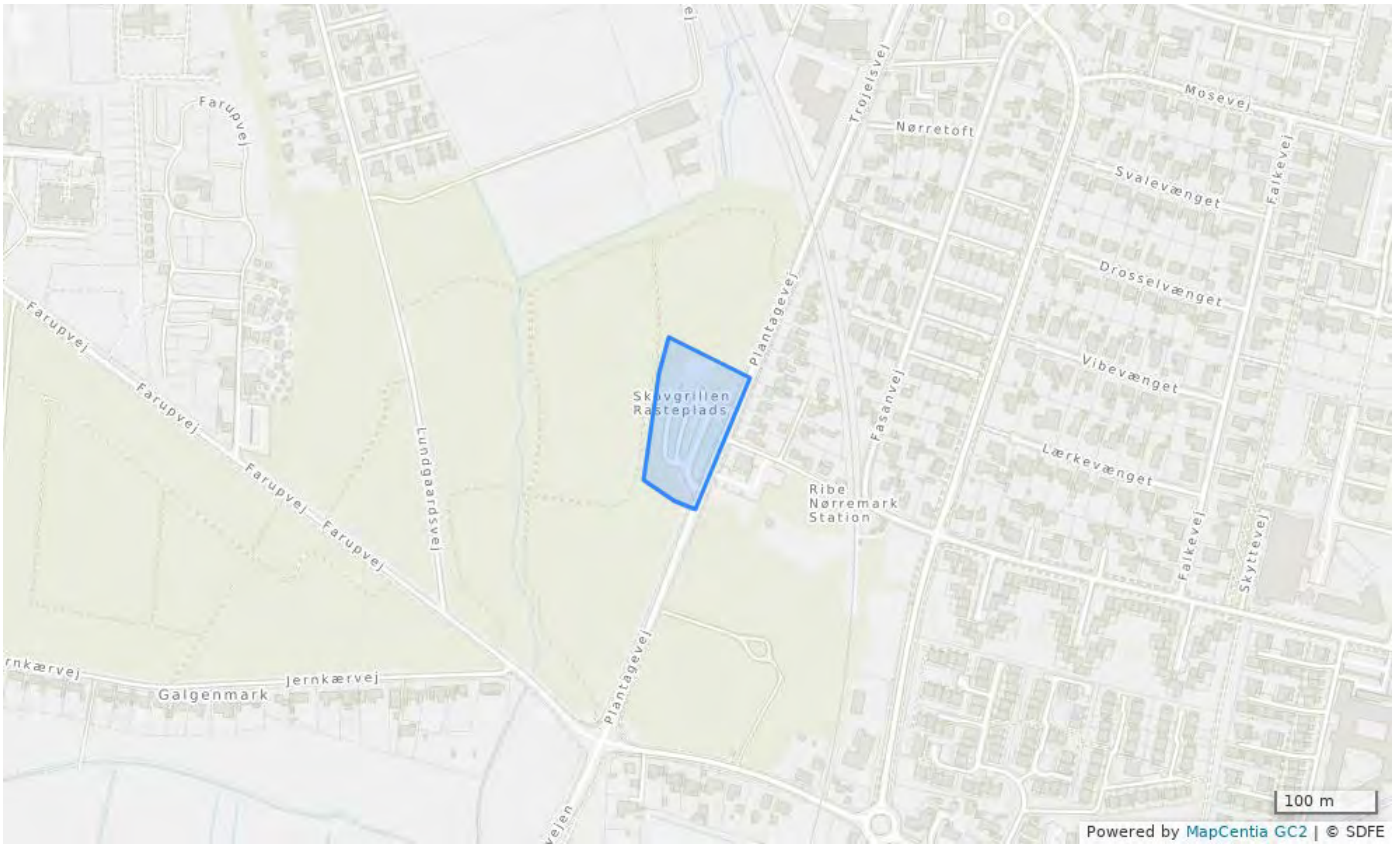
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-080 - Område mellem Ribe Plantage og Plantagevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-080
Rammenavn	Område mellem Ribe Plantage og Plantagevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-090 - Ribe Kraftvarmeværk

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-090
Rammenavn	Ribe Kraftvarmeværk
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

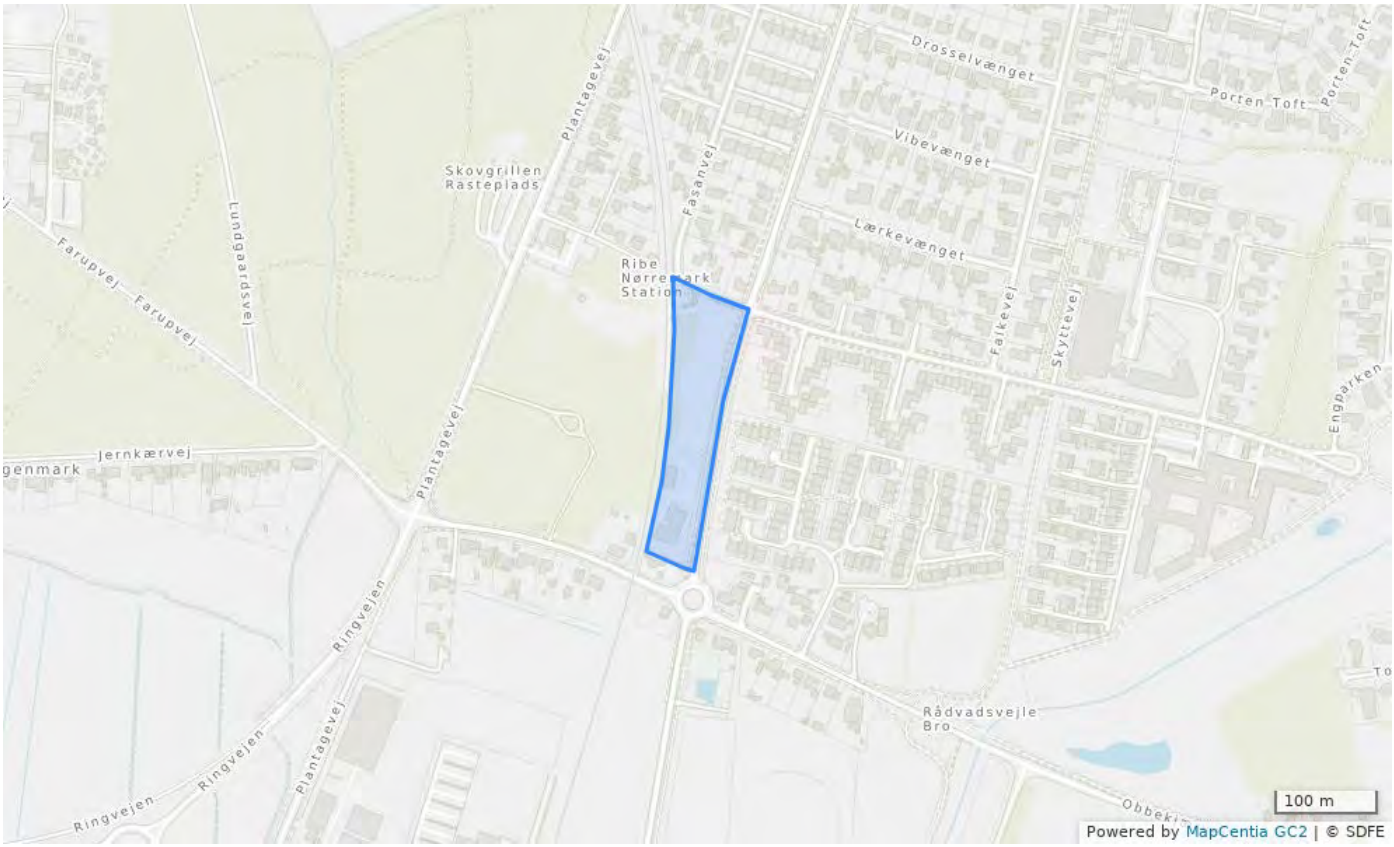
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Varmeværk	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for varmeværk eller kraftvarmeværk.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-100 - Område mellem Fasanvej og Obbekjærvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-100
Rammenavn	Område mellem Fasanvej og Obbekjærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,

	○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Vandværk (fagdata)	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for vandværk.
Jernbanestation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for jernbanestation og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-110 - Eng ved Tved Å

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-110
Rammenavn	Eng ved Tved Å
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-120 - Område syd for Rønnebærparken

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-120
Rammenavn	Område syd for Rønnebærparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

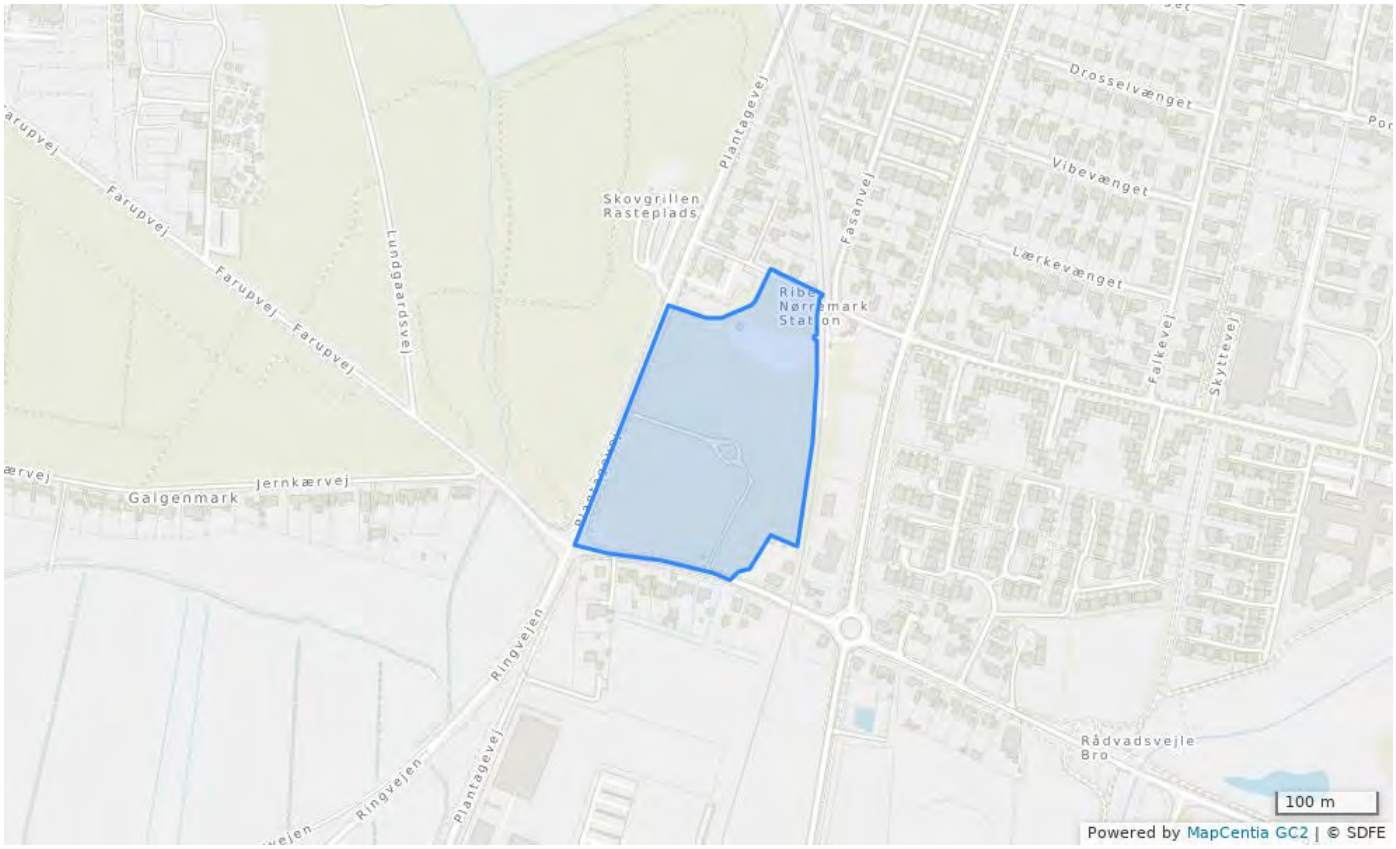
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-130 - Ribe Plantage Øst



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-130
Rammenavn	Ribe Plantage Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

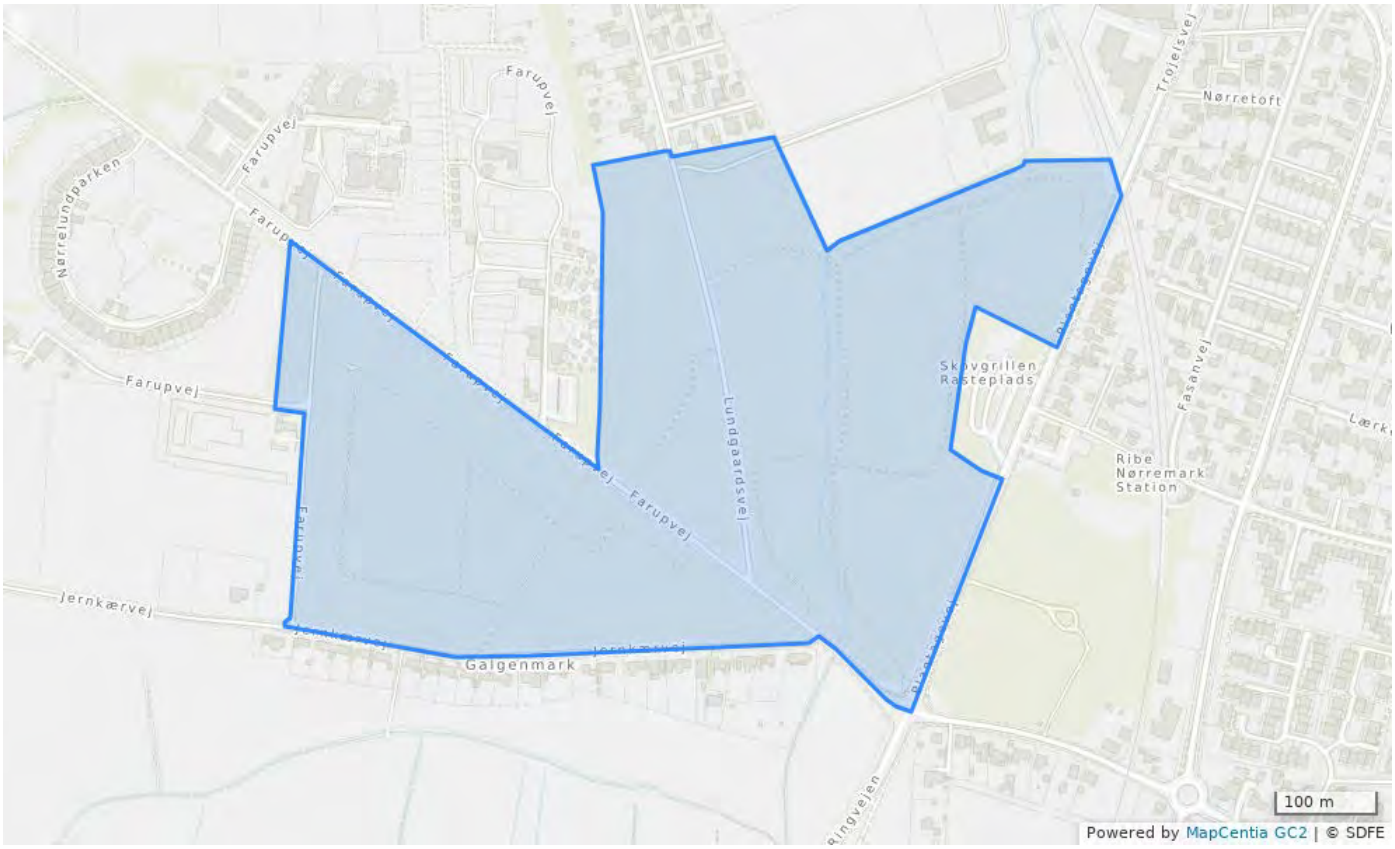
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-140 - Ribe Plantage Vest



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-140
Rammenavn	Ribe Plantage Vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

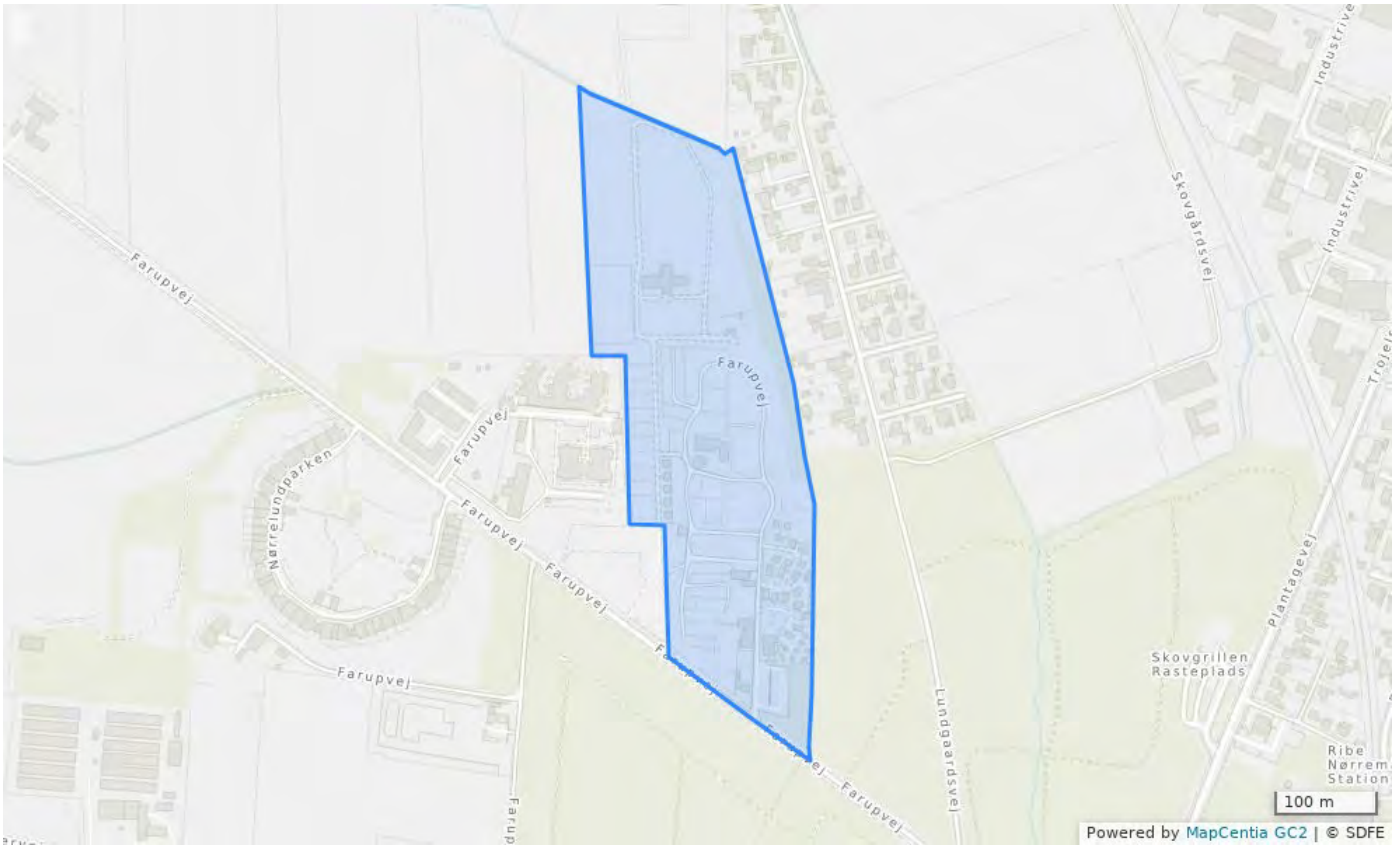
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

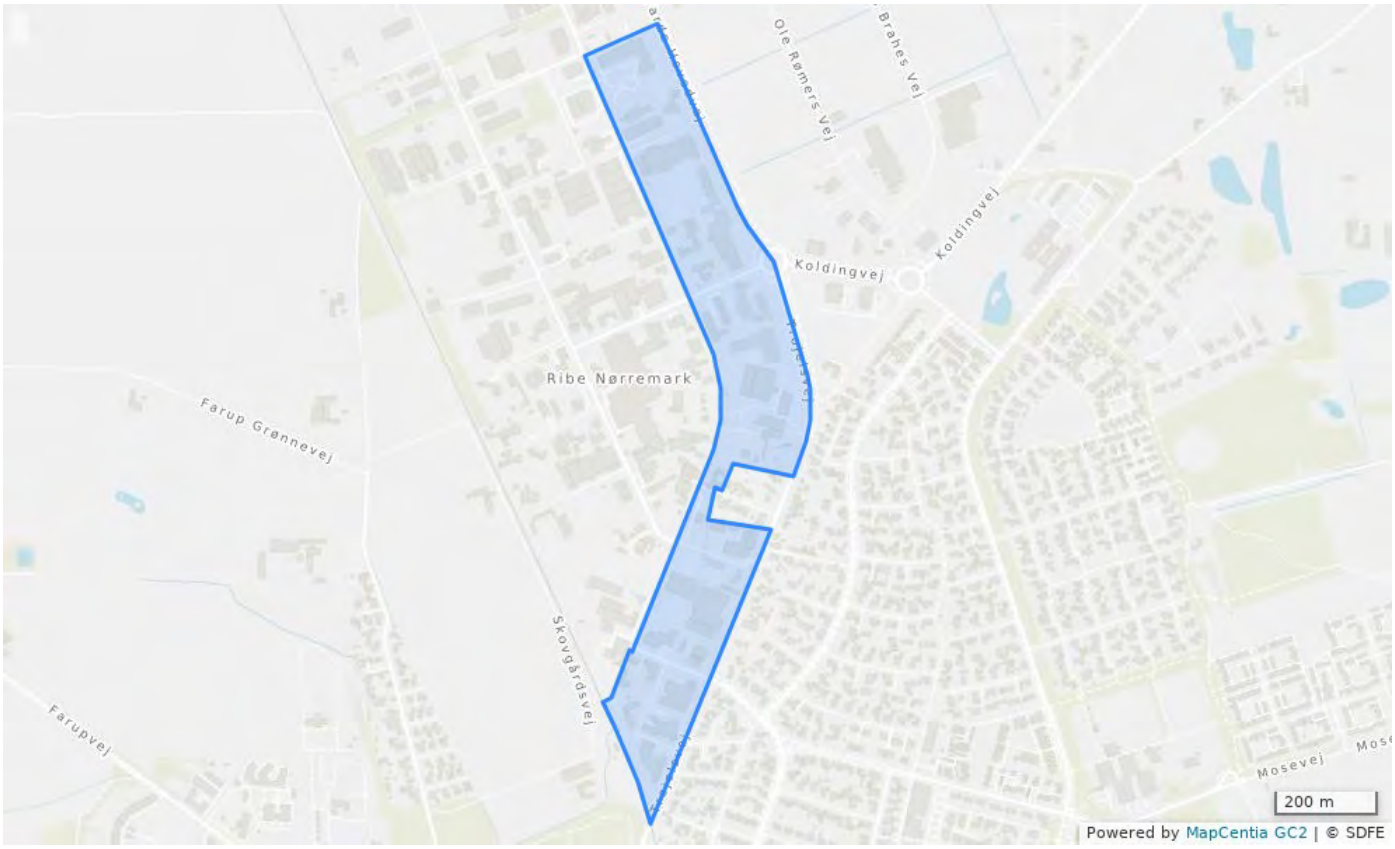
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-150 - Ribe Campingplads


Farupvej
Farupvej
Farupvej

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-160 - Erhverv langs Koldingvej og Trojelsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-160
Rammenavn	Erhverv langs Koldingvej og Trojelsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

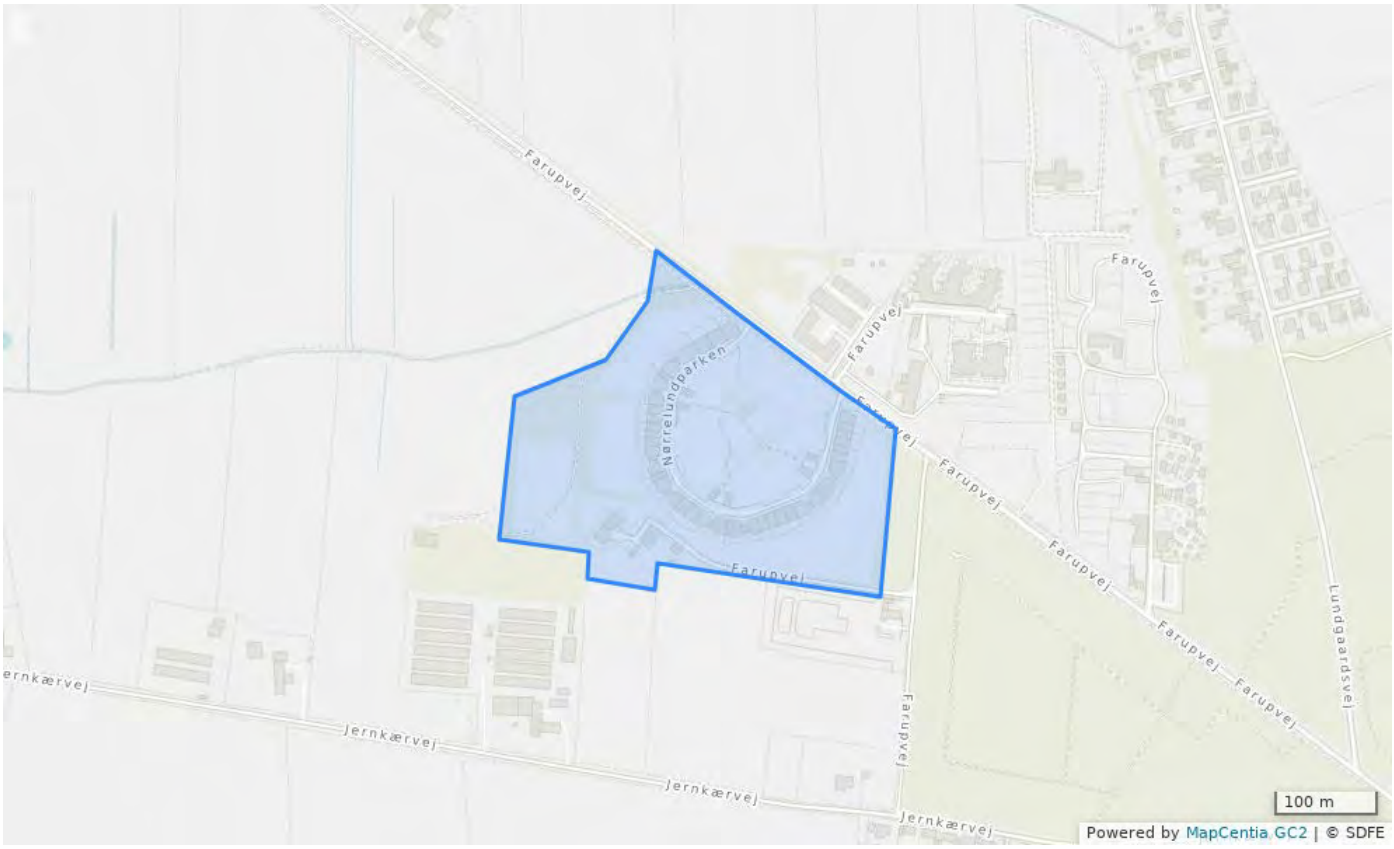
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-170 - Nørrelundparken



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-170
Rammenavn	Nørrelundparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

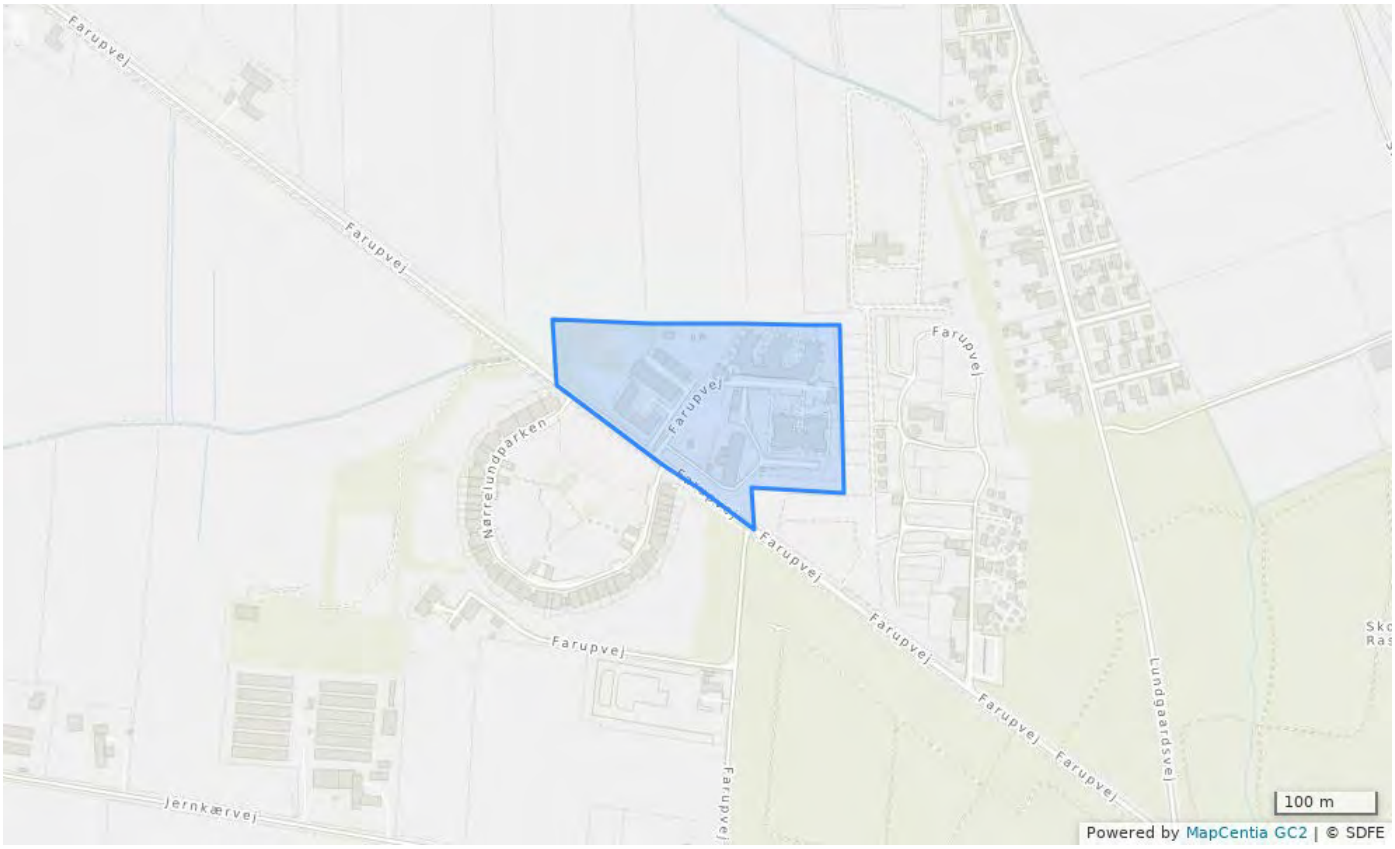
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-040-180 - Institution ved Nørrelundparken



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-180
Rammenavn	Institution ved Nørrelundparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

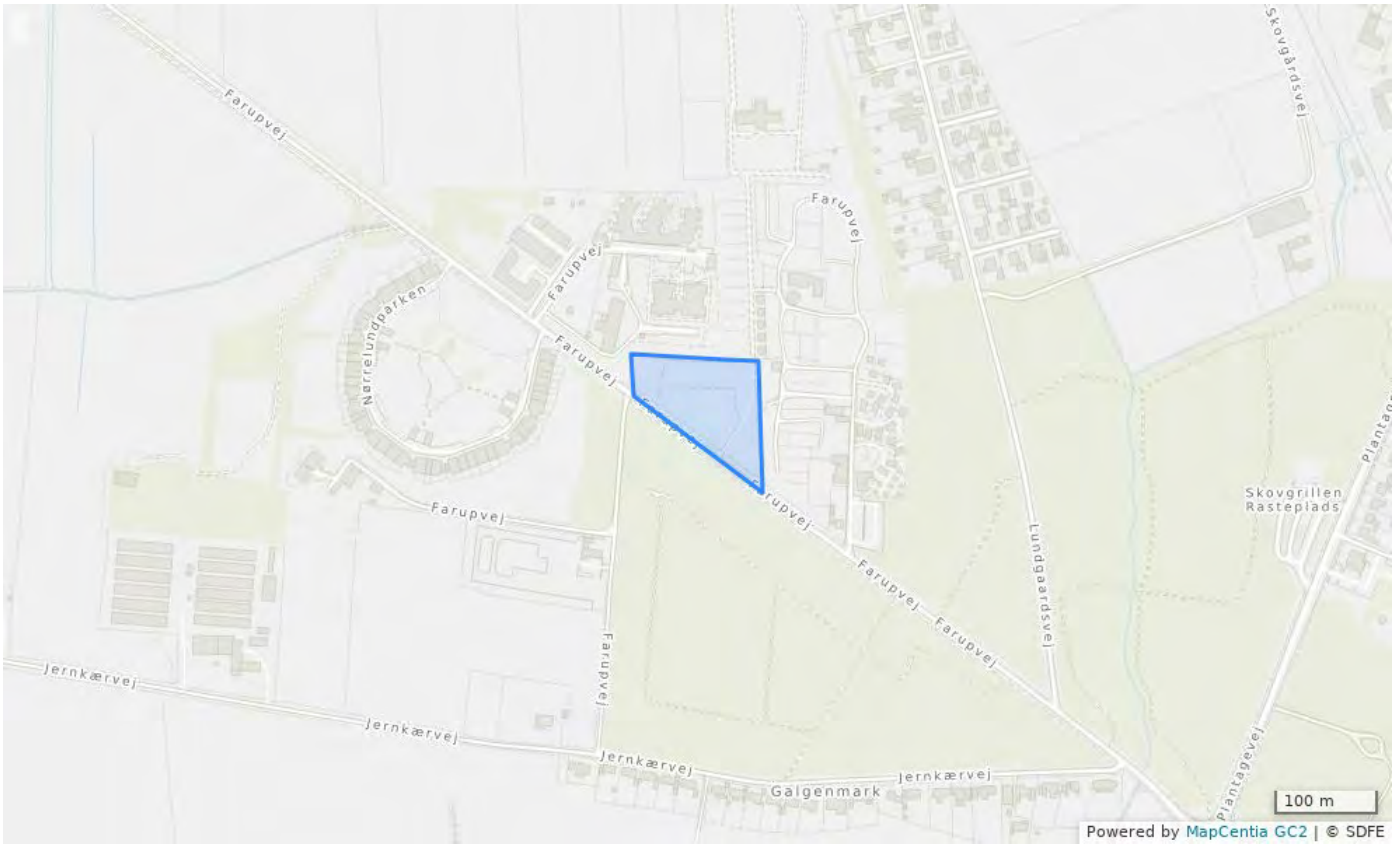
auv	kp22-remo
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

40-040-190 - Område mellem Nørrelundparken og Ribe Campingplads



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-190
Rammenavn	Område mellem Nørrelundparken og Ribe Campingplads
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

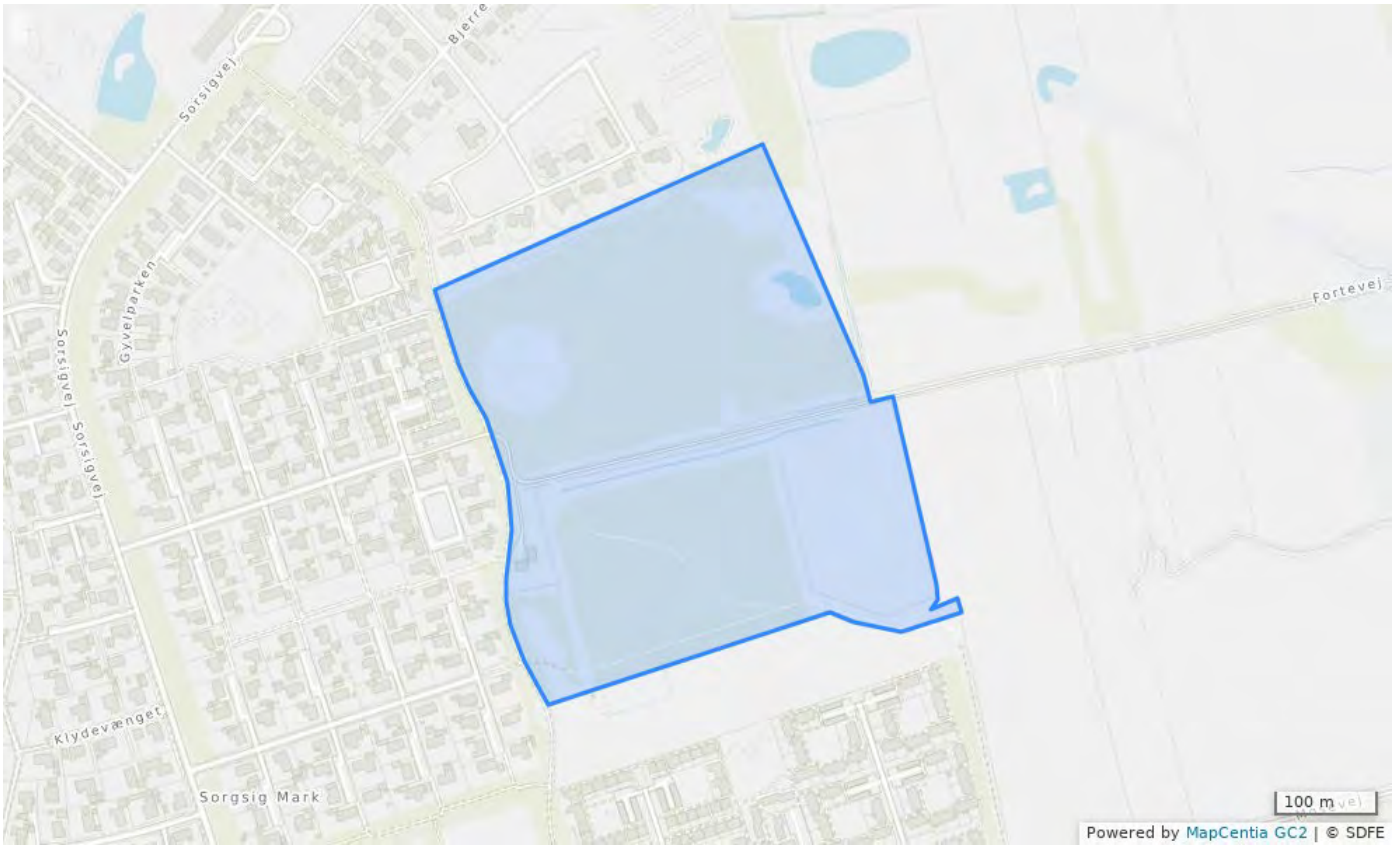
	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-200 - Bjerreskoven



Bestemmelser

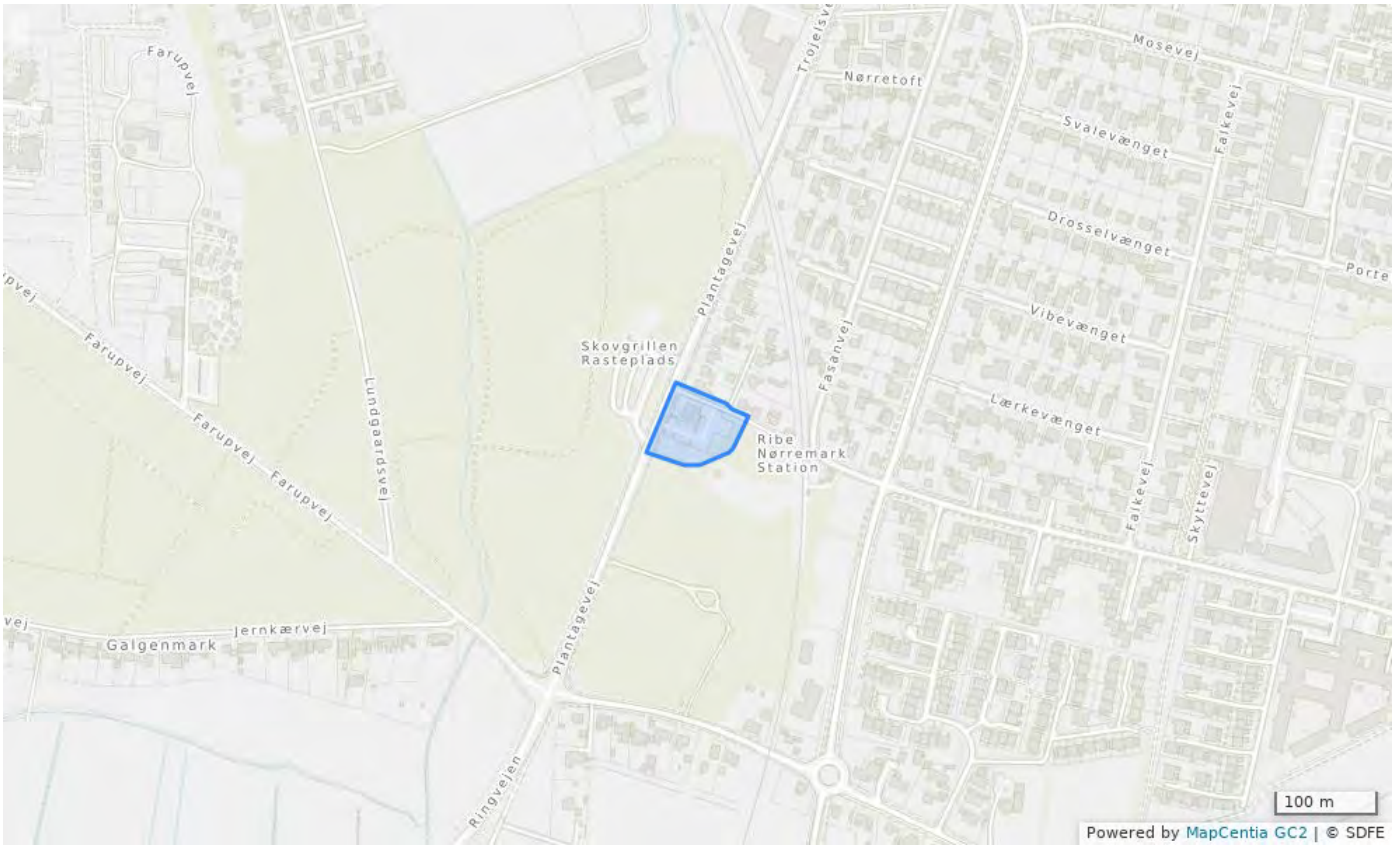
Rammenummer	40-040-200
Rammenavn	Bjerreskoven
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-210 - Rasteplads ved Hovedvej Rute 11



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-210
Rammenavn	Rasteplads ved Hovedvej Rute 11
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

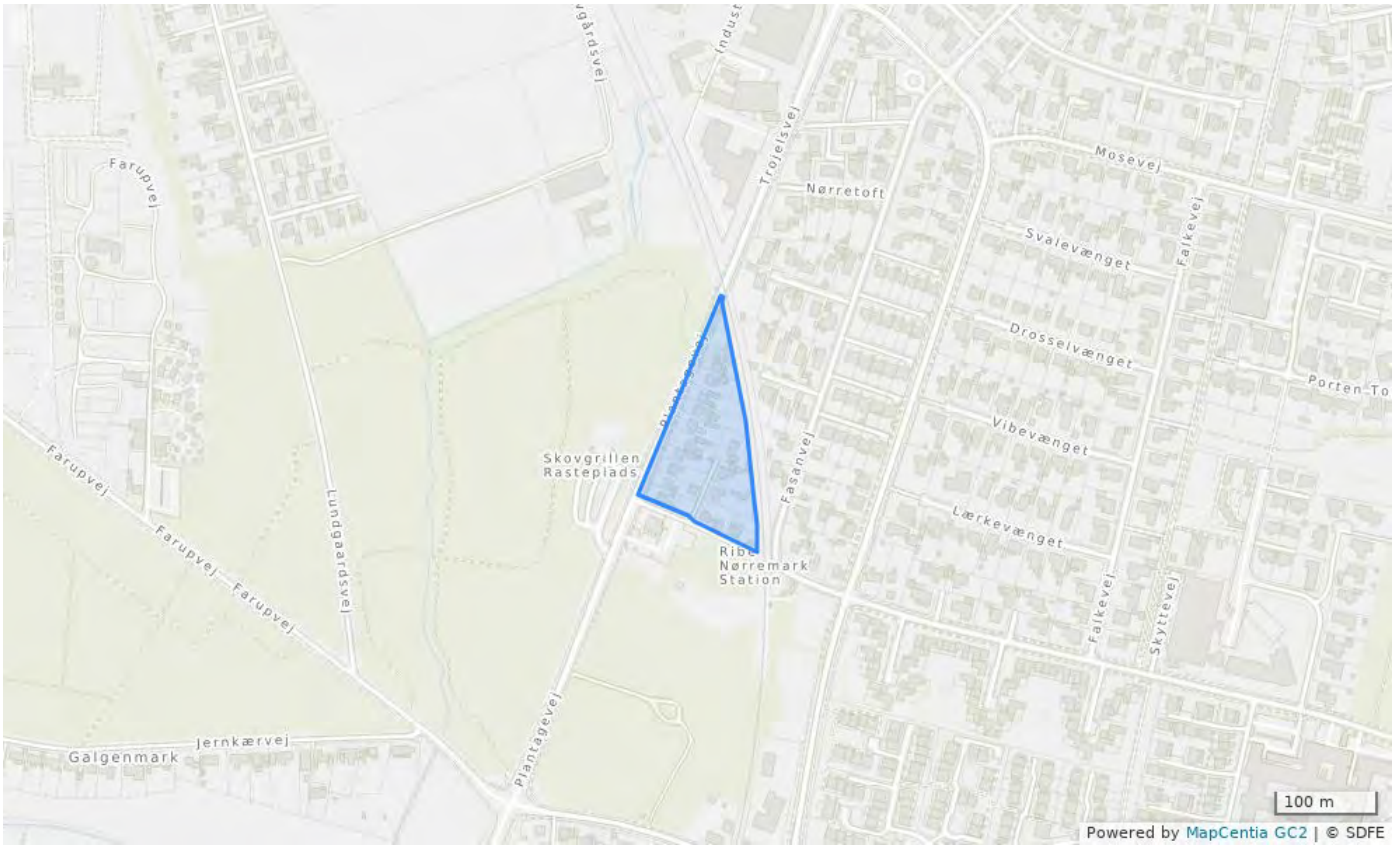
	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-220 - Boligområde ved Plantagevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-220
Rammenavn	Boligområde ved Plantagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

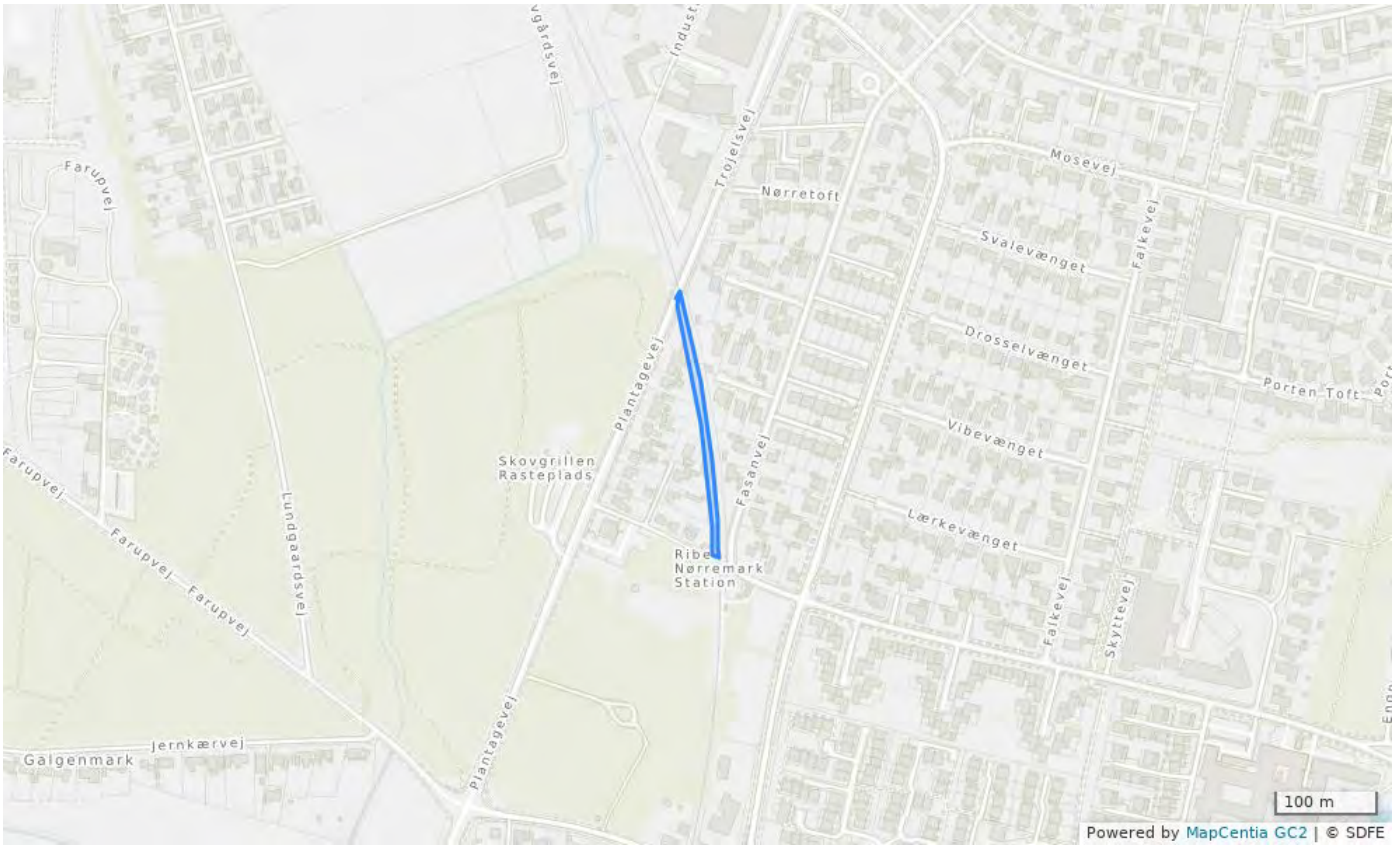
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

40-040-221 - Baneterræn ved Plantagevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-221
Rammenavn	Baneterræn ved Plantagevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

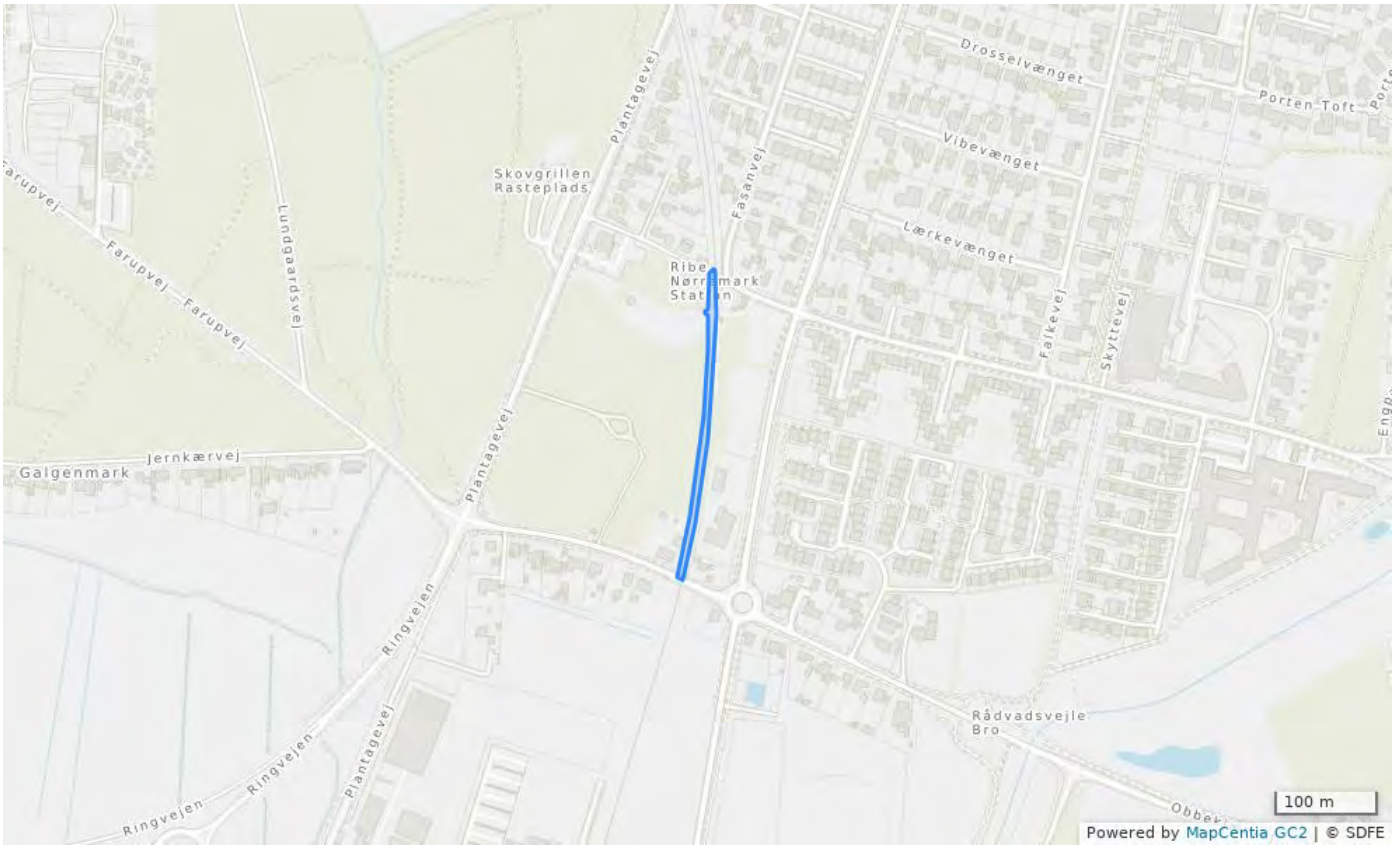
	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-222 - Baneterræn ved Nørremark Station



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-222
Rammenavn	Baneterræn ved Nørremark Station
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

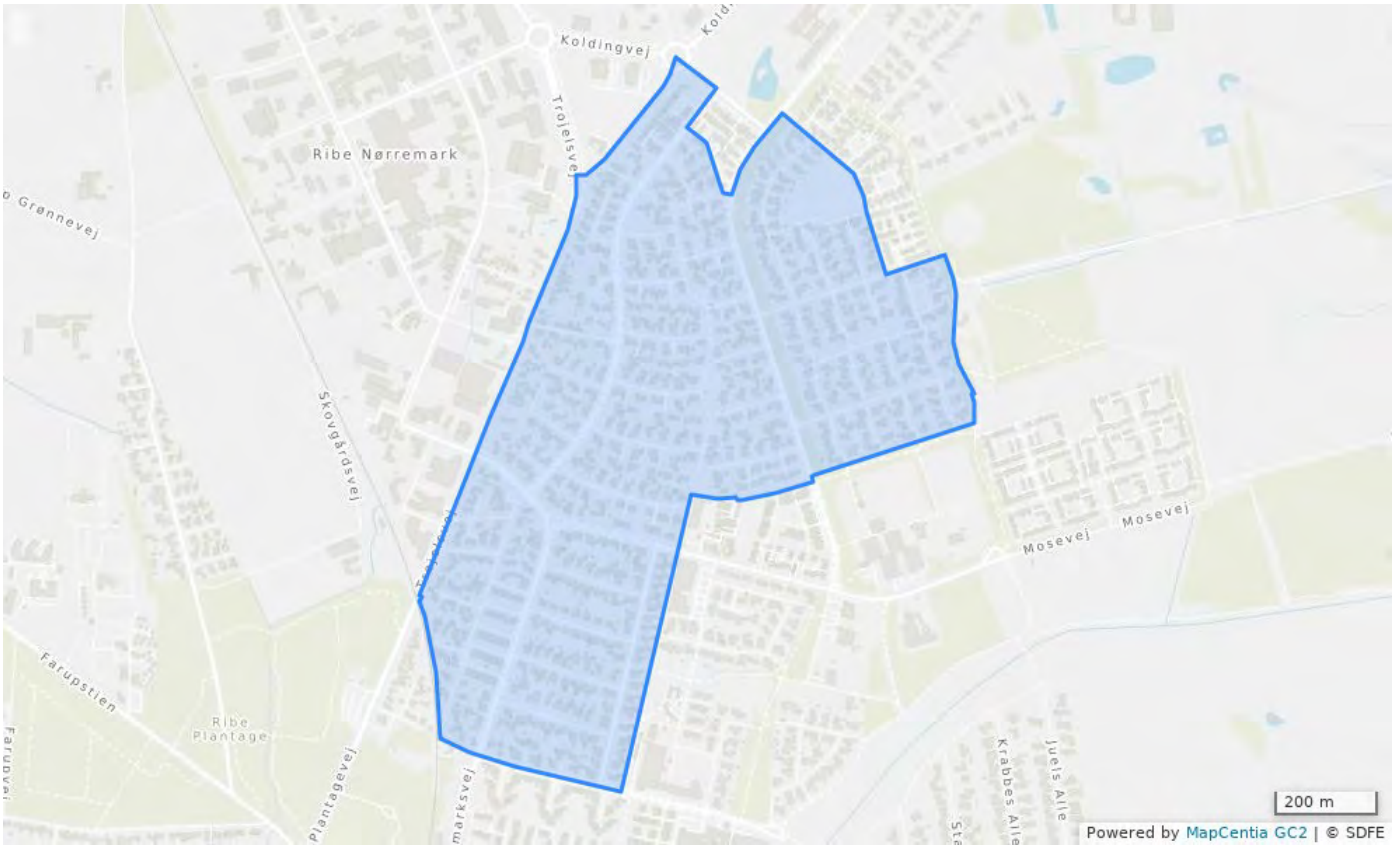
	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-230 - Nørremarkens boligområde



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-230
Rammenavn	Nørremarkens boligområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

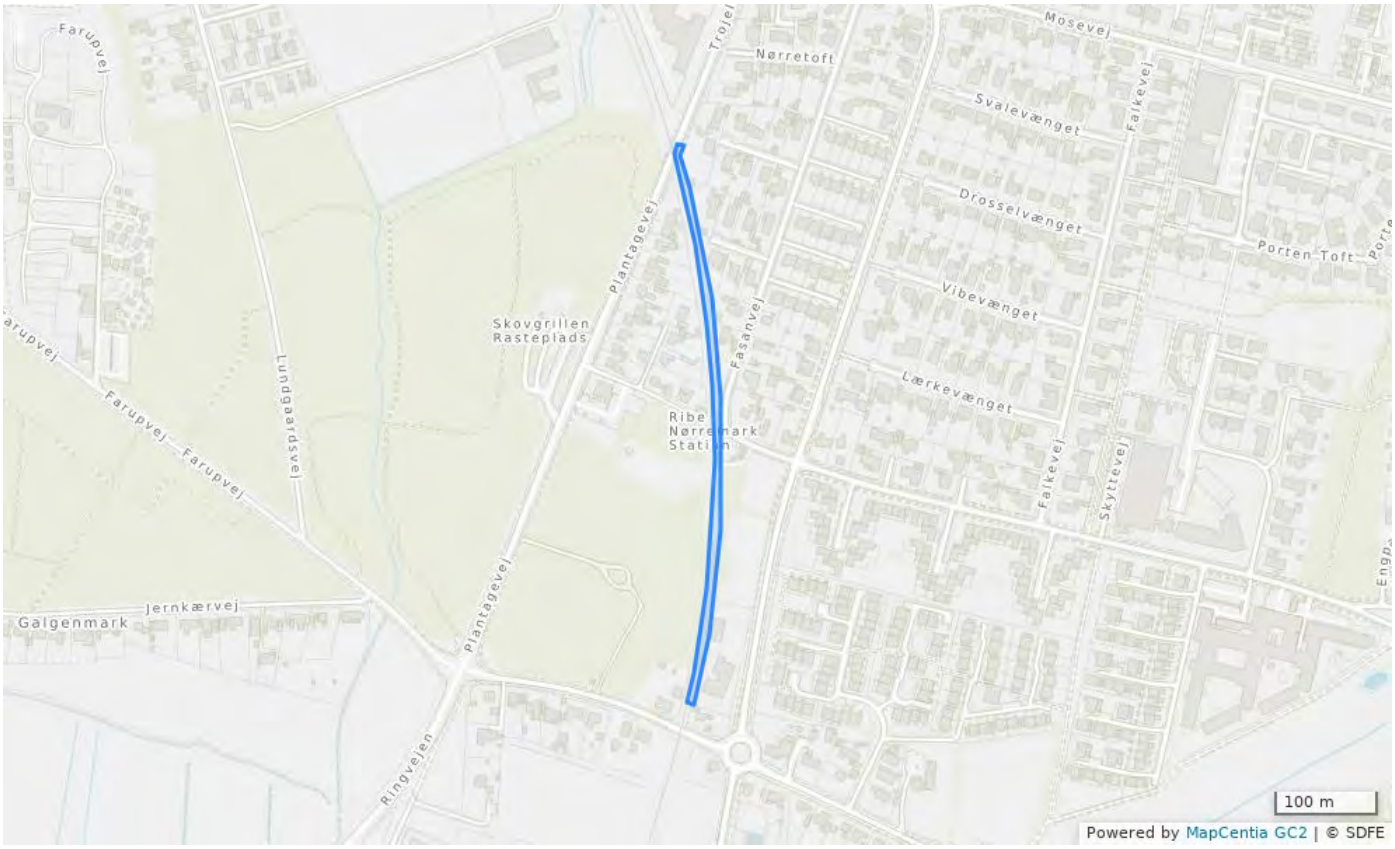
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-040-231 - Baneterræn Nørremarken



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-231
Rammenavn	Baneterræn Nørremarken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

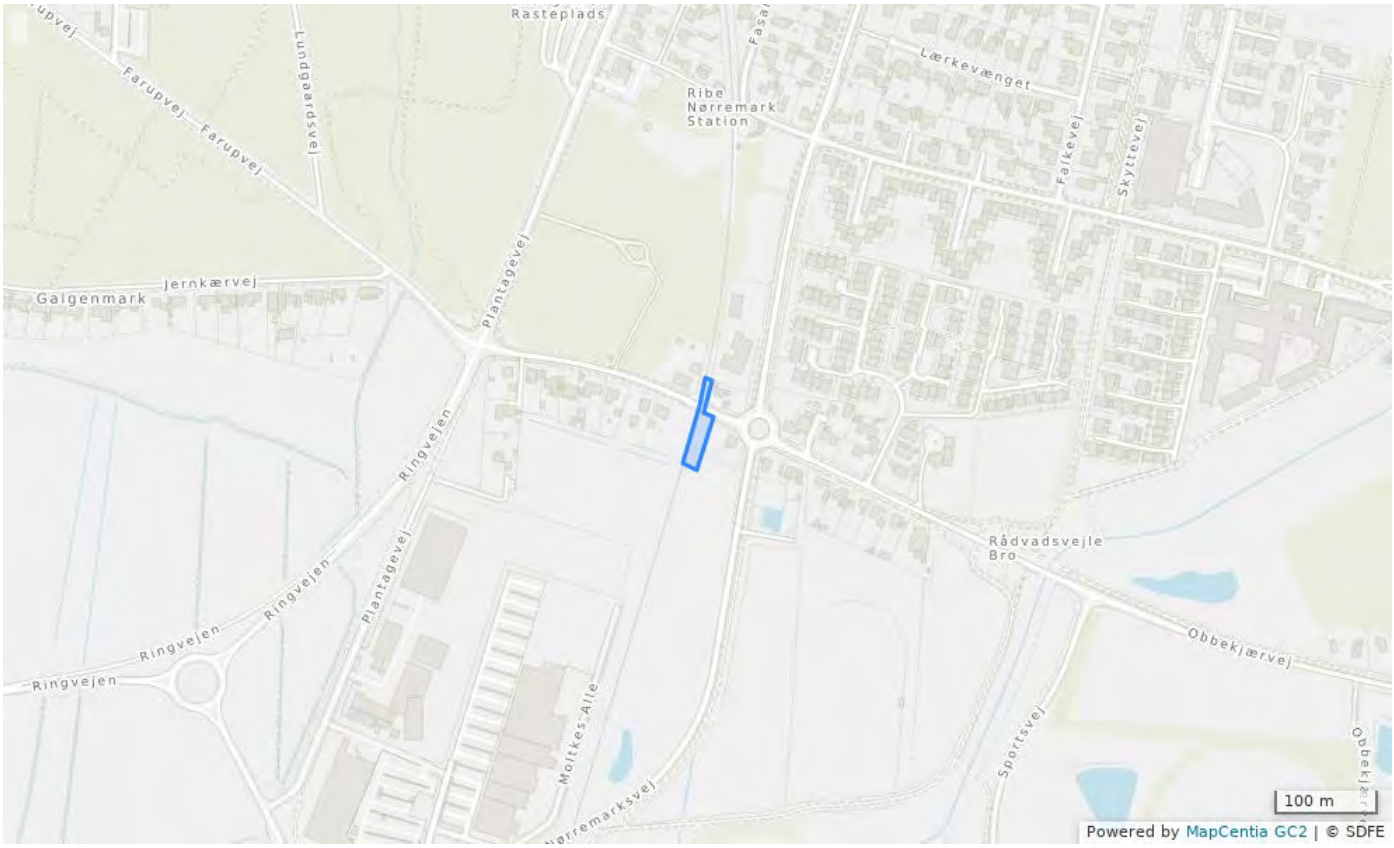
	◦ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-232 - Baneterræn ved Obbekjærvej og Nørremarksvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-232
Rammenavn	Baneterræn ved Obbekjærvej og Nørremarksvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Trafikanlæg	Anvendelsen fastlægges til trafikanlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og

	ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-240 - Boligområde ved Fredensvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-240
Rammenavn	Boligområde ved Fredensvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

ledningsejerne.

40-040-250 - Obbekærvej øst for banen

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-250
Rammenavn	Obbekærvej øst for banen
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-260 - Centerområde Ribe Nord

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-260
Rammenavn	Centerområde Ribe Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

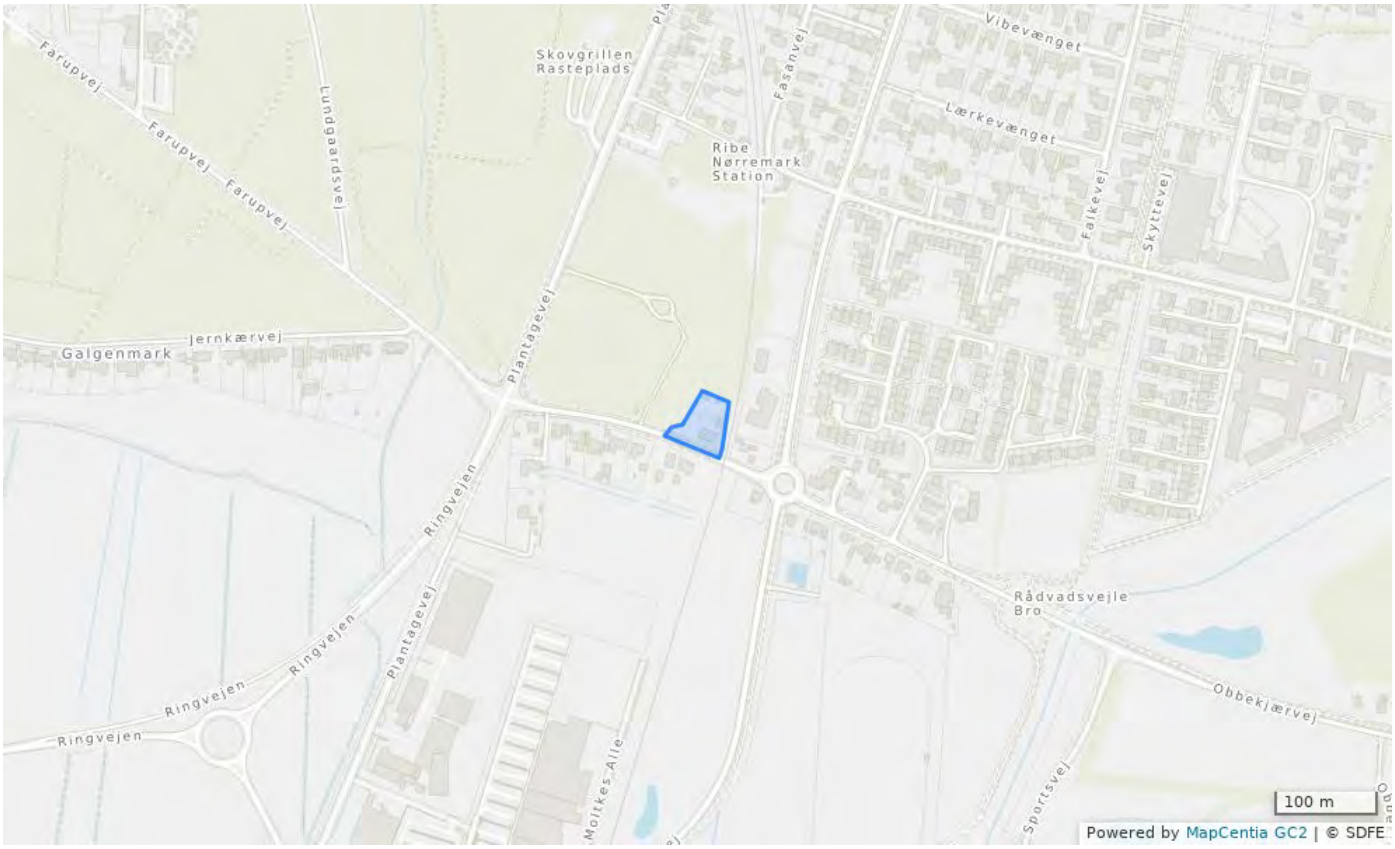
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en

	gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-270 - Bolig ved Obbekærvej og Nørremarksvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-270
Rammenavn	Bolig ved Obbekærvej og Nørremarksvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

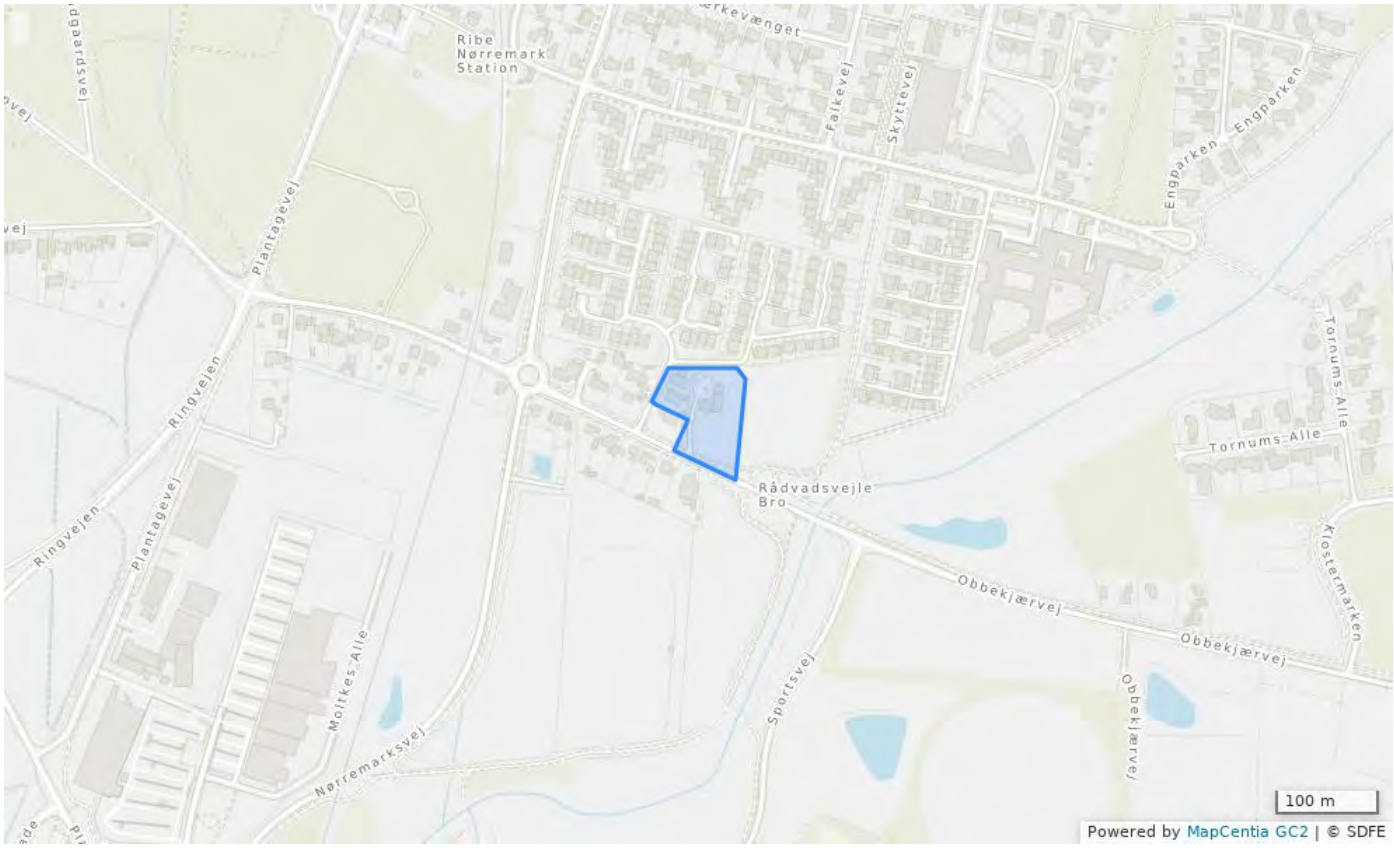
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer

oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-040-280 - Bolig mellem Obbekærparken og Obbekærvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-280
Rammenavn	Bolig mellem Obbekærparken og Obbekærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

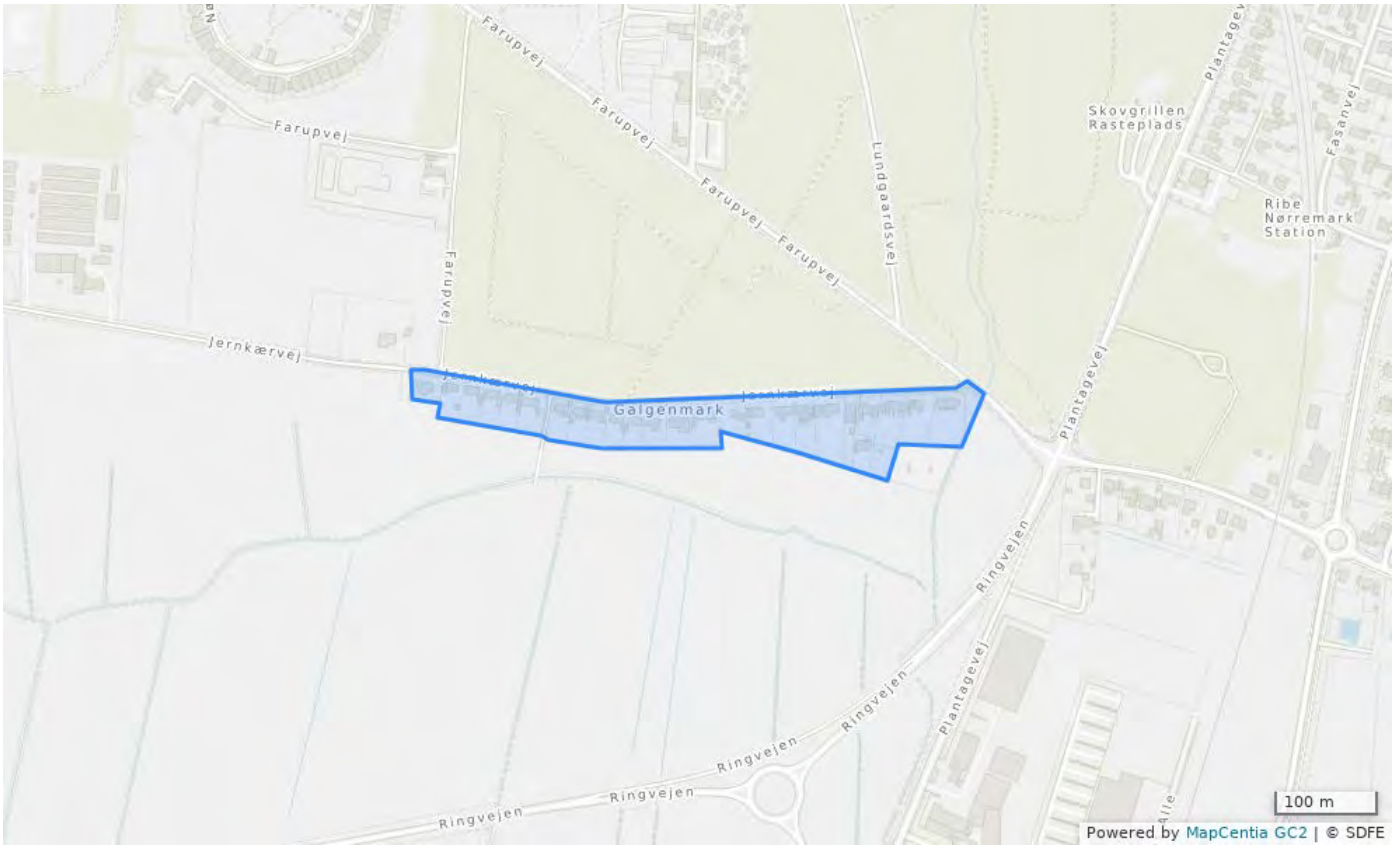
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-290 - Jernkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-290
Rammenavn	Jernkærvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

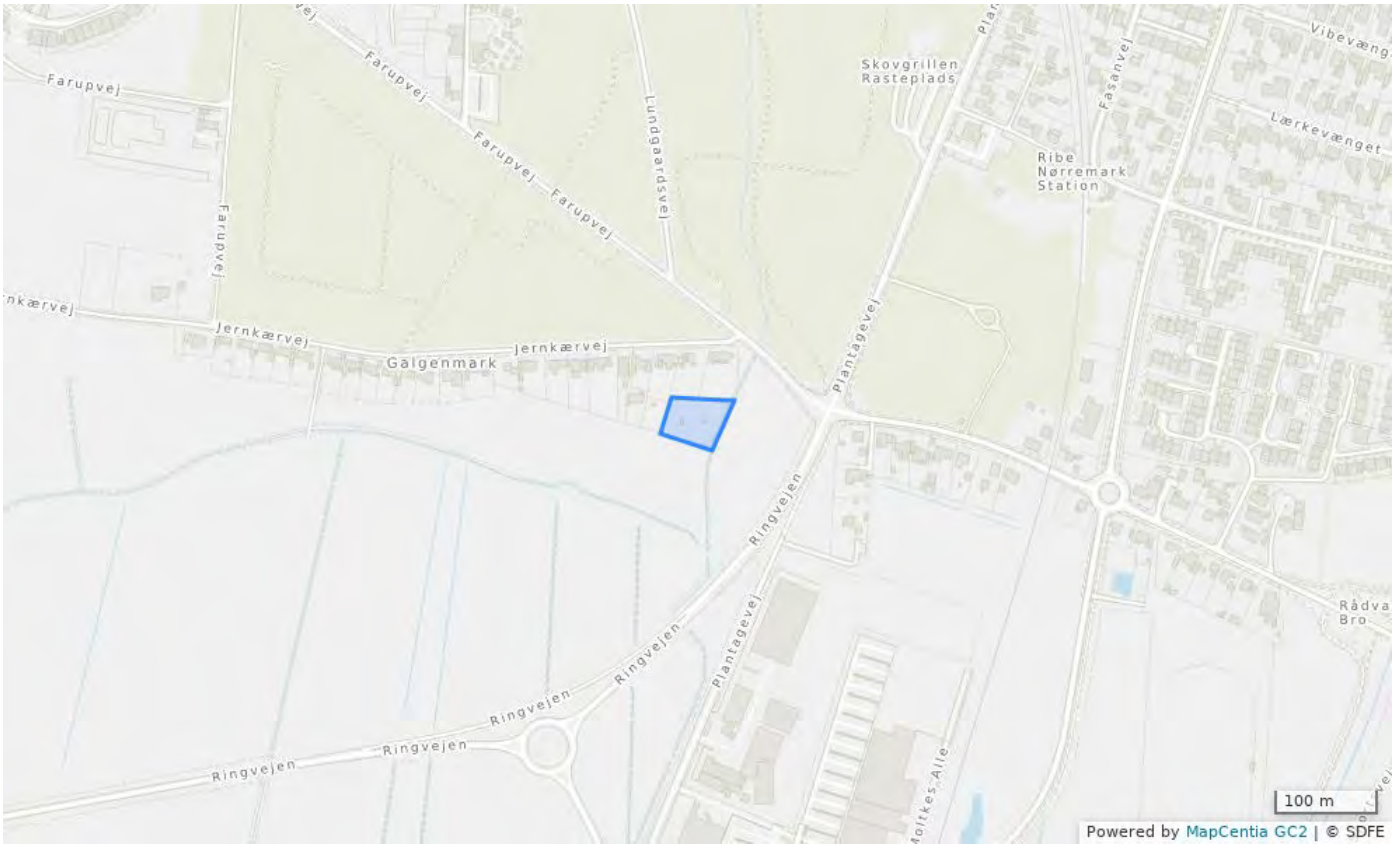
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-040-291 - Område syd for Galgebakken ved Ringvejen



Bestemmelser

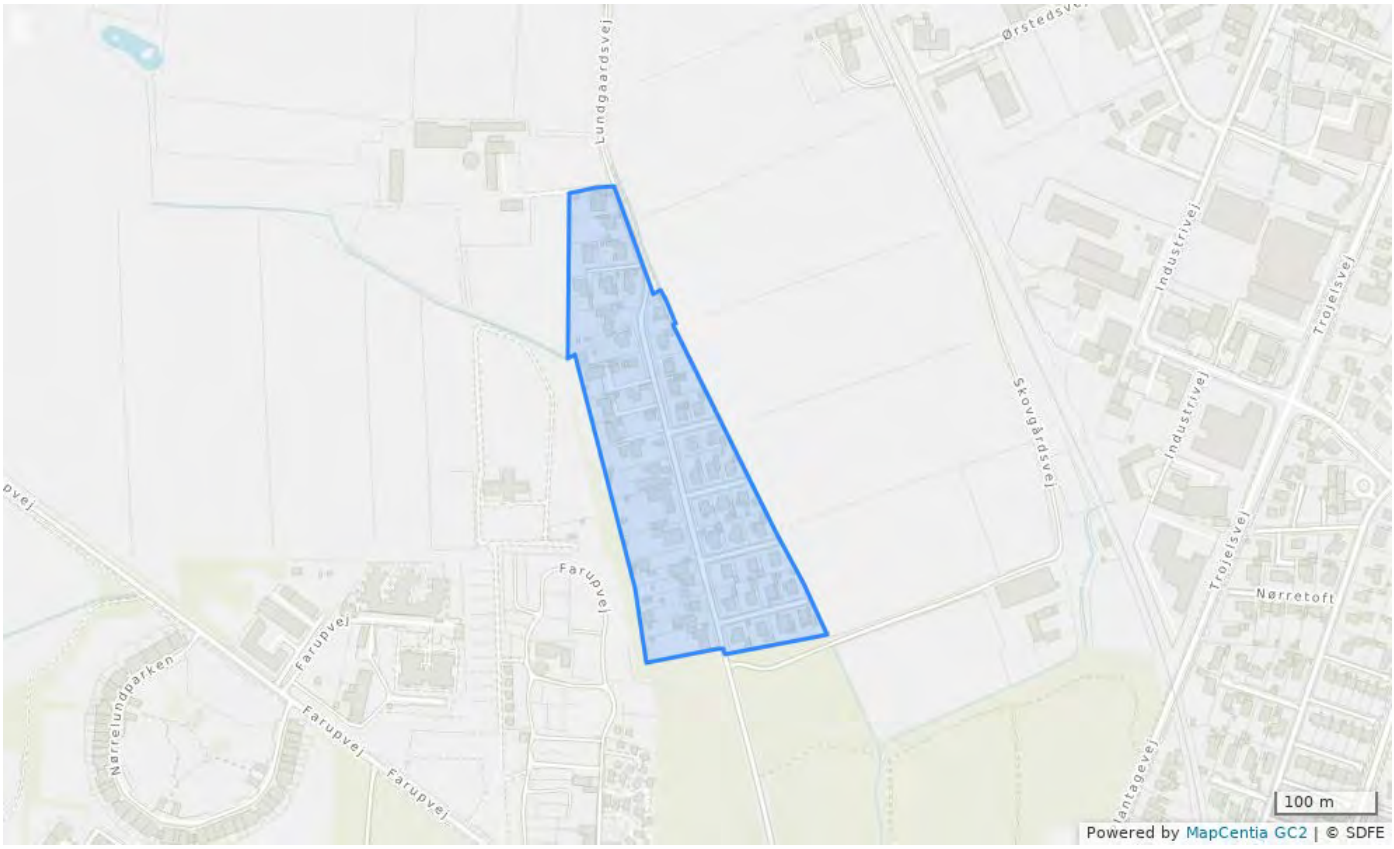
Rammenummer	40-040-291
Rammenavn	Område syd for Galgebakken ved Ringvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-300 - Lundgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-300
Rammenavn	Lundgårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

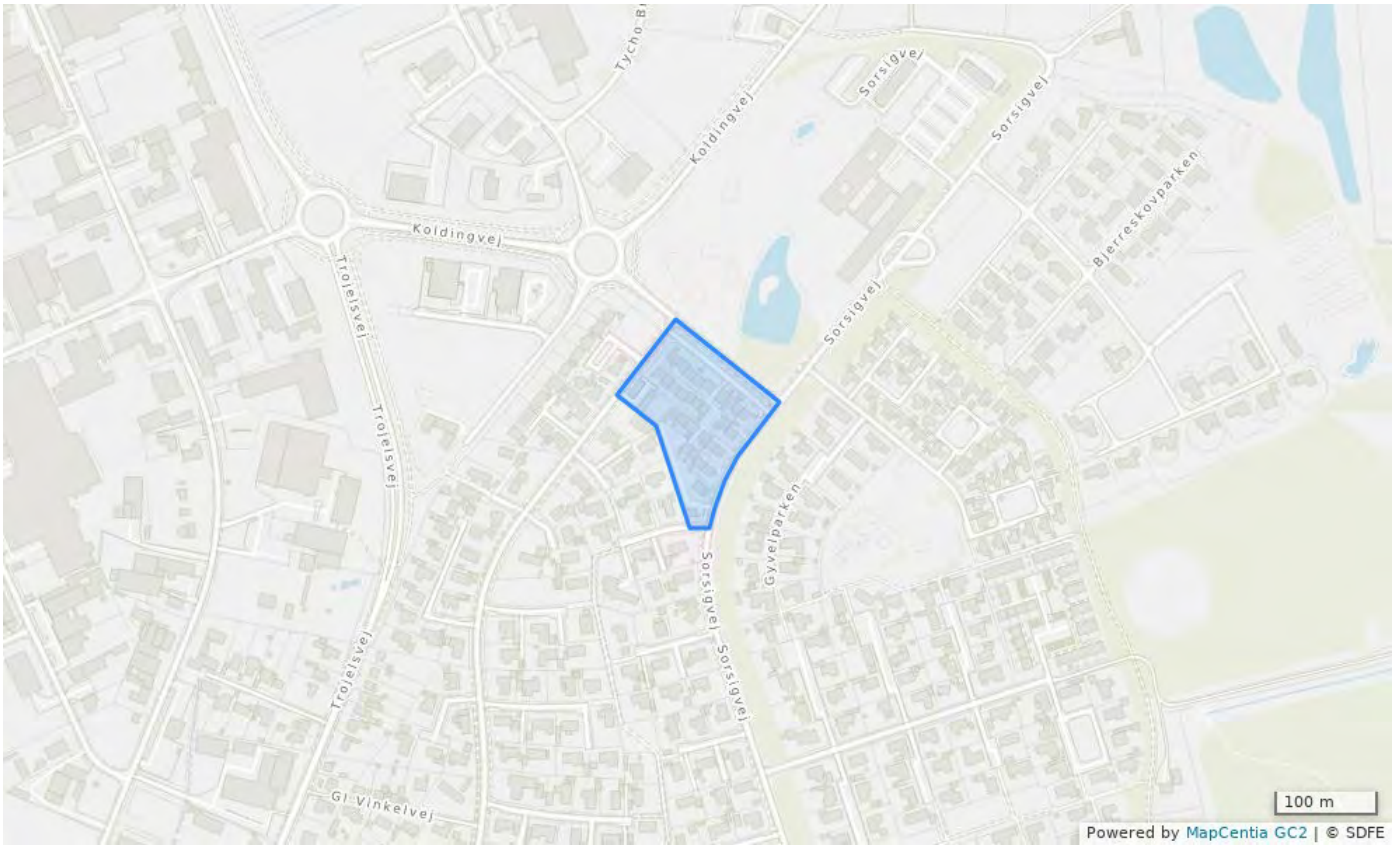
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

40-040-310 - Vestjysk Trivsel



Bestemmelser

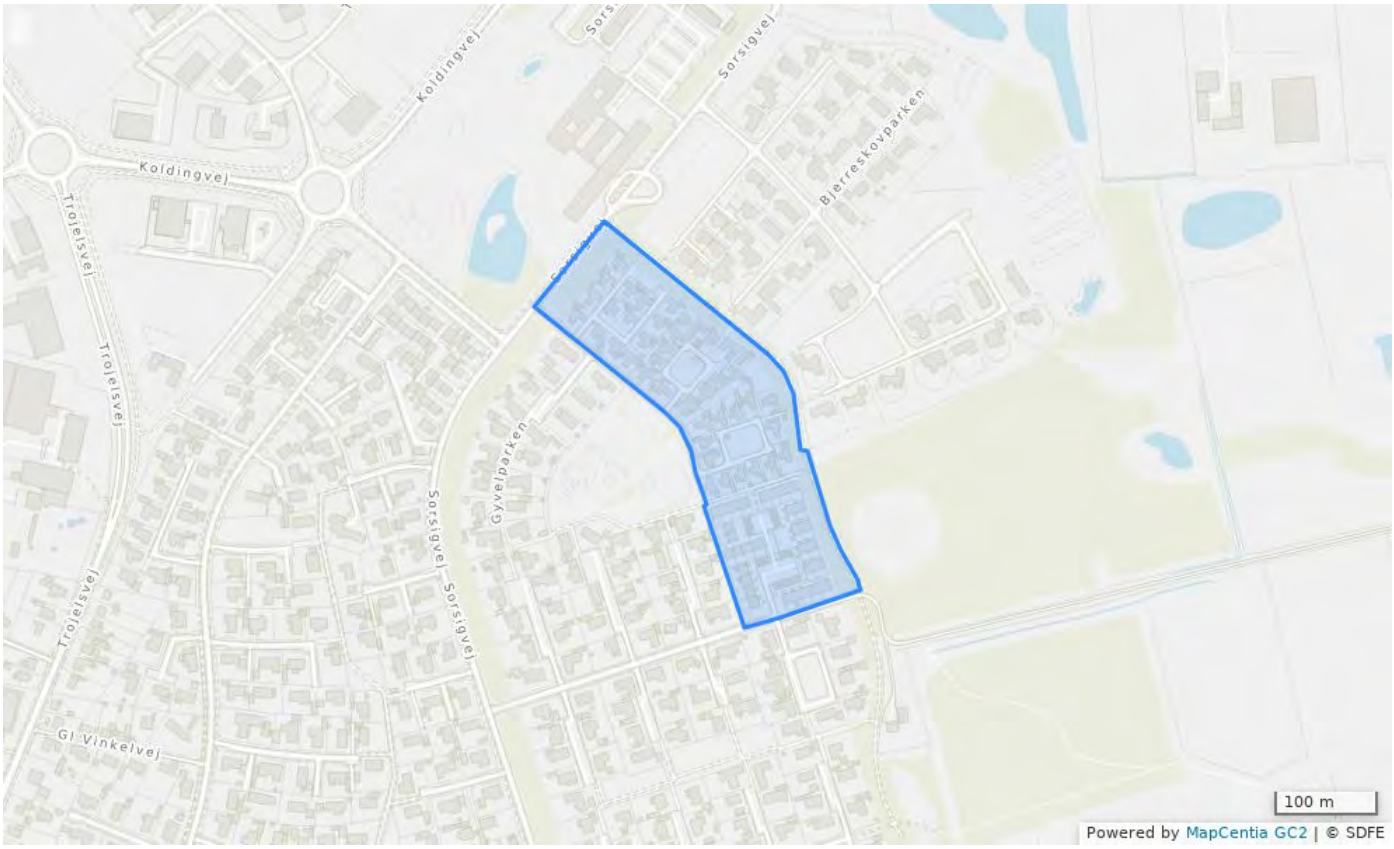
Rammenummer	40-040-310
Rammenavn	Vestjysk Trivsel
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-040-320 - Gyvelparken Øst



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-320
Rammenavn	Gyvelparken Øst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

40-040-330 - Område ved Mosevej og Glentevænget

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-330
Rammenavn	Område ved Mosevej og Glentevænget
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

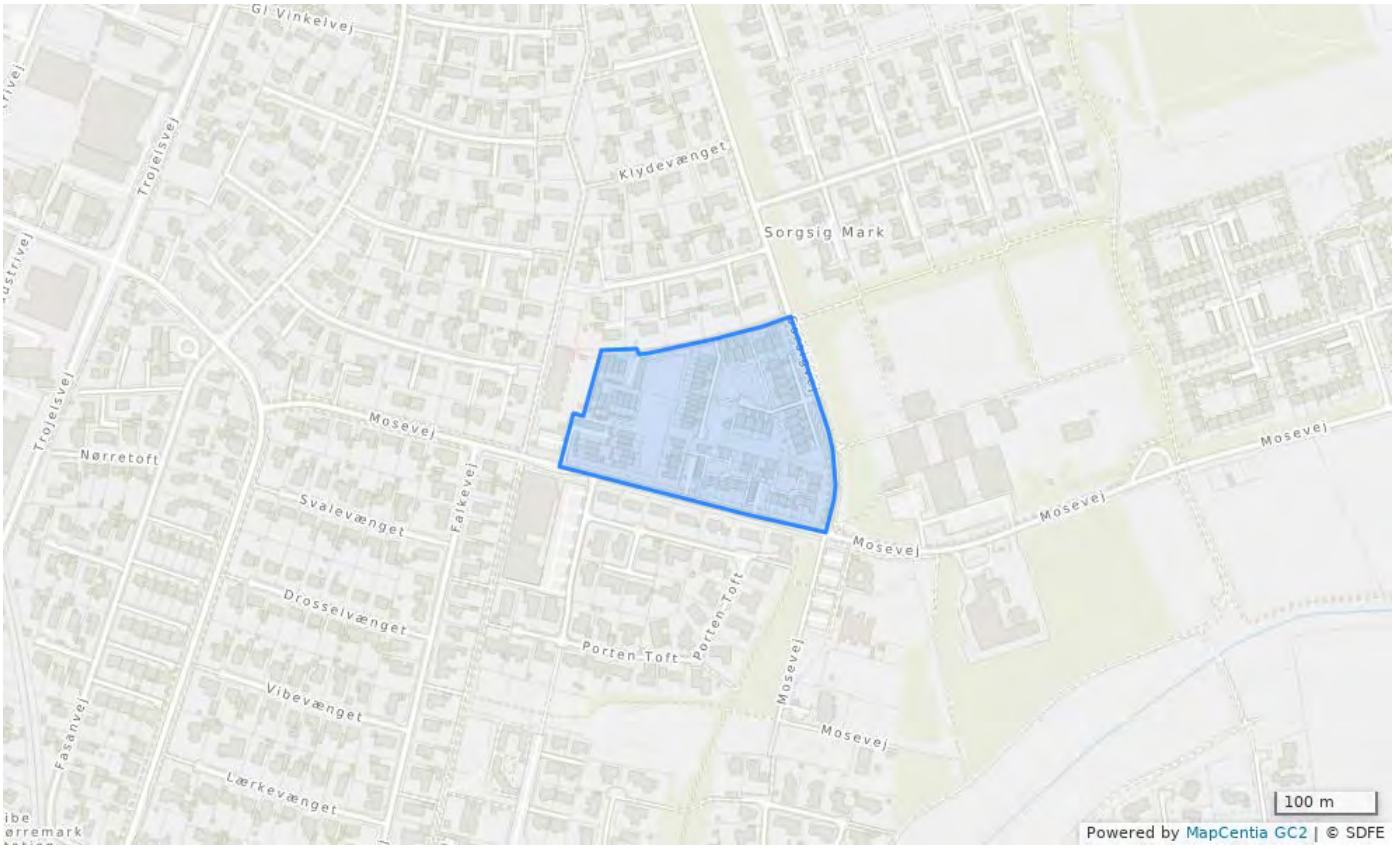
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

40-040-340 - Område Porten Toft og Engparken



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-340
Rammenavn	Område Porten Toft og Engparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et

	velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-040-350 - Rønnebærparken

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-350
Rammenavn	Rønnebærparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-040-360 - Bjerreskovparken

Bestemmelser

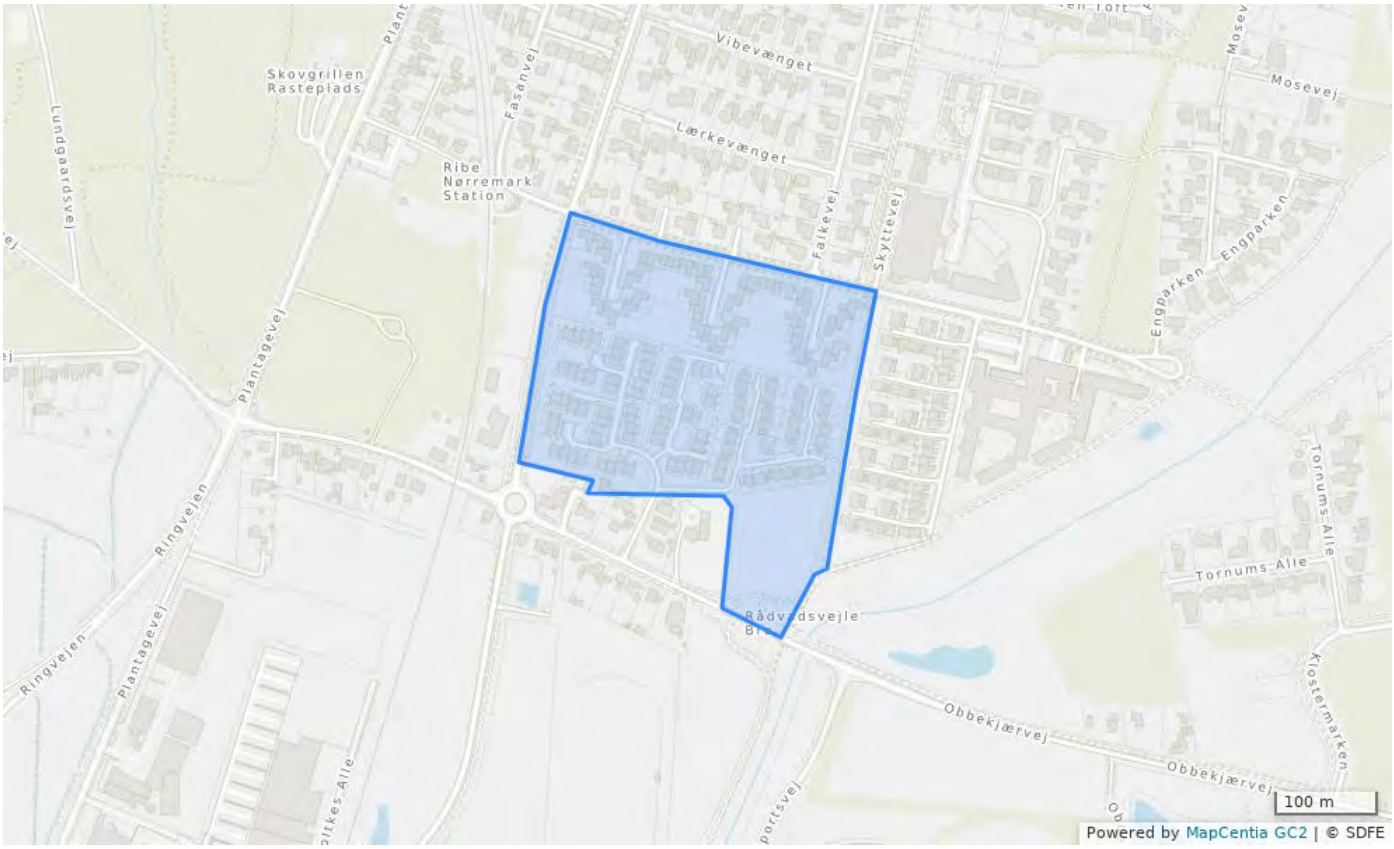
Rammenummer	40-040-360
Rammenavn	Bjerreskovparken
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Landzoneareal overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/35 bolig	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 40 %.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-040-370 - Obbekærparken



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-370
Rammenavn	Obbekærparken
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

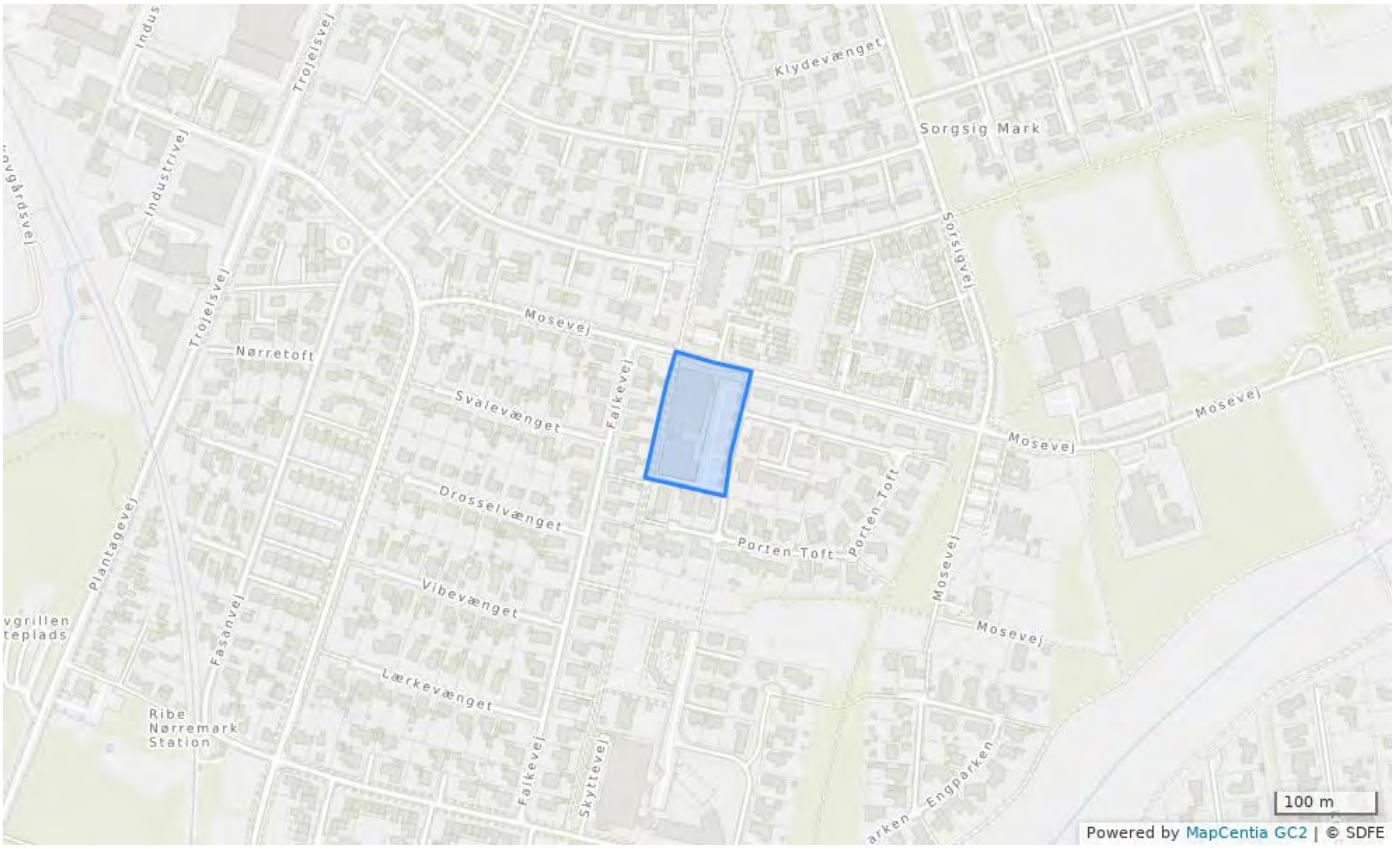
	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-040-380 - Nørremarkscentret



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-380
Rammenavn	Nørremarkscentret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m2 og 1.000 m2 for udvalgsvarebutikker.
B% max 35 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 35 for området under et.
Max 3 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 3 etager.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10

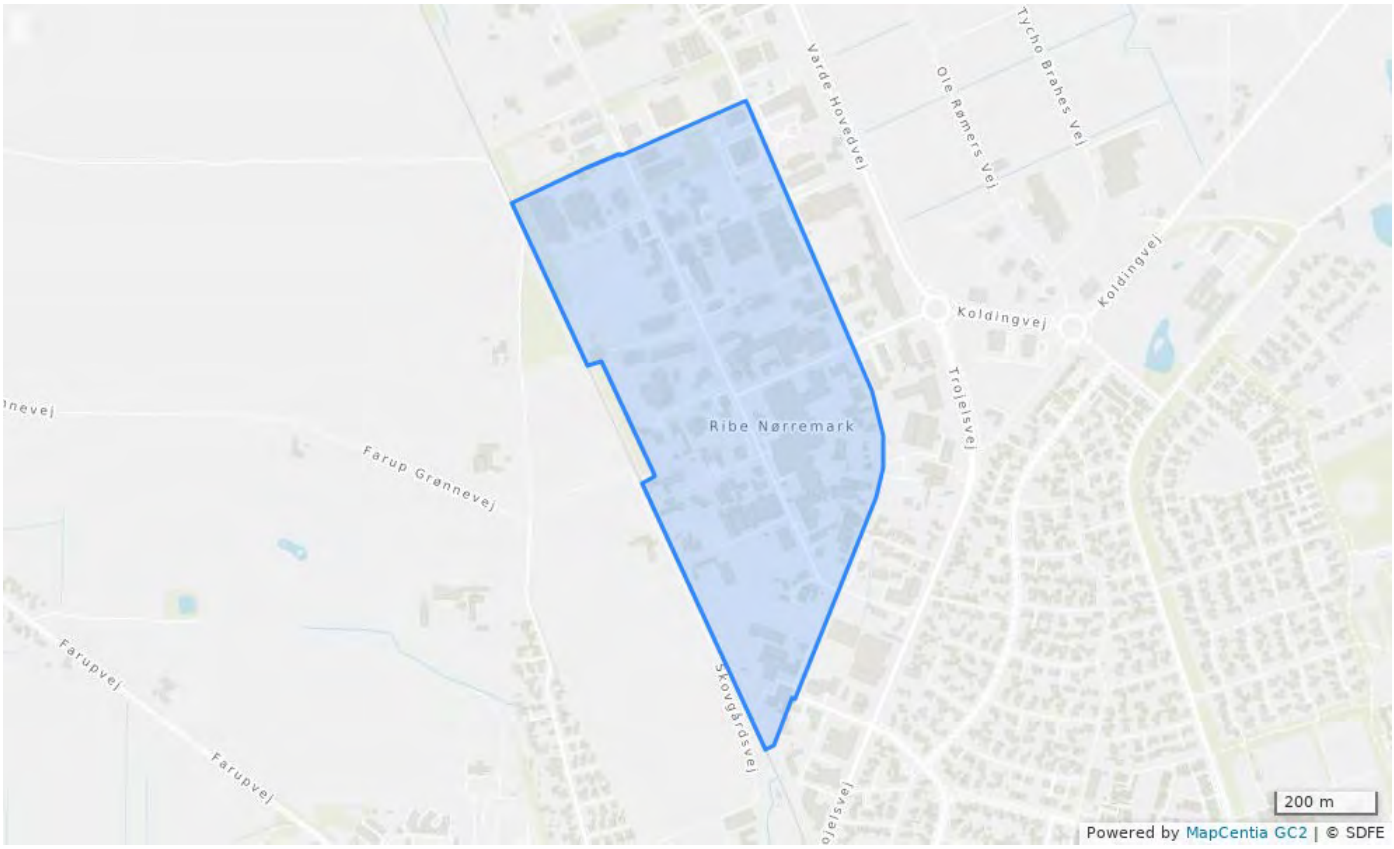
	boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Centerstøj 55	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-390 - Erhvervsområde Nørremark Syd



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-390
Rammenavn	Erhvervsområde Nørremark Syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

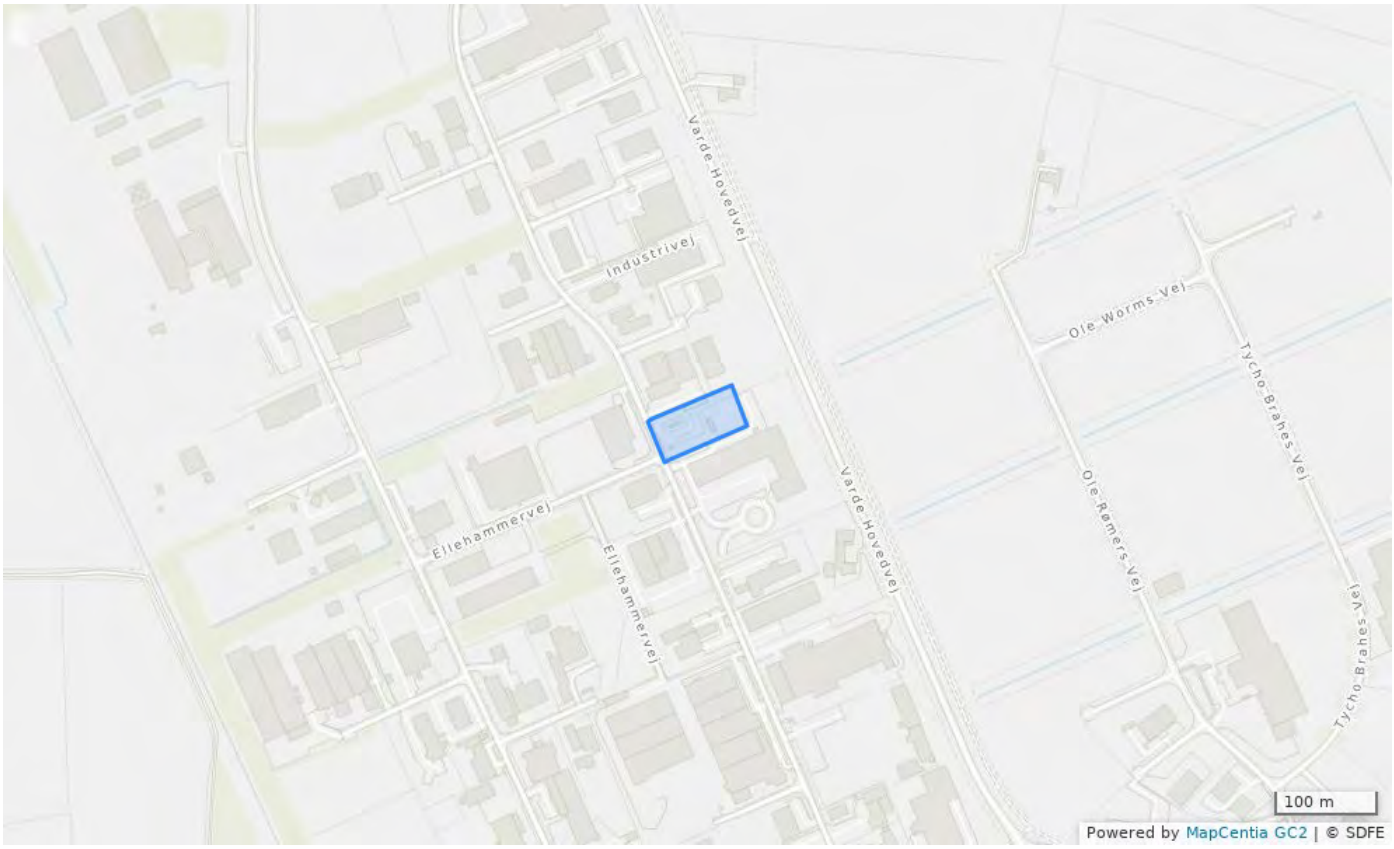
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

	Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-391 - Område Nørremark Syd



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-391
Rammenavn	Område Nørremark Syd
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

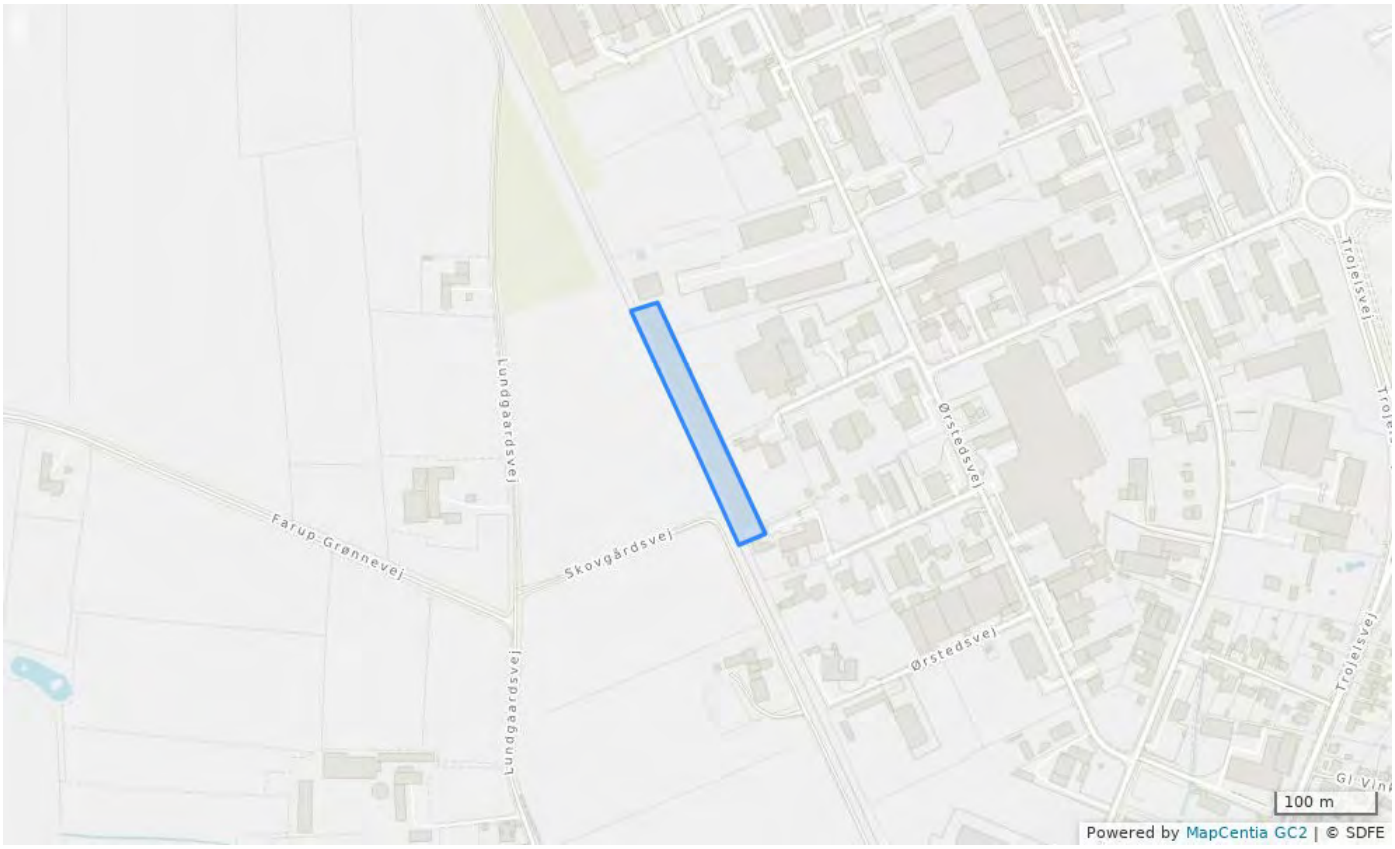
	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-400 - Erhvervsområde Syd ved Skovgårdsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-400
Rammenavn	Erhvervsområde Syd ved Skovgårdsvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-410 - Erhvervsområde Nord ved Ørstedsvej

Bestemmelser

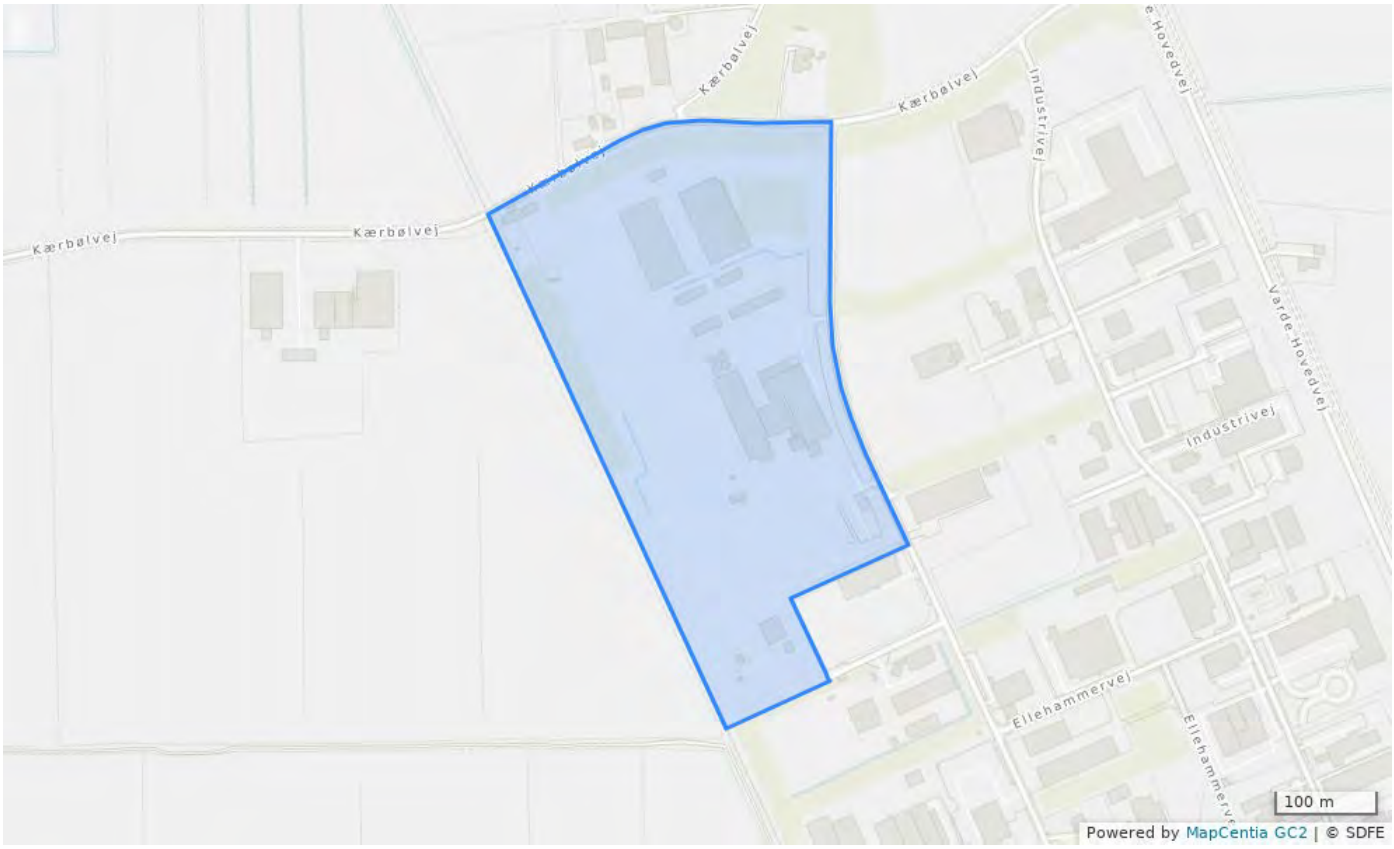
Rammenummer	40-040-410
Rammenavn	Erhvervsområde Nord ved Ørstedsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-411 - Område ved Ørstedsvej og kærbølvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-411
Rammenavn	Område ved Ørstedsvej og kærbølvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

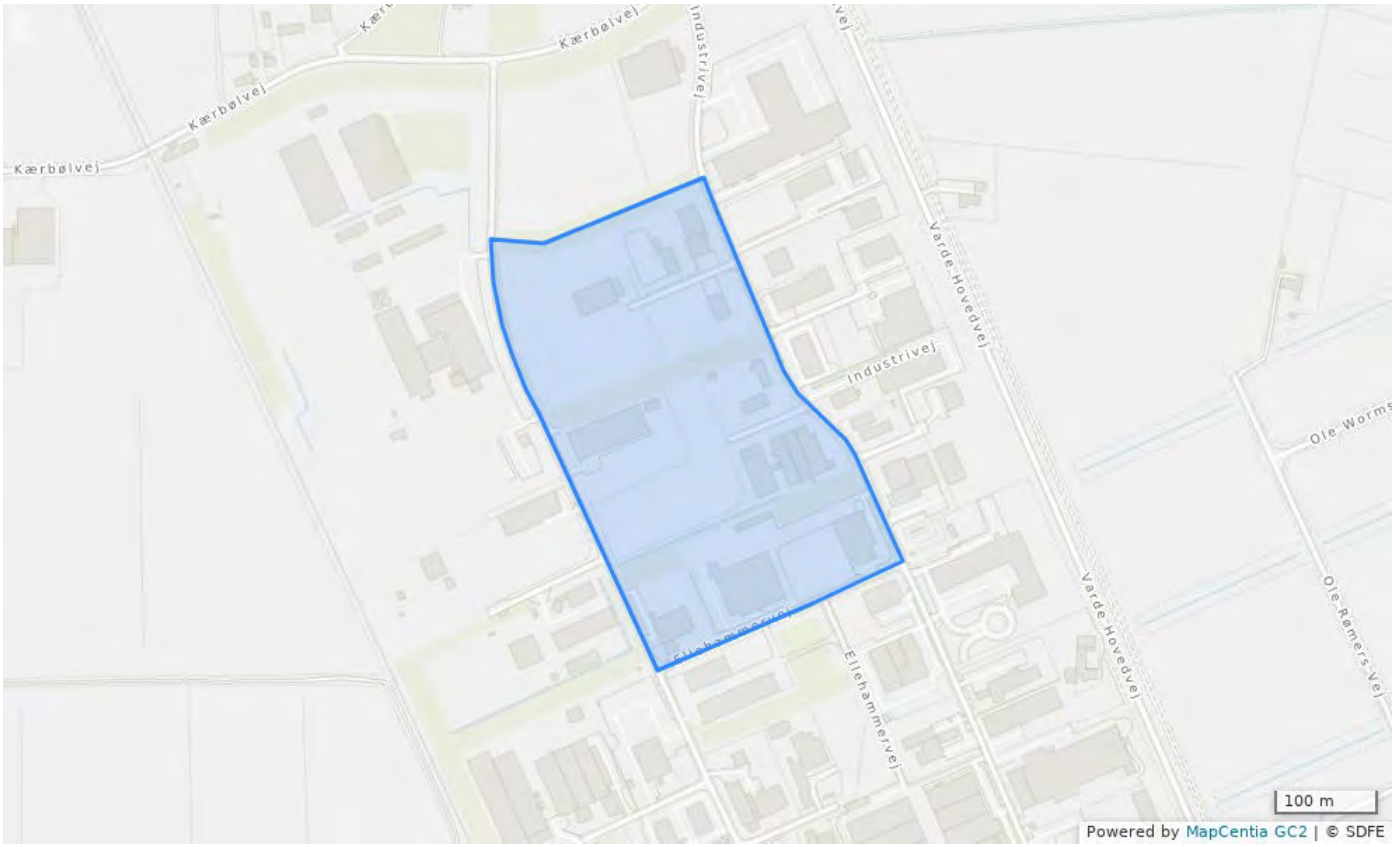
	◦ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-420 - Erhvervsområde Nord ved Ellehammervej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-420
Rammenavn	Erhvervsområde Nord ved Ellehammervej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-430 - Erhvervsområde Nord ved Farup

Bestemmelser

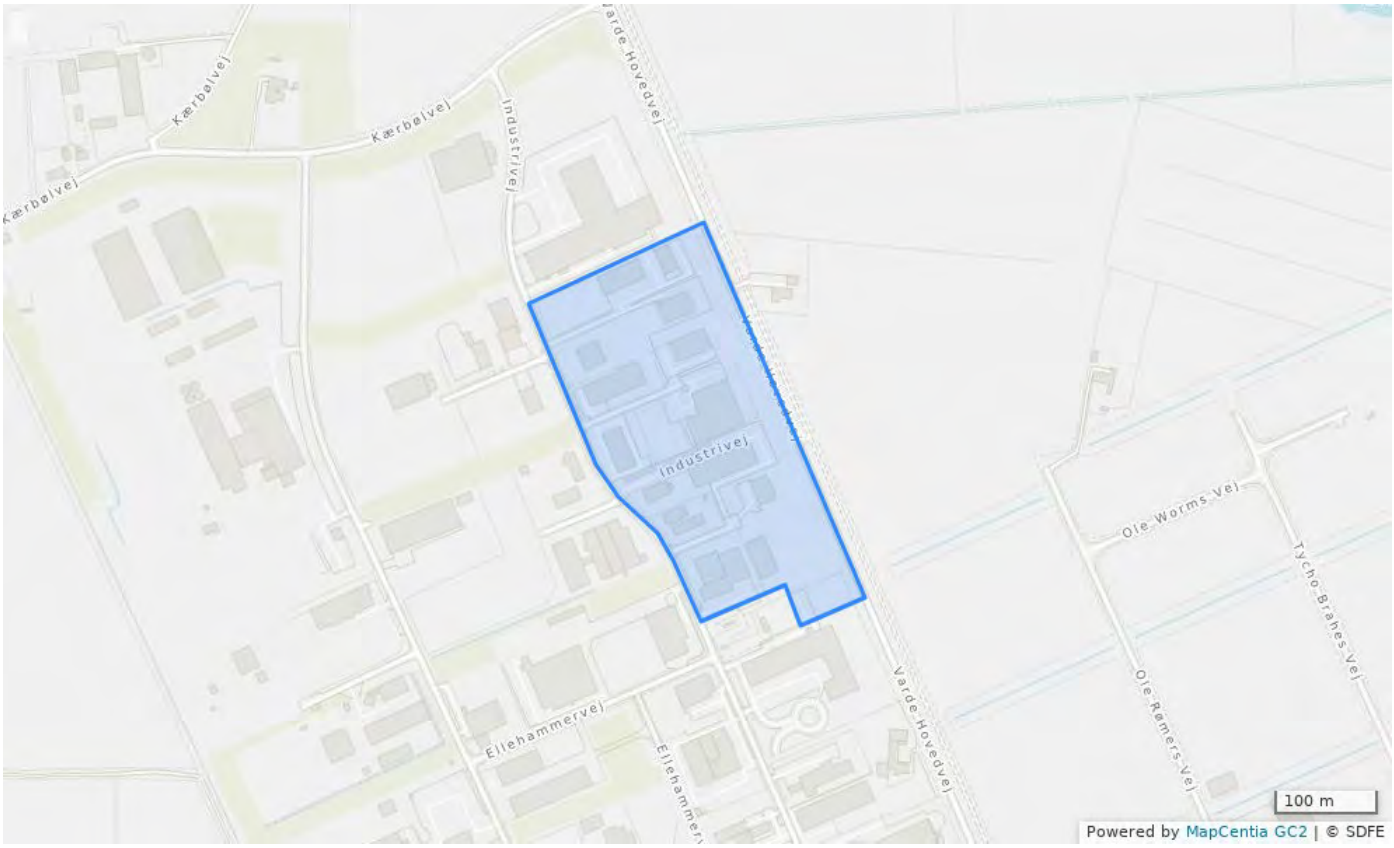
Rammenummer	40-040-430
Rammenavn	Erhvervsområde Nord ved Farup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-440 - Erhvervsområde Nord Mellem Vardevej og Industrivej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-440
Rammenavn	Erhvervsområde Nord Mellem Vardevej og Industrivej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Religiøse institutioner og foreninger	I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-450 - Erhvervsområde Nordøst langs Vardevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-450
Rammenavn	Erhvervsområde Nordøst langs Vardevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.

Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-460 - Erhvervsområde Nørremark Nordøst

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-460
Rammenavn	Erhvervsområde Nørremark Nordøst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-470 - Erhvervsområde Øst langs Vardevej og Koldingvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-470
Rammenavn	Erhvervsområde Øst langs Vardevej og Koldingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lettere erhverv
Lettere erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og engroshandel.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Fritids- og oplevelseserhverv	I området kan der etableres fritids- og oplevelseserhverv.
Særlig pladskrævende varer	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Særlig pladskrævende varer.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-480 - Erhvervsområde Øst ved Koldingvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-480
Rammenavn	Erhvervsområde Øst ved Koldingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

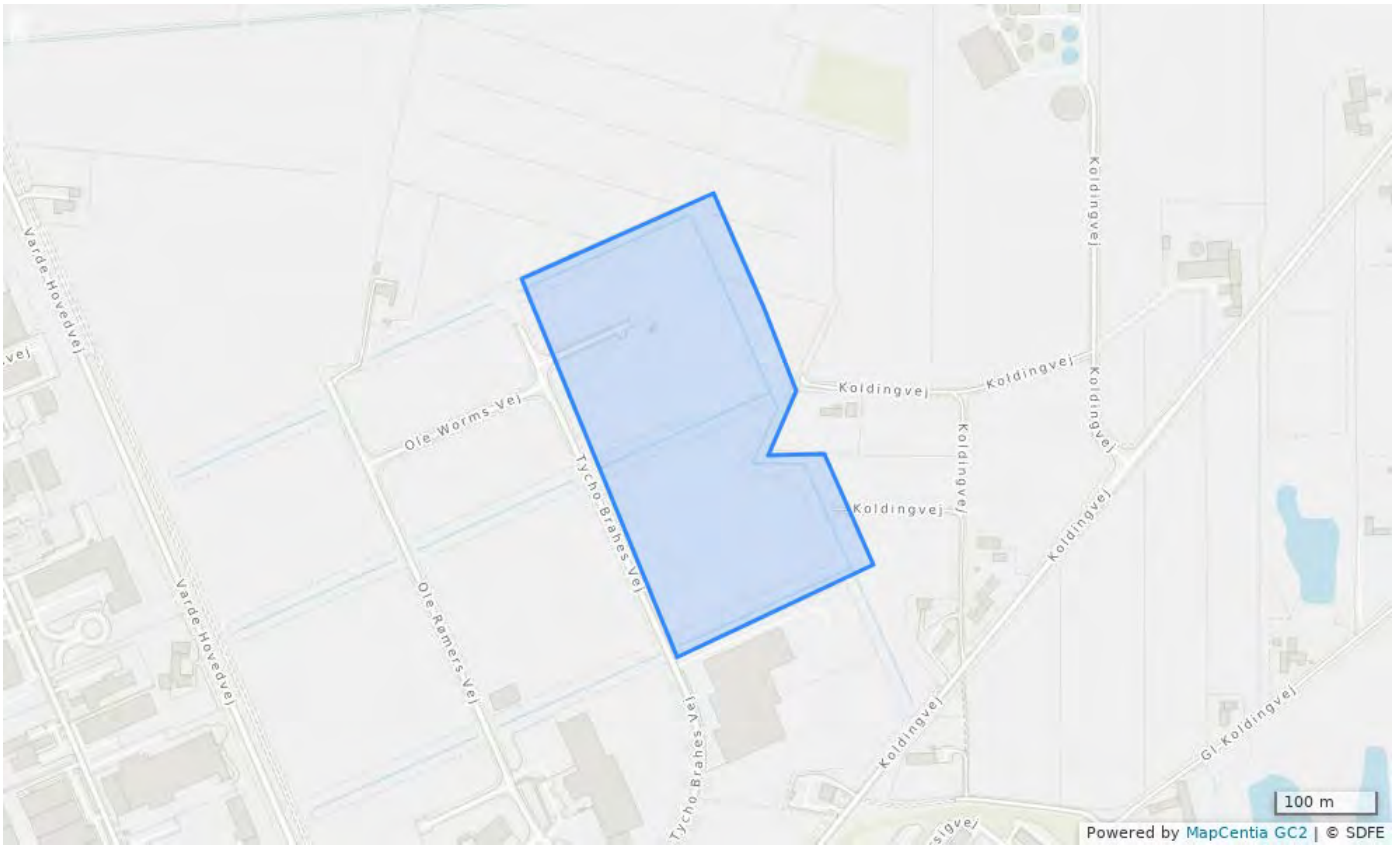
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-490 - Erhvervsområde Øst ved Ribe Mark



Bestemmelser

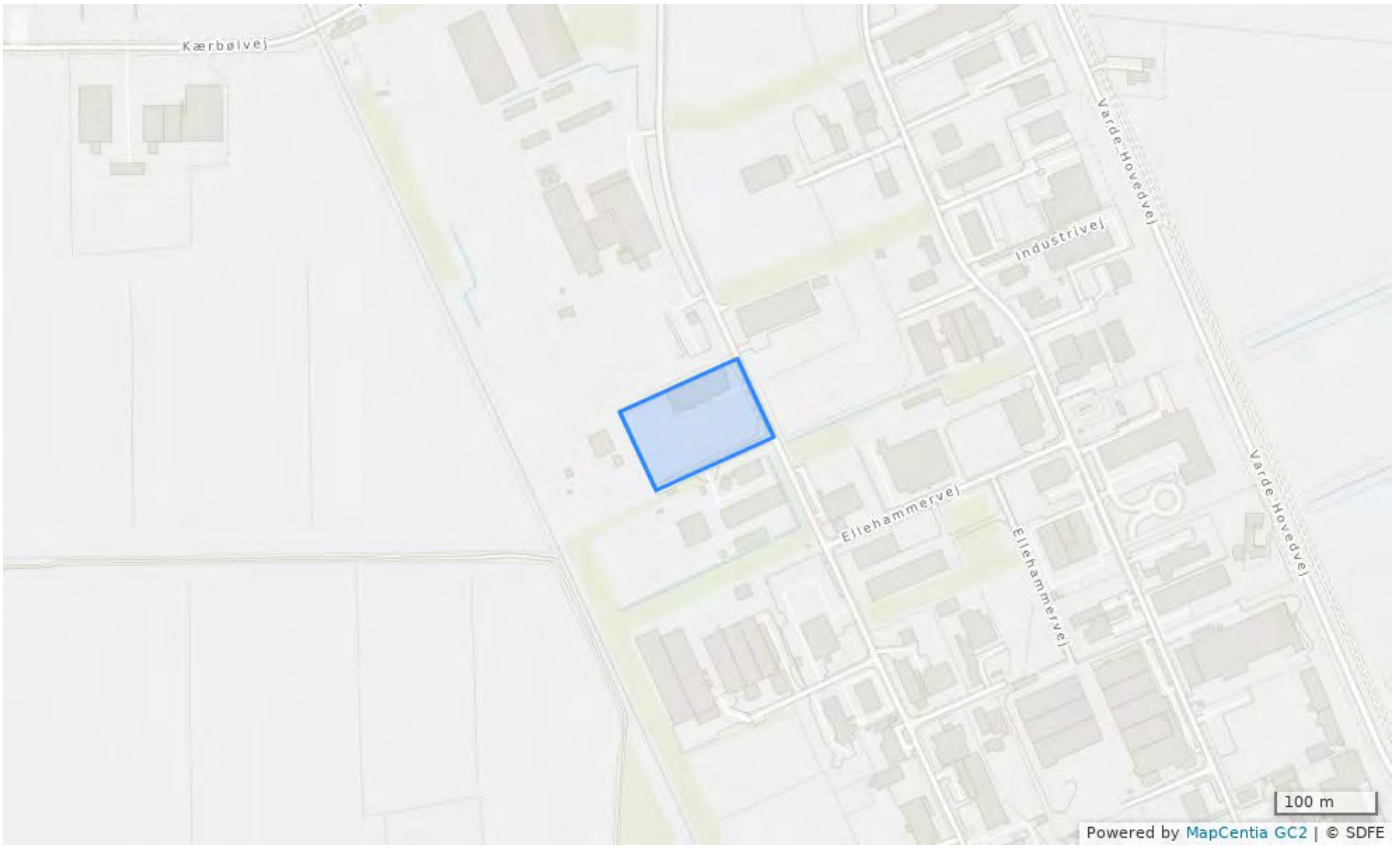
Rammenummer	40-040-490
Rammenavn	Erhvervsområde Øst ved Ribe Mark
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Anvendelsen fastlægges til erhverv med særlige beliggenhedskrav med mulighed for at etablere produktionserhverv, havnerelateret erhverv og transporttungt serviceerhverv. Der må ikke etableres anvendelser, herunder boliger, der skærper miljøkravene til omgivelserne, men der kan etableres kontorfaciliteter tilknyttet den enkelte virksomhed.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-500 - Nyt Genbrugsplads ved Ørstedsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-500
Rammenavn	Nyt Genbrugsplads ved Ørstedsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Deponeringsanlæg	Anvendelsen fastlægges til deponeringsanlæg som affaldsanlæg, losseplads, genbrugsplads, fyldplads, renovations- og slamværk og lignende samt kontorer i tilknytning hertil. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af deponeringsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Genbrugsplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Genbrugsplads.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-510 - Grønt område syd for Ribe Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	40-040-510
Rammenavn	Grønt område syd for Ribe Plantage
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-520 - Område ved Ole Worms Vej

Bestemmelser

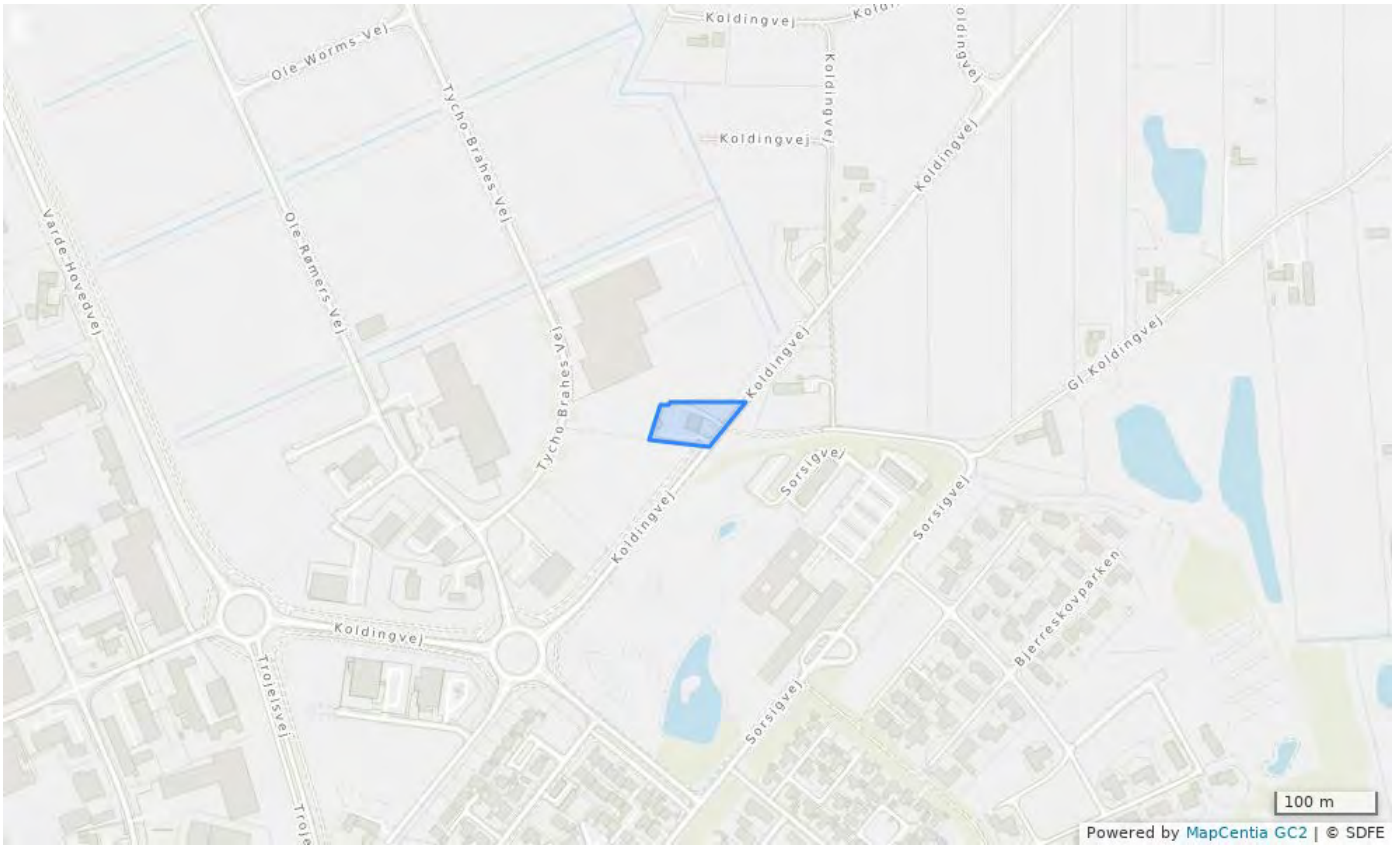
Rammenummer	40-040-520
Rammenavn	Område ved Ole Worms Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-530 - Forsamlingshus ved Koldingvej



Bestemmelser

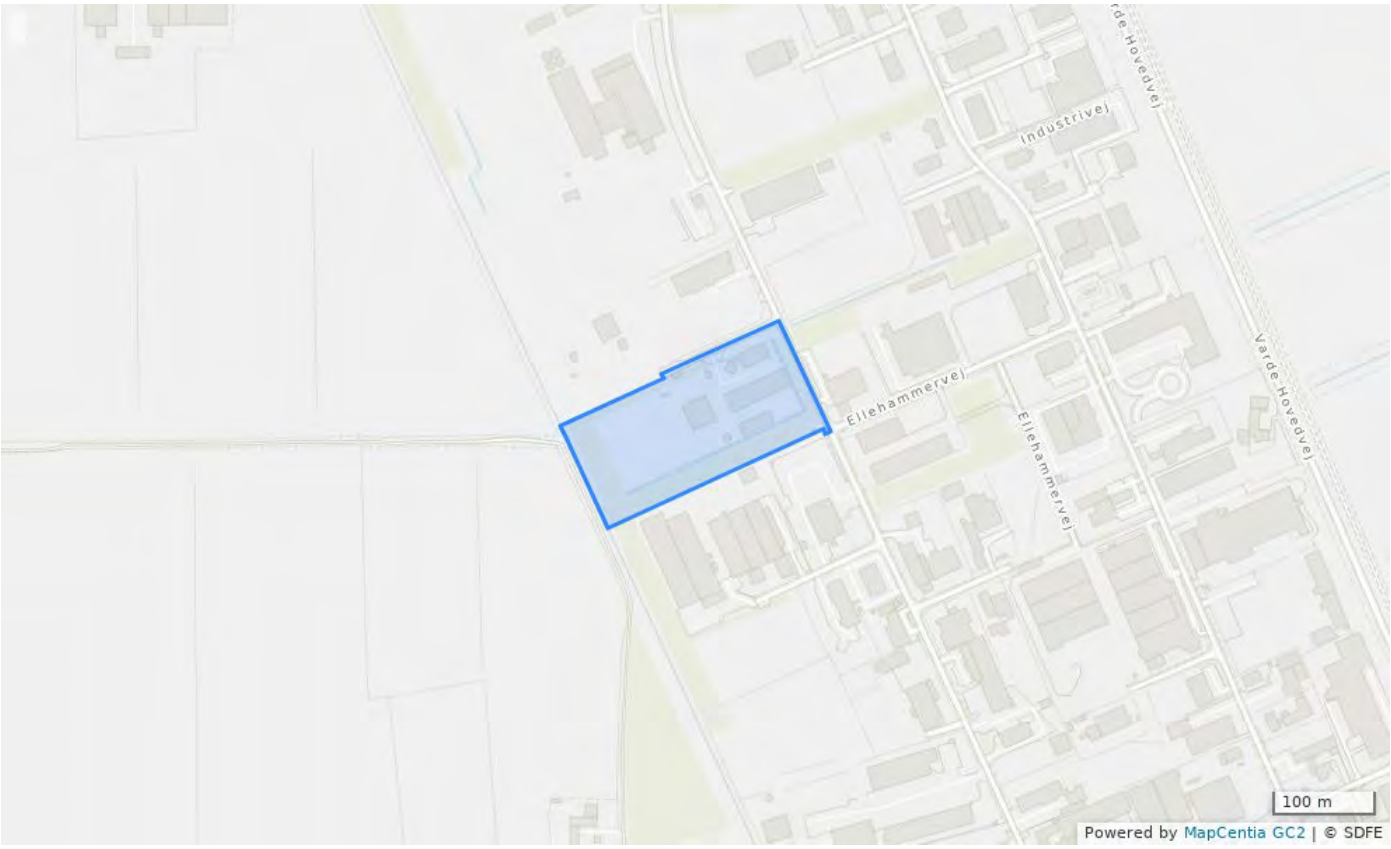
Rammenummer	40-040-530
Rammenavn	Forsamlingshus ved Koldingvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-040-540 - Nyt Materielgård ved Ørstedsvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-540
Rammenavn	Nyt Materielgård ved Ørstedsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

	○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Materielgård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Materielgård.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og

	anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Øster Vedsted

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

40-050-010 - Områdemellem Øster Vedsted Vej og Tørresager

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-010
Rammenavn	Områdemellem Øster Vedsted Vej og Tørresager
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-050-020 - Øster Vedsted Sydøst

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-020
Rammenavn	Øster Vedsted Sydøst
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-050-030 - Villaer syd for Øster Vedsted Vej

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-030
Rammenavn	Villaer syd for Øster Vedsted Vej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-050-040 - Granly Nord

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-040
Rammenavn	Granly Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-050-050 - Område langs Øster Vedsted ved Kilen

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-050
Rammenavn	Område langs Øster Vedsted ved Kilen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

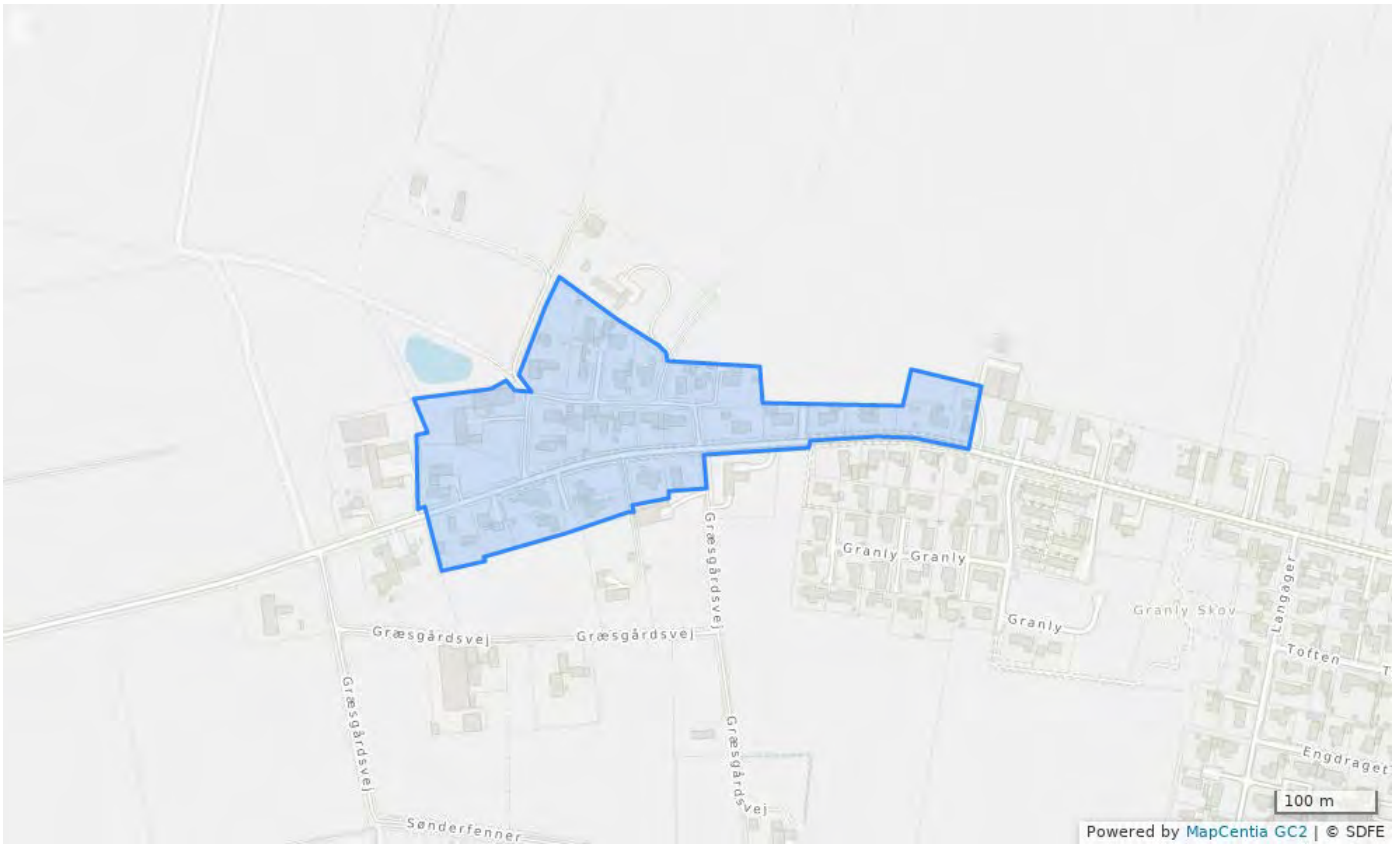
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan

	normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

40-050-060 - Område ved Øster Vedsted Vej og Marskvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-050-060
Rammenavn	Område ved Øster Vedsted Vej og Marskvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-050-061 - Område mellem Skønager og Marskvej

Bestemmelser

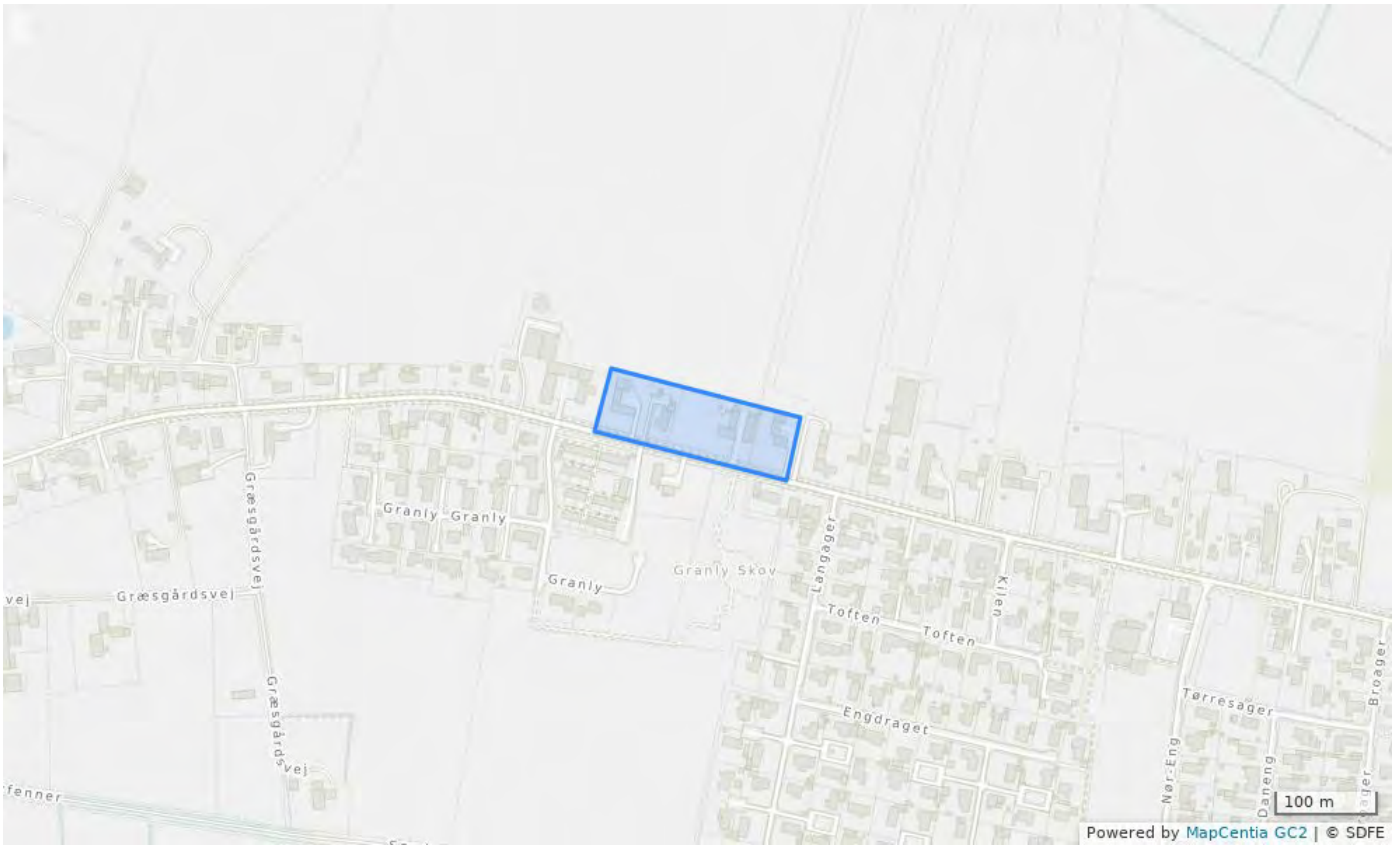
Rammenummer	40-050-061
Rammenavn	Område mellem Skønager og Marskvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-050-070 - Øster Vedsted Vej nord for Grandgård



Bestemmelser

Rammenummer	40-050-070
Rammenavn	Øster Vedsted Vej nord for Grandgård
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

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

40-050-080 - Område langs Øster Vedsted Vej nord for Forsamlingshuset

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-080
Rammenavn	Område langs Øster Vedsted Vej nord for Forsamlingshuset
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type

	oversvømmelse i fremtiden.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-050-090 - Boliger mellem Degnestien og Degnevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-090
Rammenavn	Boliger mellem Degnestien og Degnevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

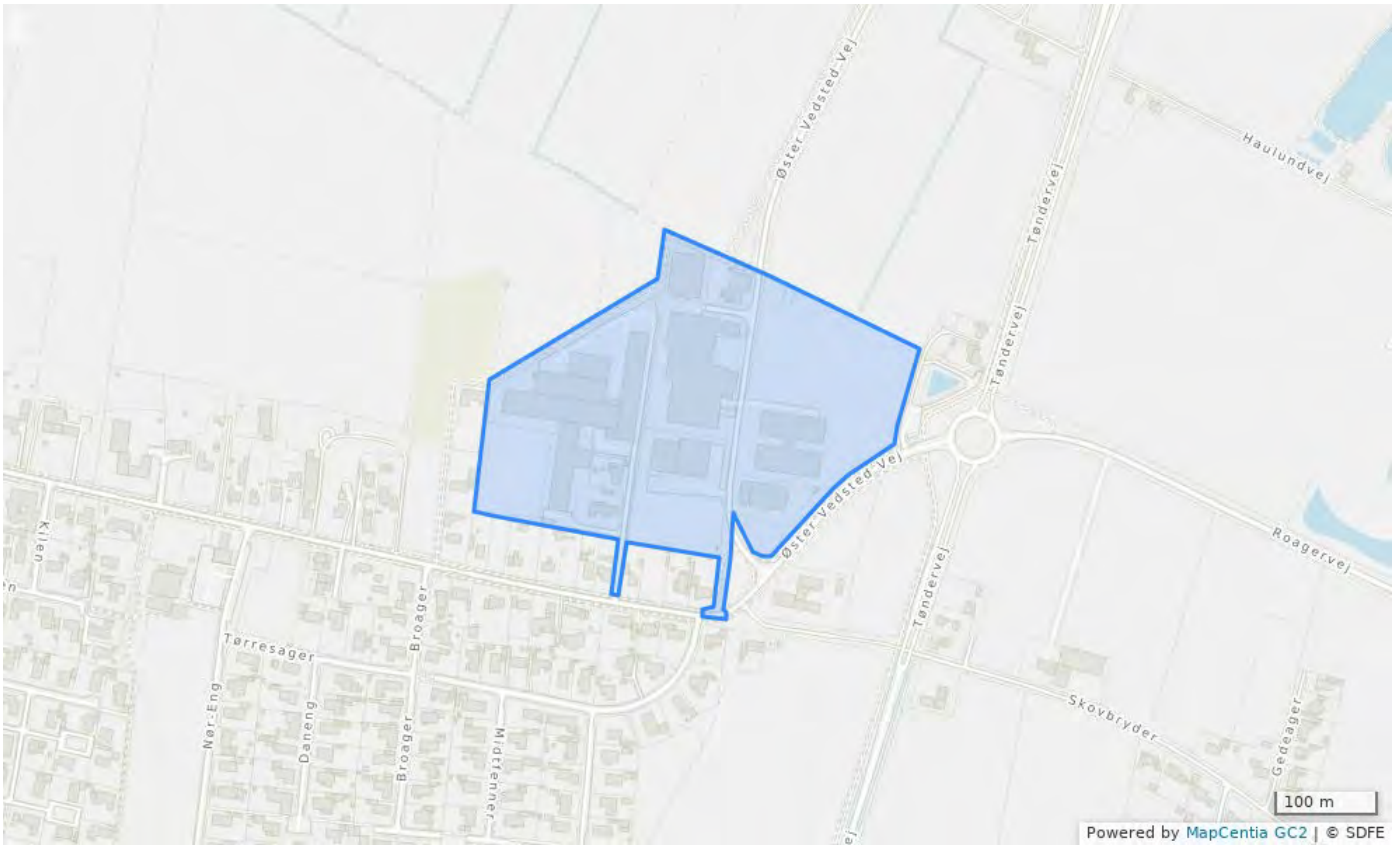
	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

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

40-050-100 - Øster Vedsted Erhvervsområde



Bestemmelser

Rammenummer	40-050-100
Rammenavn	Øster Vedsted Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tungt erhverv	Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger med mulighed for at etablere industrierhverv og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til omgivelserne.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og

	anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-050-110 - Område vest for Nøreng

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-110
Rammenavn	Område vest for Nøreng
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-050-120 - Øster Vedsted Sydvest

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-120
Rammenavn	Øster Vedsted Sydvest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-050-130 - Område ved Granly og Vester Vedsted Vej

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-130
Rammenavn	Område ved Granly og Vester Vedsted Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser

Vadehavet(Fagdata)	og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-050-140 - Boldbaner Øster Vedsted

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-140
Rammenavn	Boldbaner Øster Vedsted
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-050-150 - Område med forsamlingshuset ved Nør-Eng

Bestemmelser

Rammenummer	40-050-150
Rammenavn	Område med forsamlingshuset ved Nør-Eng
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre

	udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Lustrup

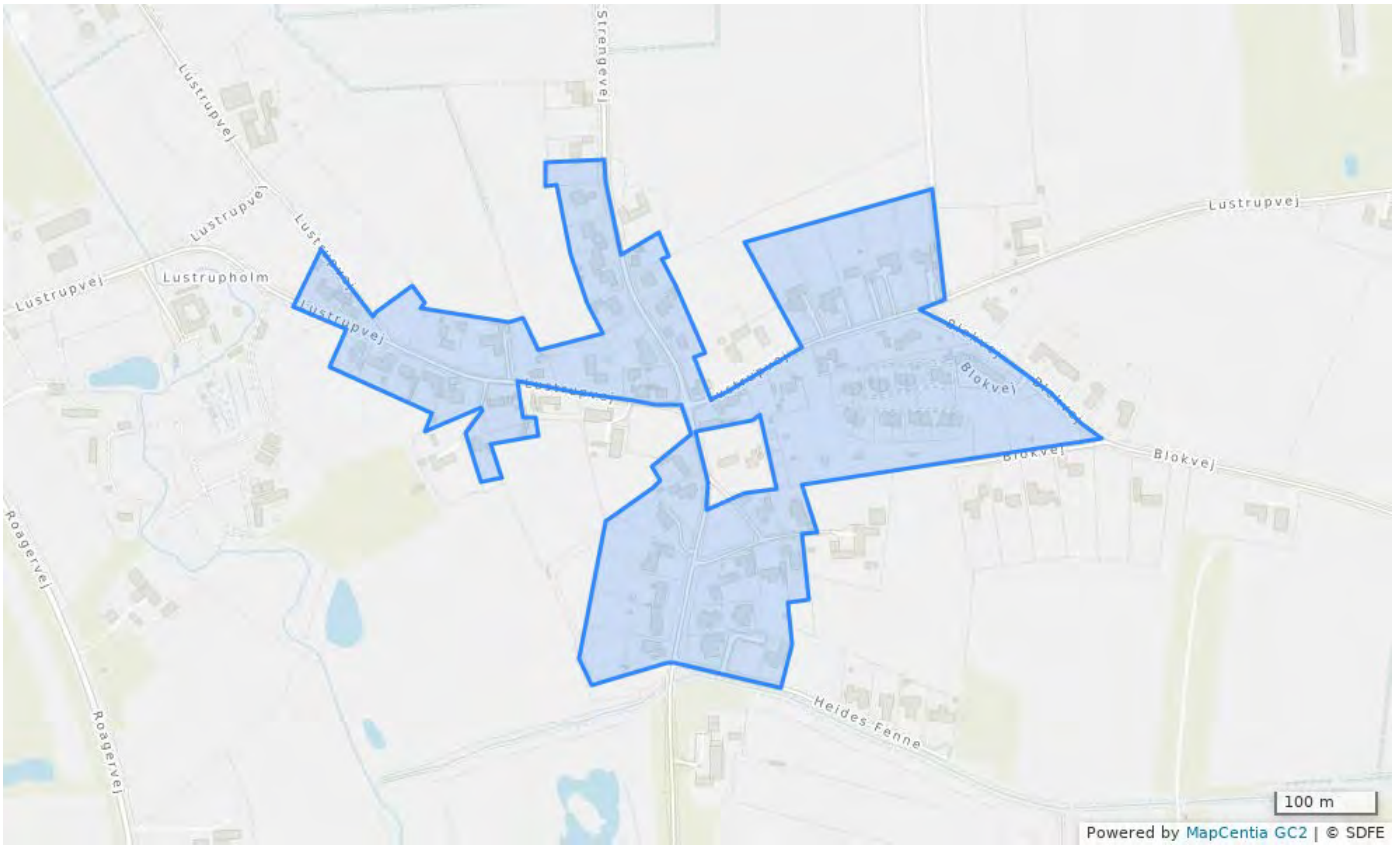
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

40-060-010 - Lustrup



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-010
Rammenavn	Lustrup
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

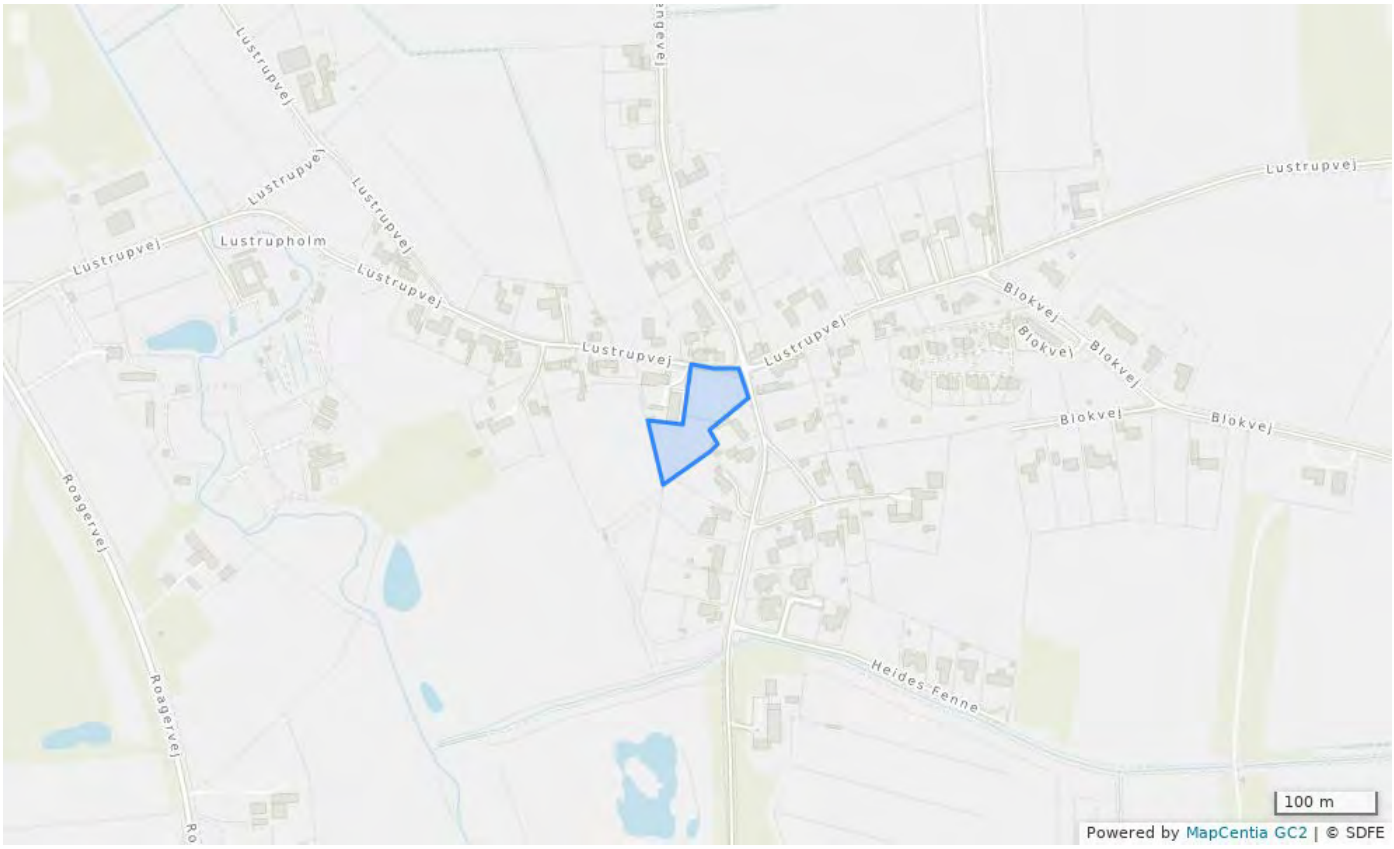
	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og

	rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-060-020 - Område ved Lustrup Gl. Skole



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-020
Rammenavn	Område ved Lustrup Gl. Skole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-060-030 - Boliger Strengevej Nord

Bestemmelser

Rammenummer	40-060-030
Rammenavn	Boliger Strengevej Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-060-040 - Boliger syd for Blokvej

Bestemmelser

Rammenummer	40-060-040
Rammenavn	Boliger syd for Blokvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

40-060-050 - Boliger øst for Heides Fenne

Bestemmelser

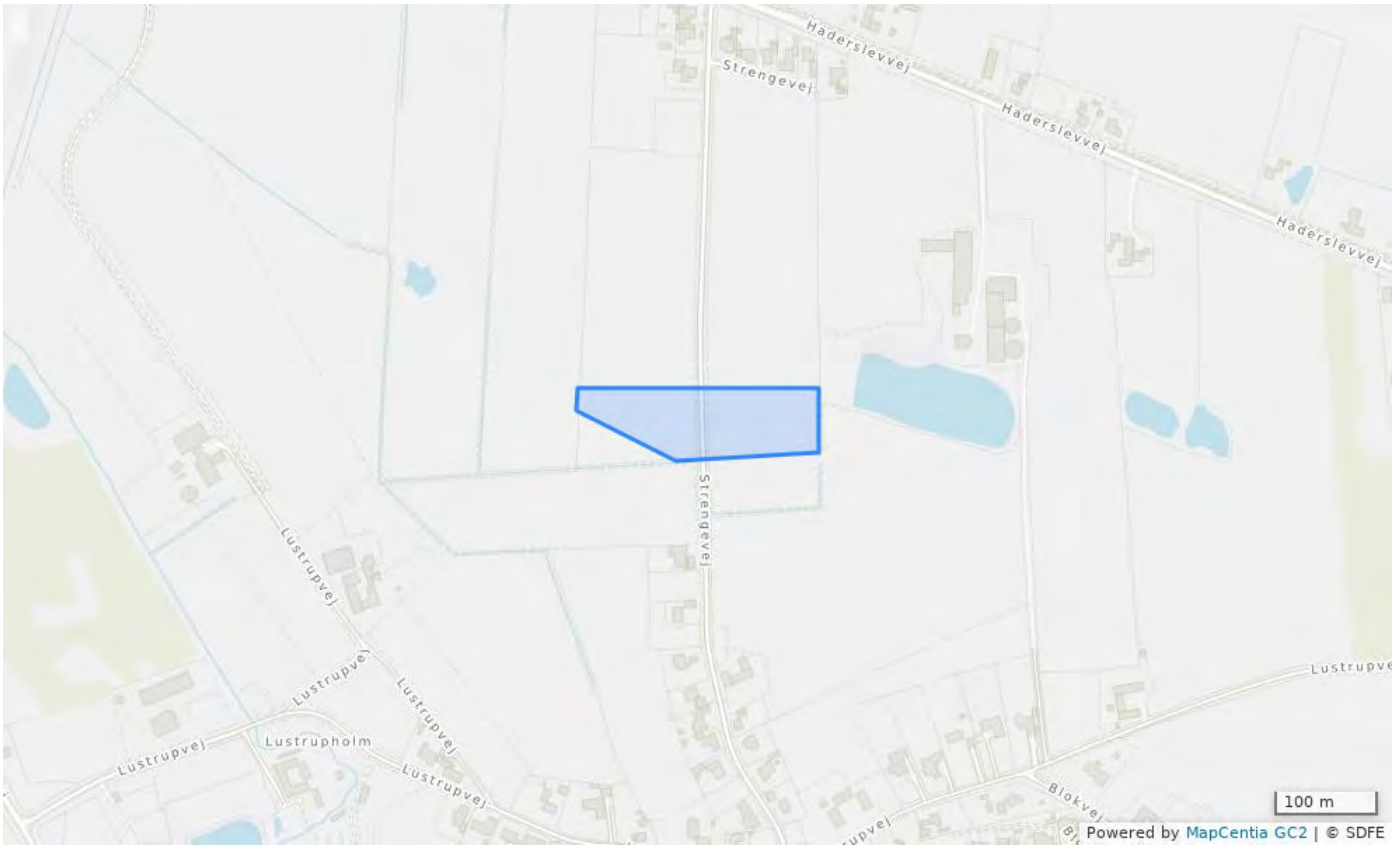
Rammenummer	40-060-050
Rammenavn	Boliger øst for Heides Fenne
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.

40-060-060 - Område ved Strengevej nord for Lustrup



Bestemmelser

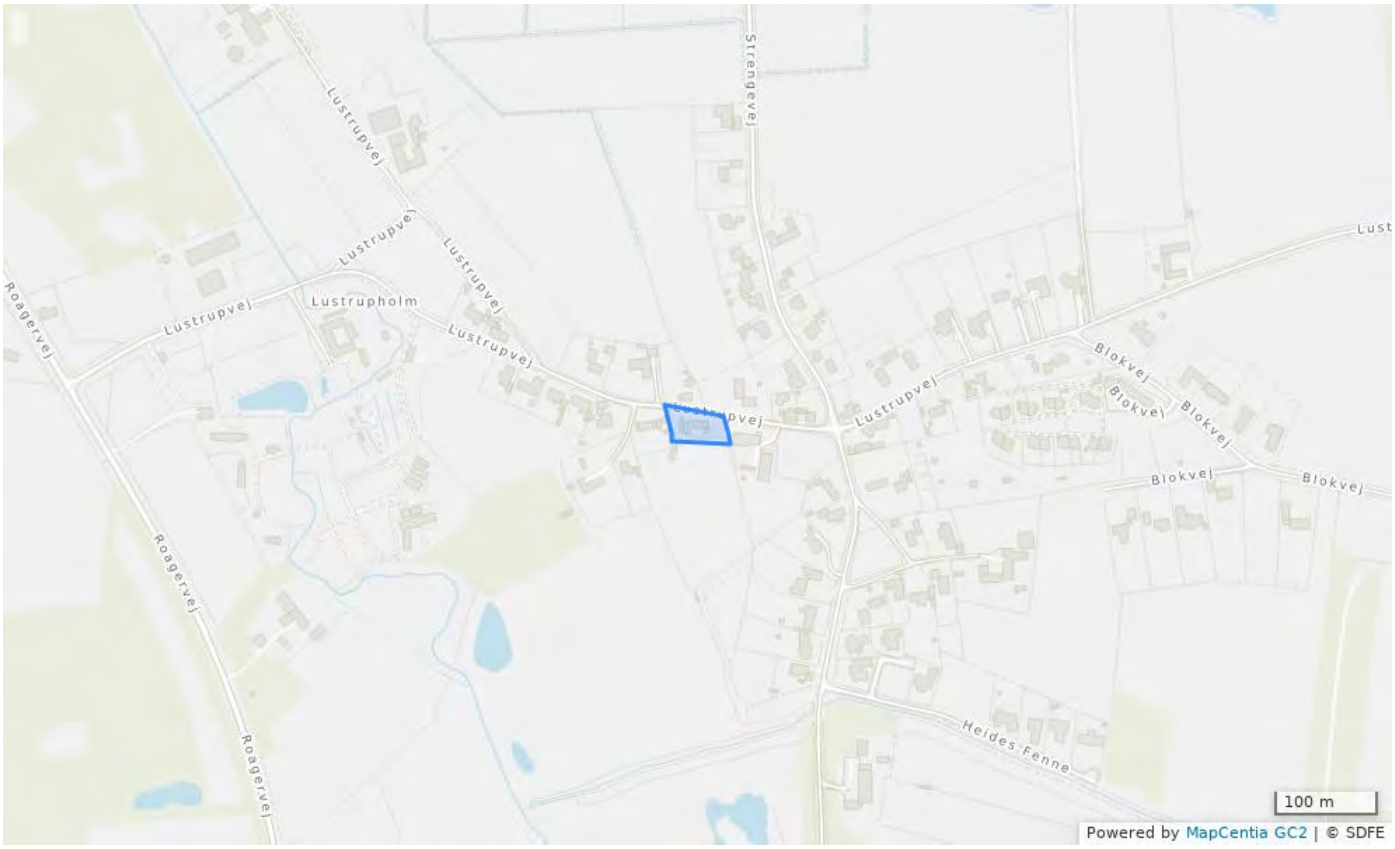
Rammenummer	40-060-060
Rammenavn	Område ved Strengevej nord for Lustrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 40 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Tids- og Rækkefølgebestemmelse	Området er omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med de senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-060-070 - Gård syd for Lustrupvej



Bestemmelser

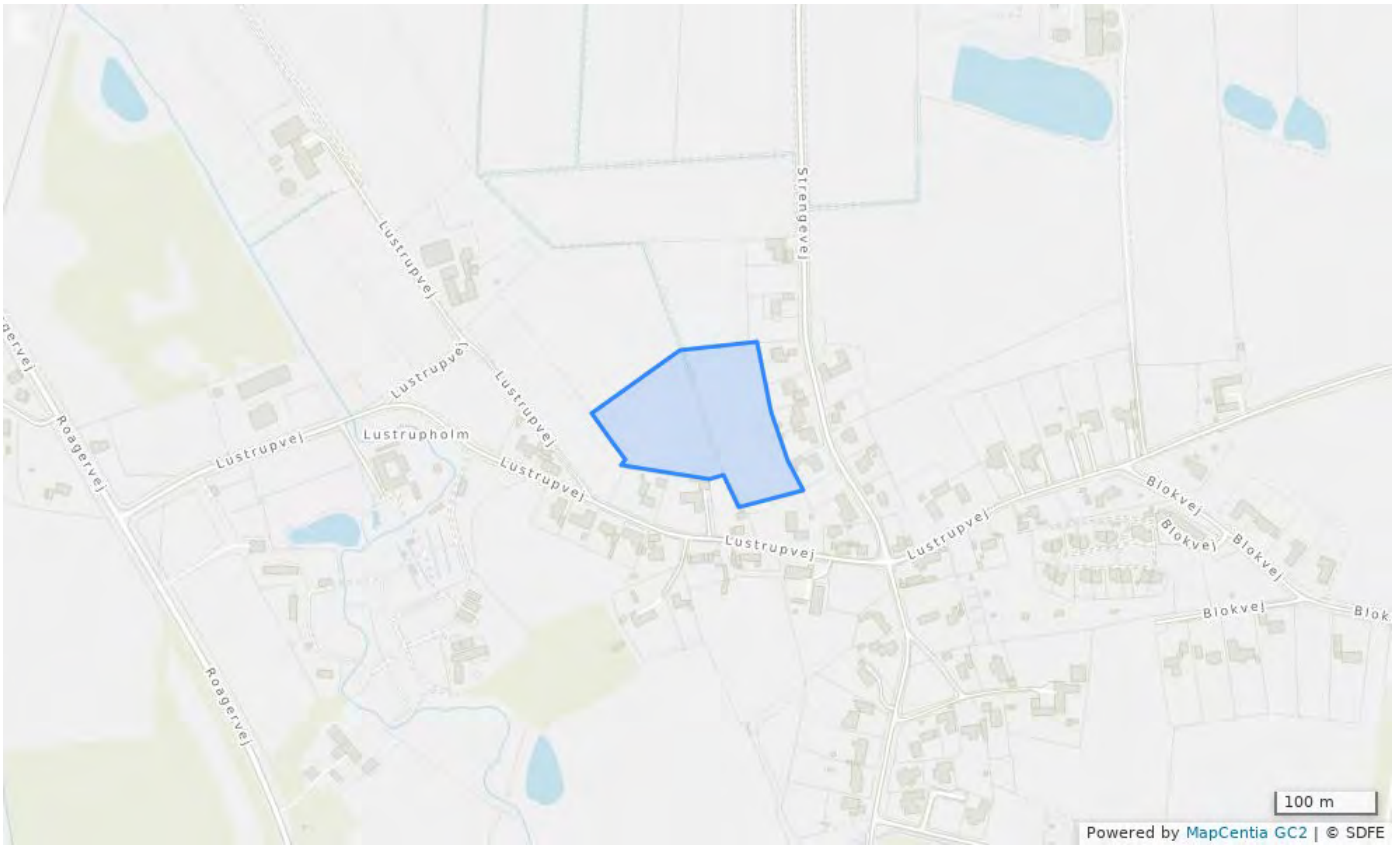
Rammenummer	40-060-070
Rammenavn	Gård syd for Lustrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-080 - Område nord for Lustrupvej



Bestemmelser

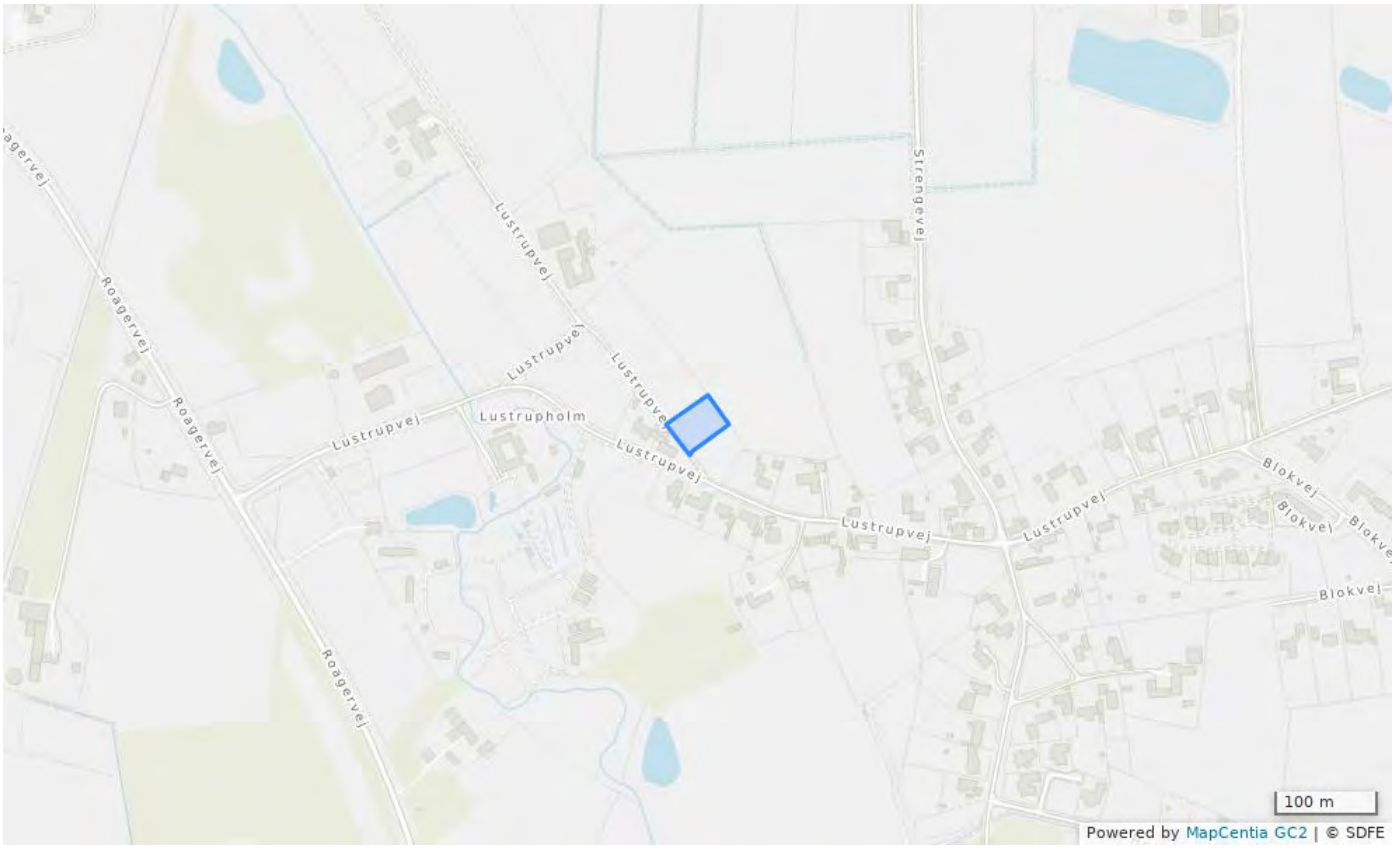
Rammenummer	40-060-080
Rammenavn	Område nord for Lustrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det

	indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-060-090 - Engområde Lustrup Nord



Bestemmelser

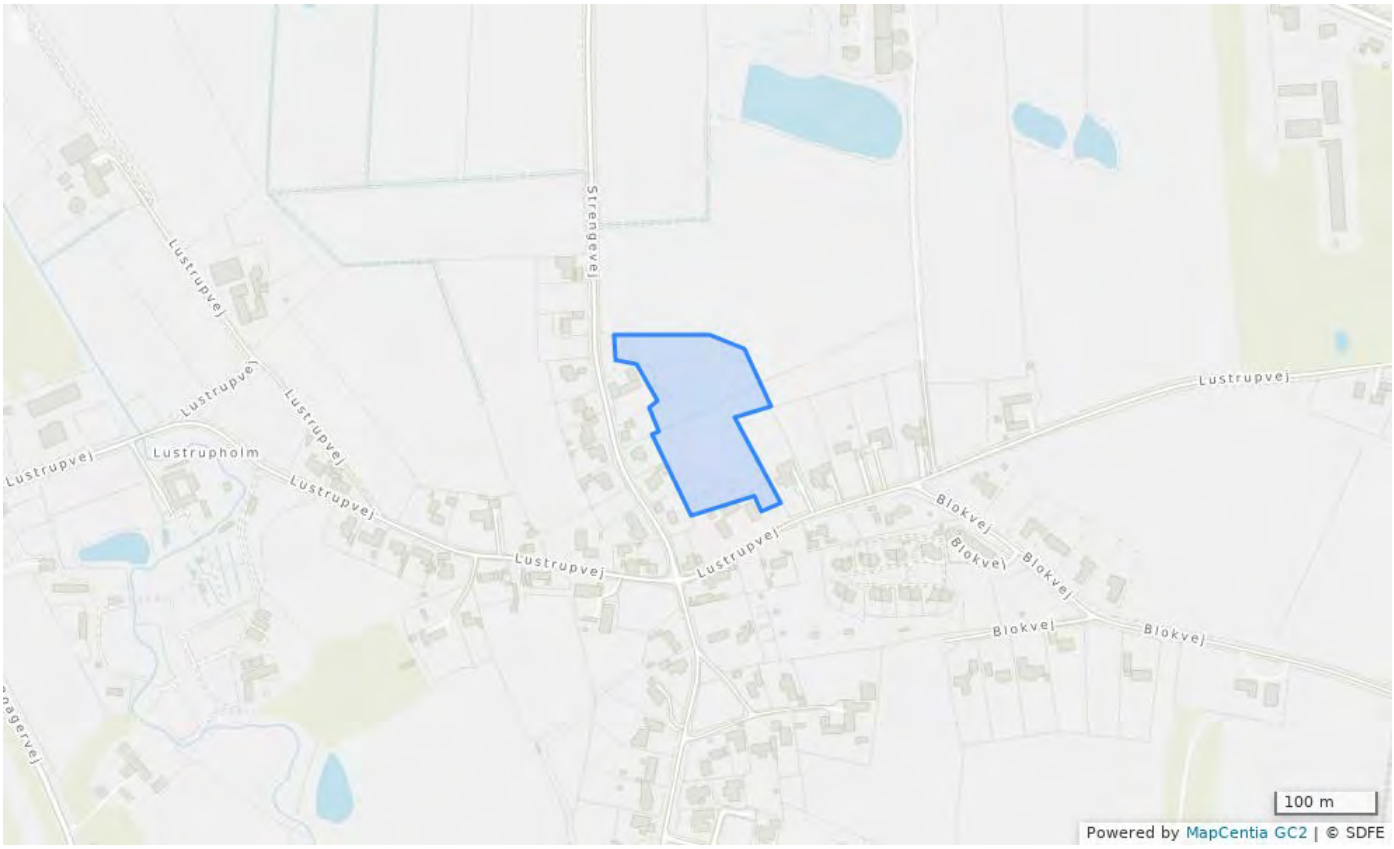
Rammenummer	40-060-090
Rammenavn	Engområde Lustrup Nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-060-100 - Engområde ved Strengevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-100
Rammenavn	Engområde ved Strengevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-060-110 - Gård øst for Strengevej

Bestemmelser

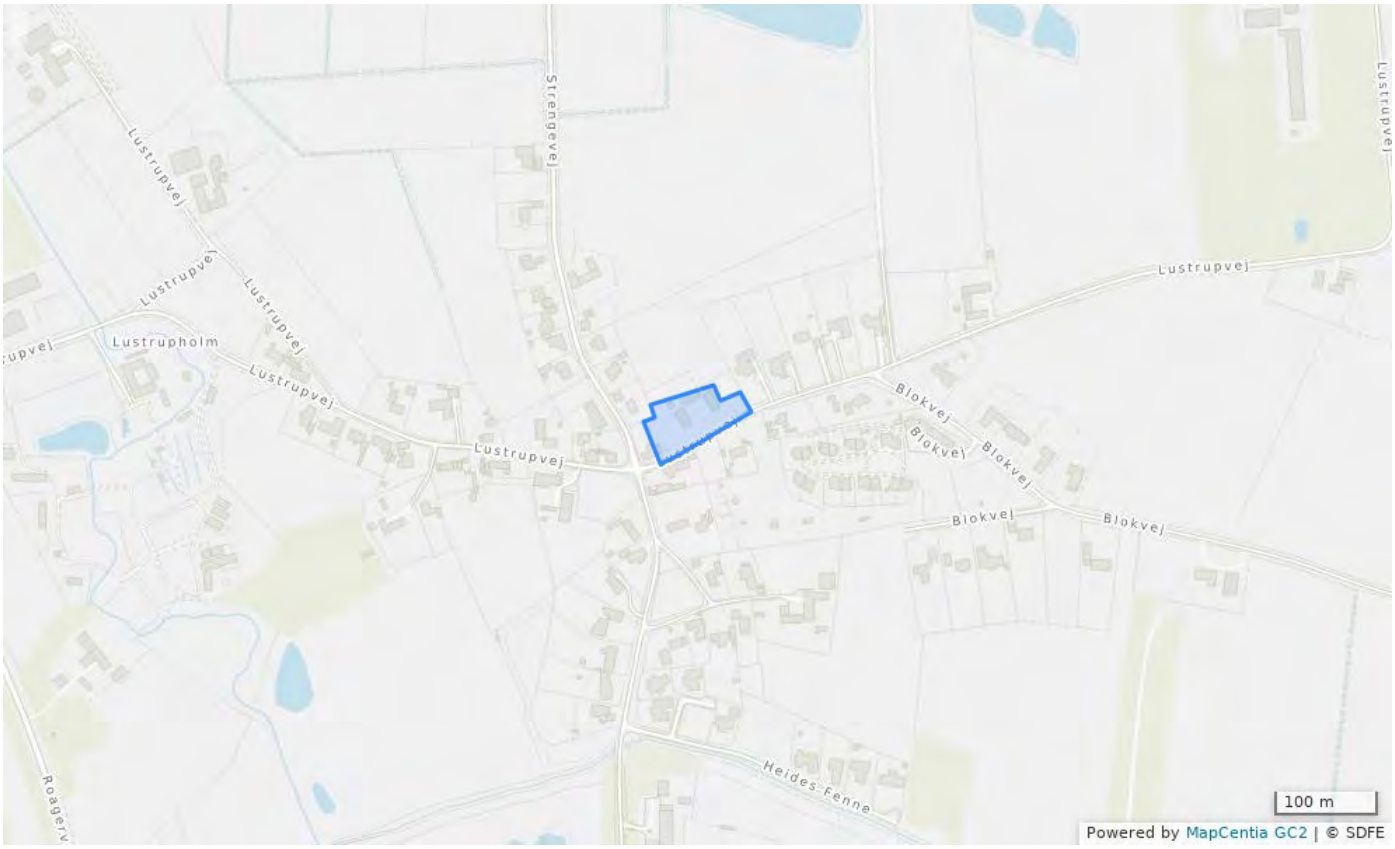
Rammenummer	40-060-110
Rammenavn	Gård øst for Strengevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-060-120 - Gård ved Lustrupvej og Strengevej



Bestemmelser

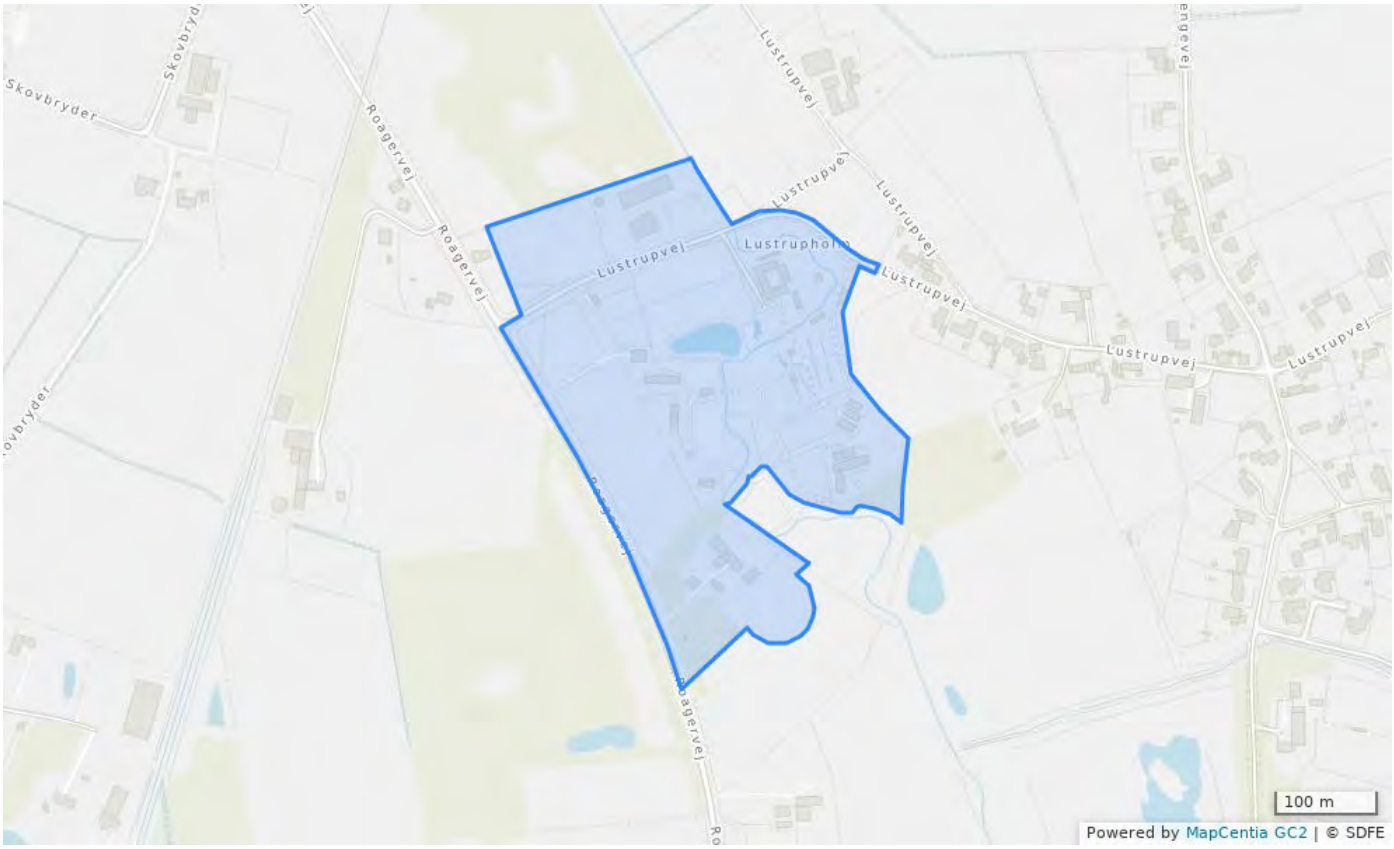
Rammenummer	40-060-120
Rammenavn	Gård ved Lustrupvej og Strengevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-130 - Lustrup Vikingecenter



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-130
Rammenavn	Lustrup Vikingecenter
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

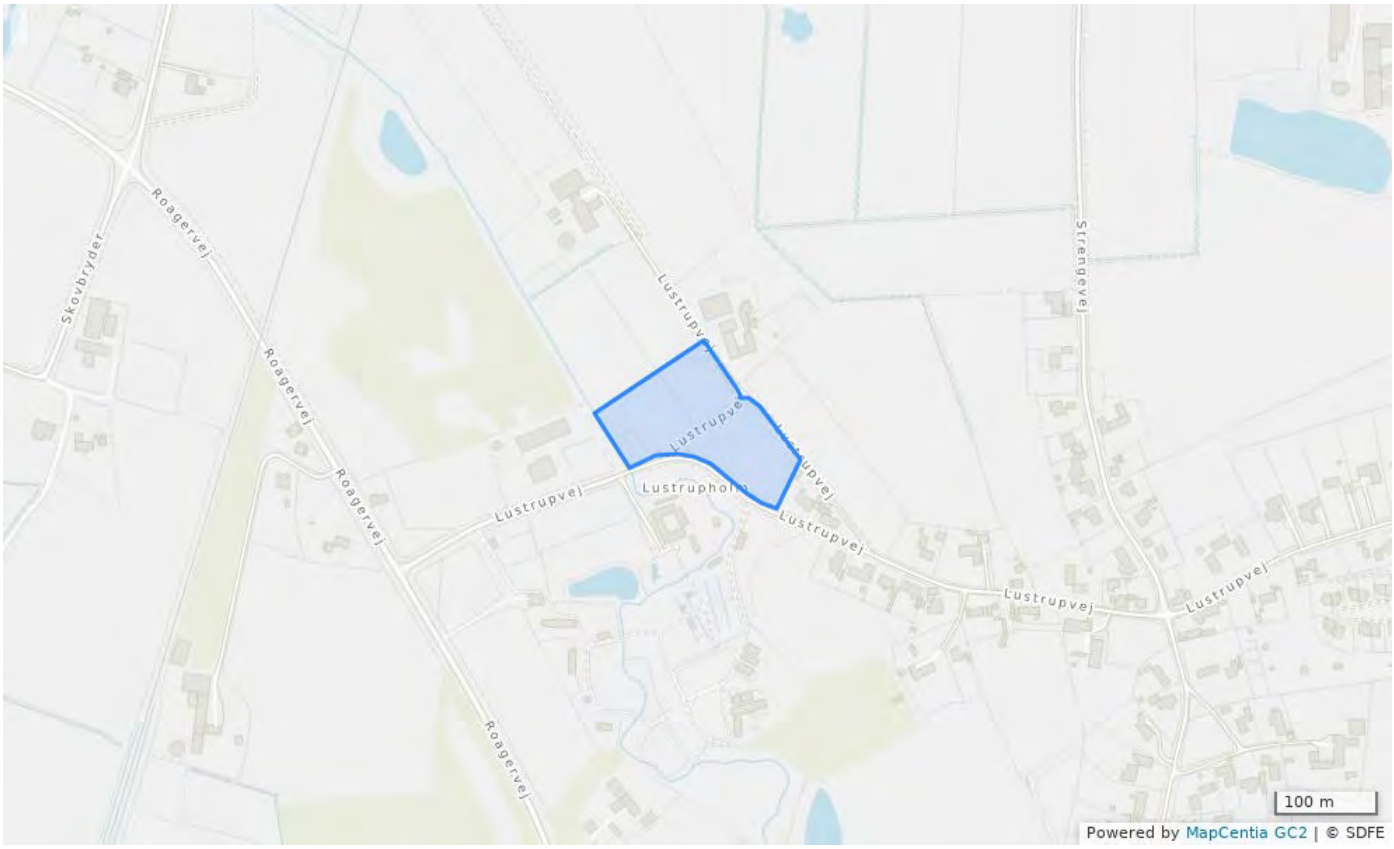
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Natur- og kulturformidling	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Natur- og kulturformidling og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-060-140 - Område nord for Lustrupholm



Bestemmelser

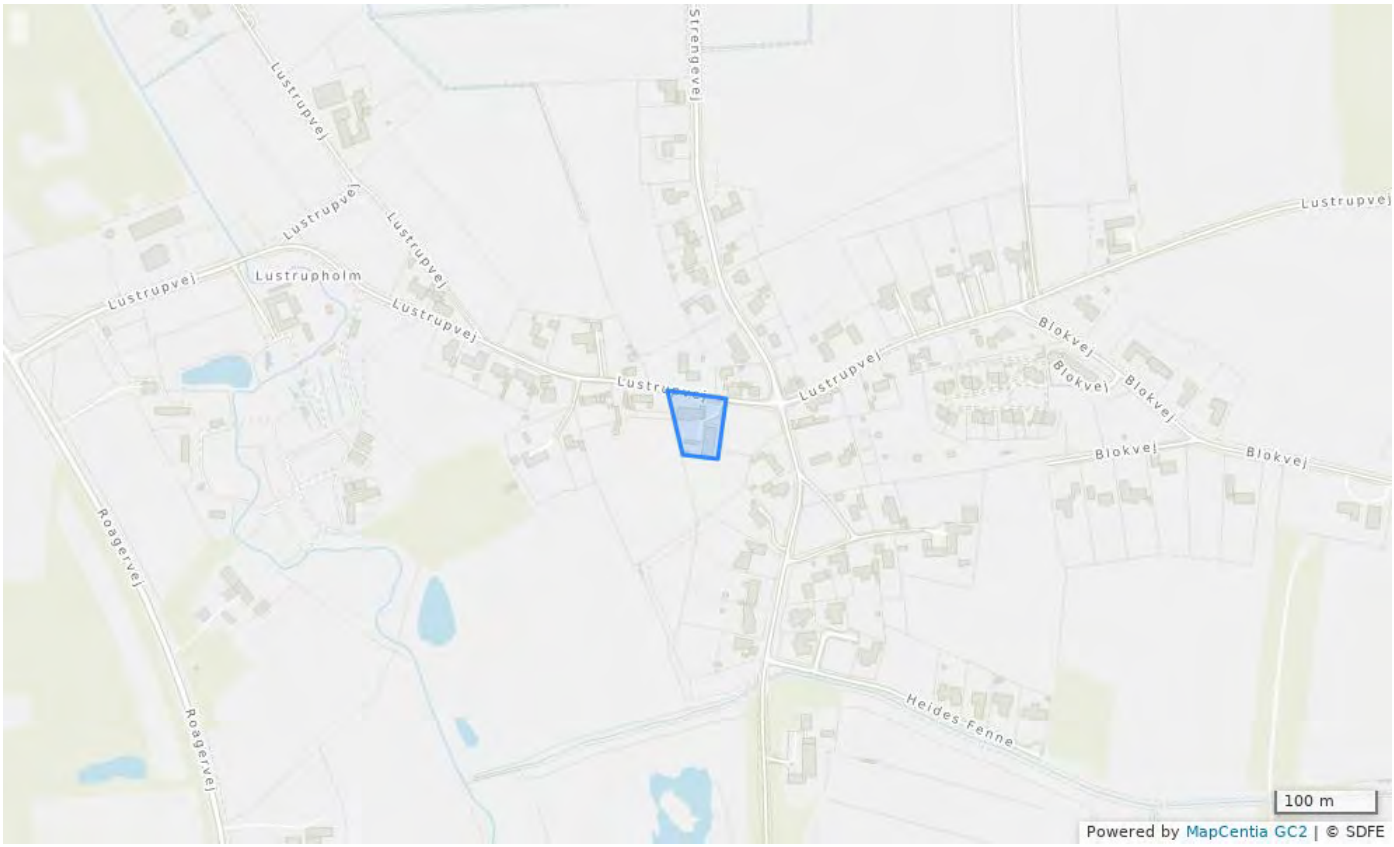
Rammenummer	40-060-140
Rammenavn	Område nord for Lustrupholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-060-150 - Område ved Lustrupvej nord for Strengevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-150
Rammenavn	Område ved Lustrupvej nord for Strengevej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger med erhverv	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For

	boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Virksomhedsstøj 45	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 45/40/35 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder. ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse og erhverv.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Klasse 2	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 2. Klasse 2 virksomheder påvirker omgivelserne i ringe grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

ledningsejerne.

40-060-160 - Natur ved Havlund Bæk

Bestemmelser

Rammenummer	40-060-160
Rammenavn	Natur ved Havlund Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

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

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-060-170 - Gård ved Havlund Bæk

Bestemmelser

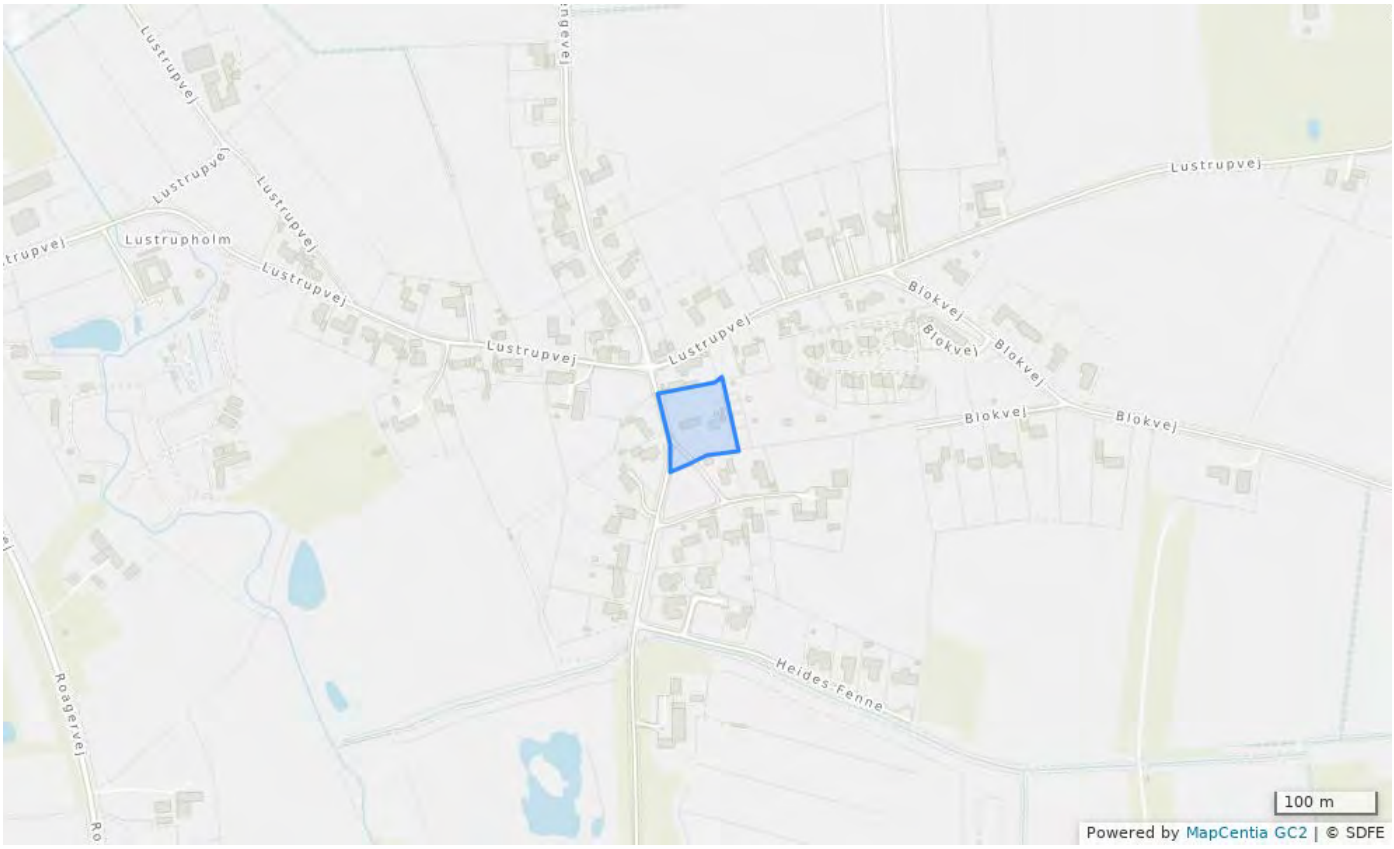
Rammenummer	40-060-170
Rammenavn	Gård ved Havlund Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-180 - Gård i Lustrup midte



Bestemmelser

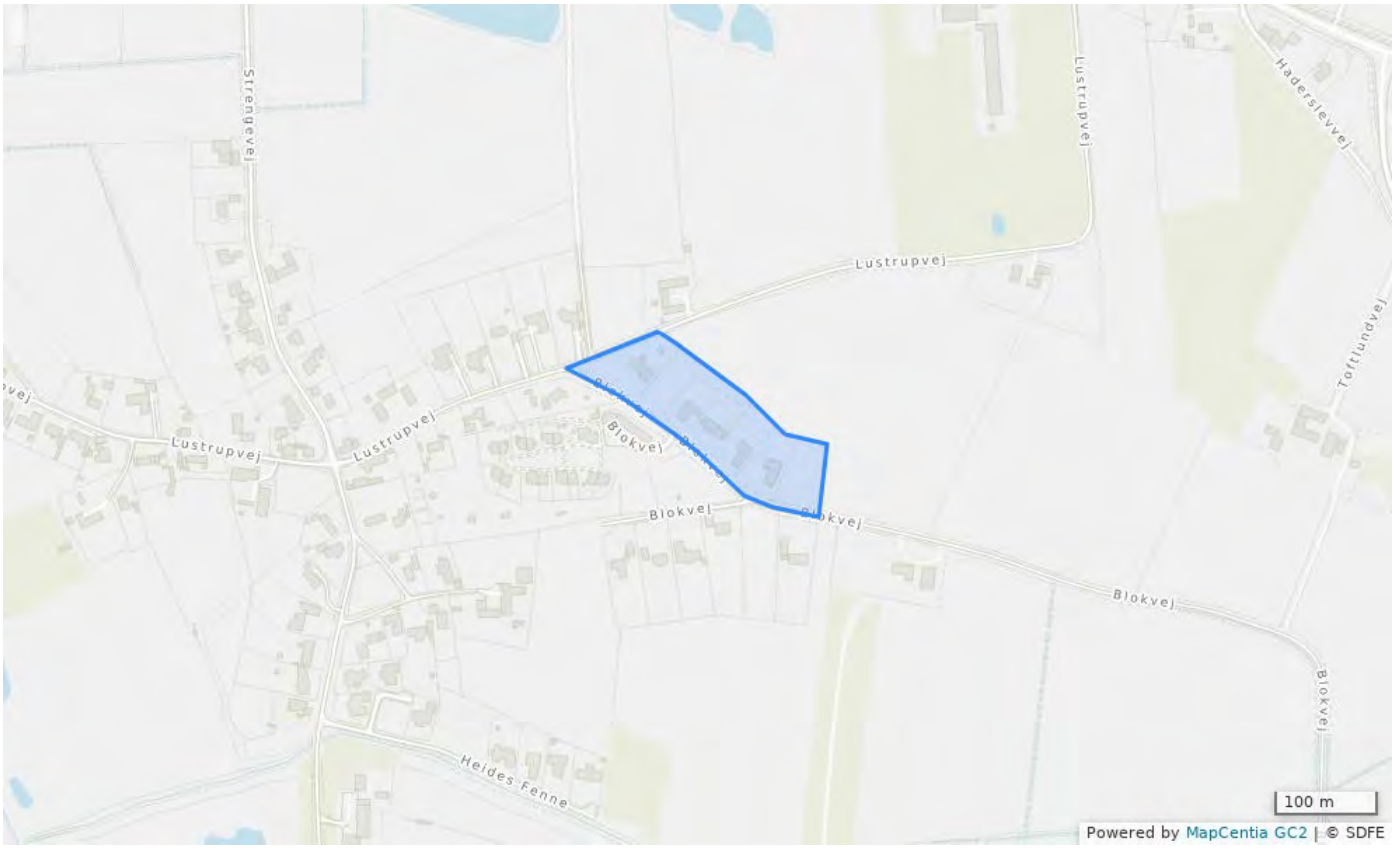
Rammenummer	40-060-180
Rammenavn	Gård i Lustrup midte
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-190 - Område ved Lustrupvej og Blokvej



Bestemmelser

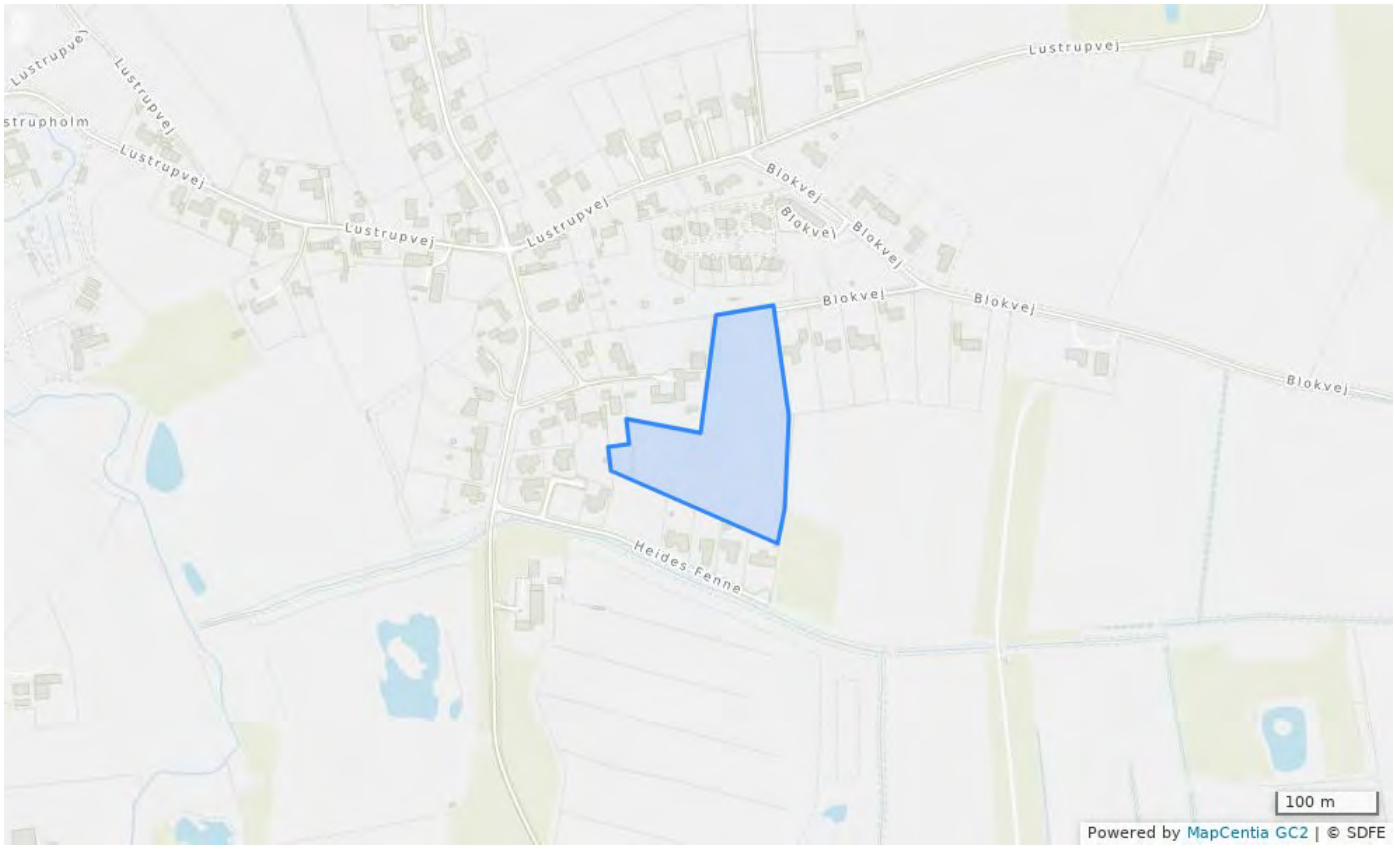
Rammenummer	40-060-190
Rammenavn	Område ved Lustrupvej og Blokvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/40	Bebyggelsesprocenten fastsættes for boligbebyggelse til max 30 for hver ejendom og for erhvervs- og offentlige formål fastsættes til max 40 for hver ejendom. Landbrugsejendomme er undtaget fra denne bestemmelse.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-200 - Område syd for Blokvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-060-200
Rammenavn	Område syd for Blokvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-060-210 - Landbrug Lustrup Øst

Bestemmelser

Rammenummer	40-060-210
Rammenavn	Landbrug Lustrup Øst
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet

	gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

40-060-230 - Område syd for Lustrupdal

Bestemmelser

Rammenummer	40-060-230
Rammenavn	Område syd for Lustrupdal
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kioskudsalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 30	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.
Max 8 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8 m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Ribe Landområde

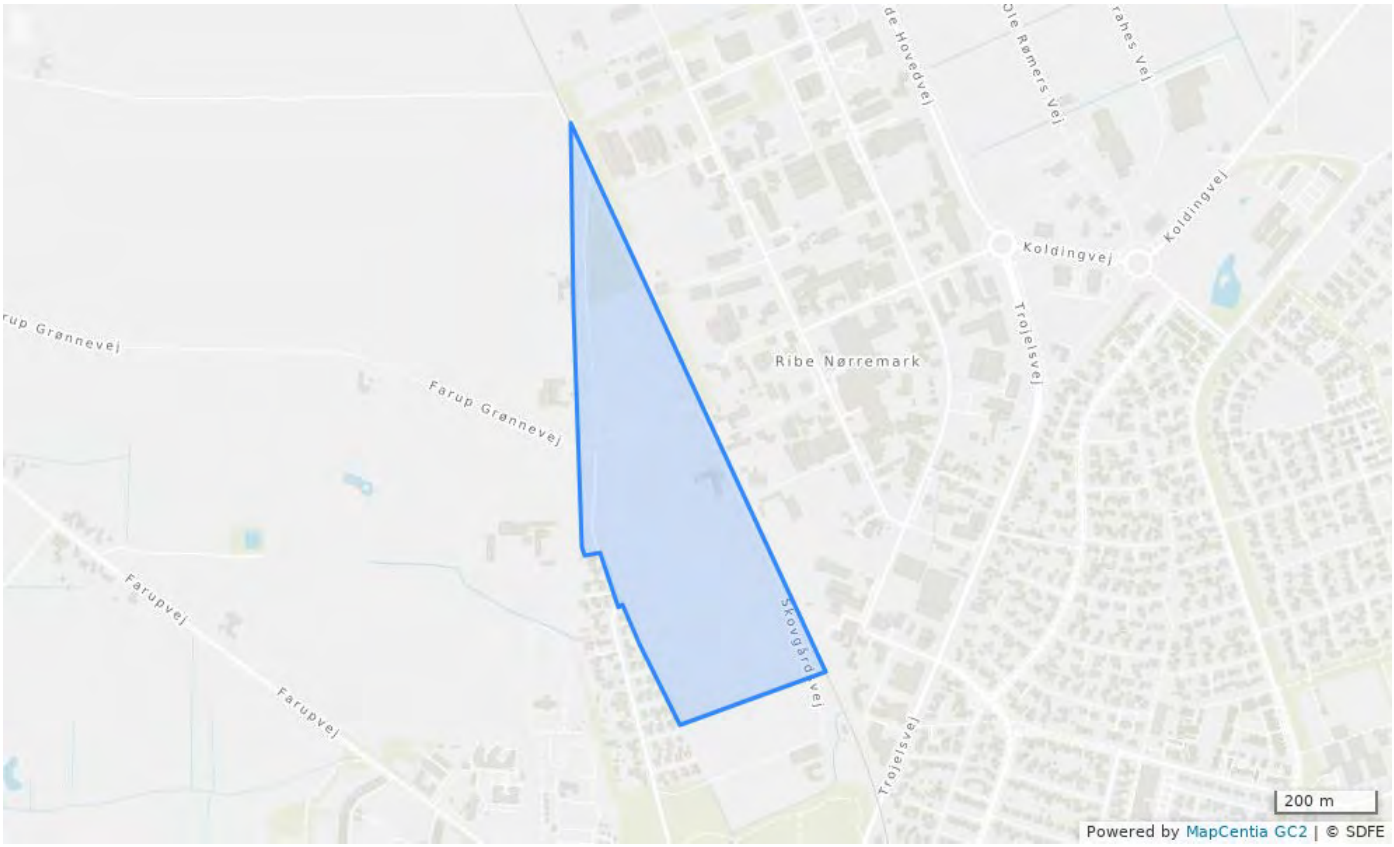
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

40-070-010 - Landområde mellem Skovgårdsvej og Kærbøl Grønnevej



Bestemmelser

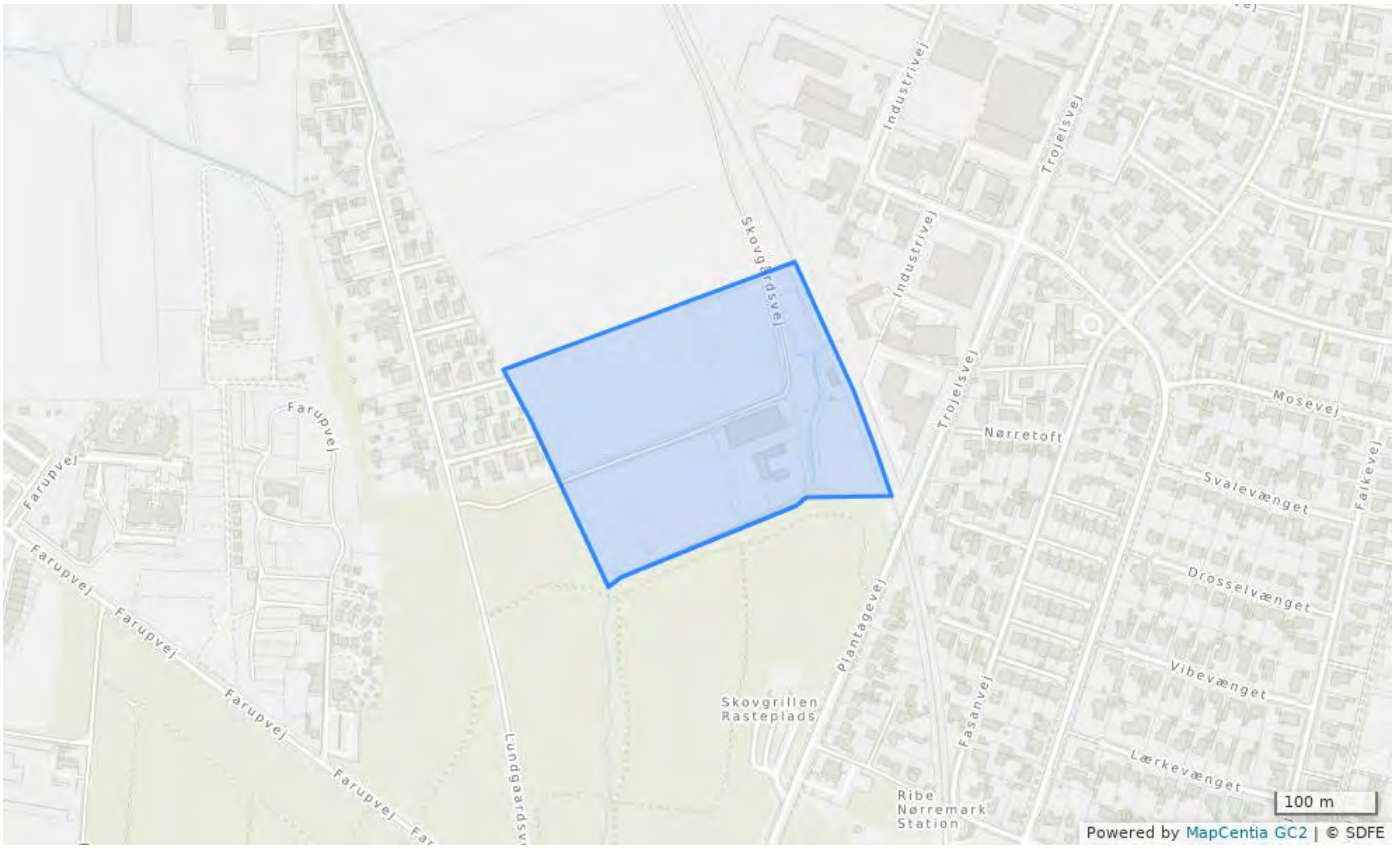
Rammenummer	40-070-010
Rammenavn	Landområde mellem Skovgårdsvej og Kærbøl Grønnevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier

	betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-011 - Område ved Galgemarksgrøften



Bestemmelser

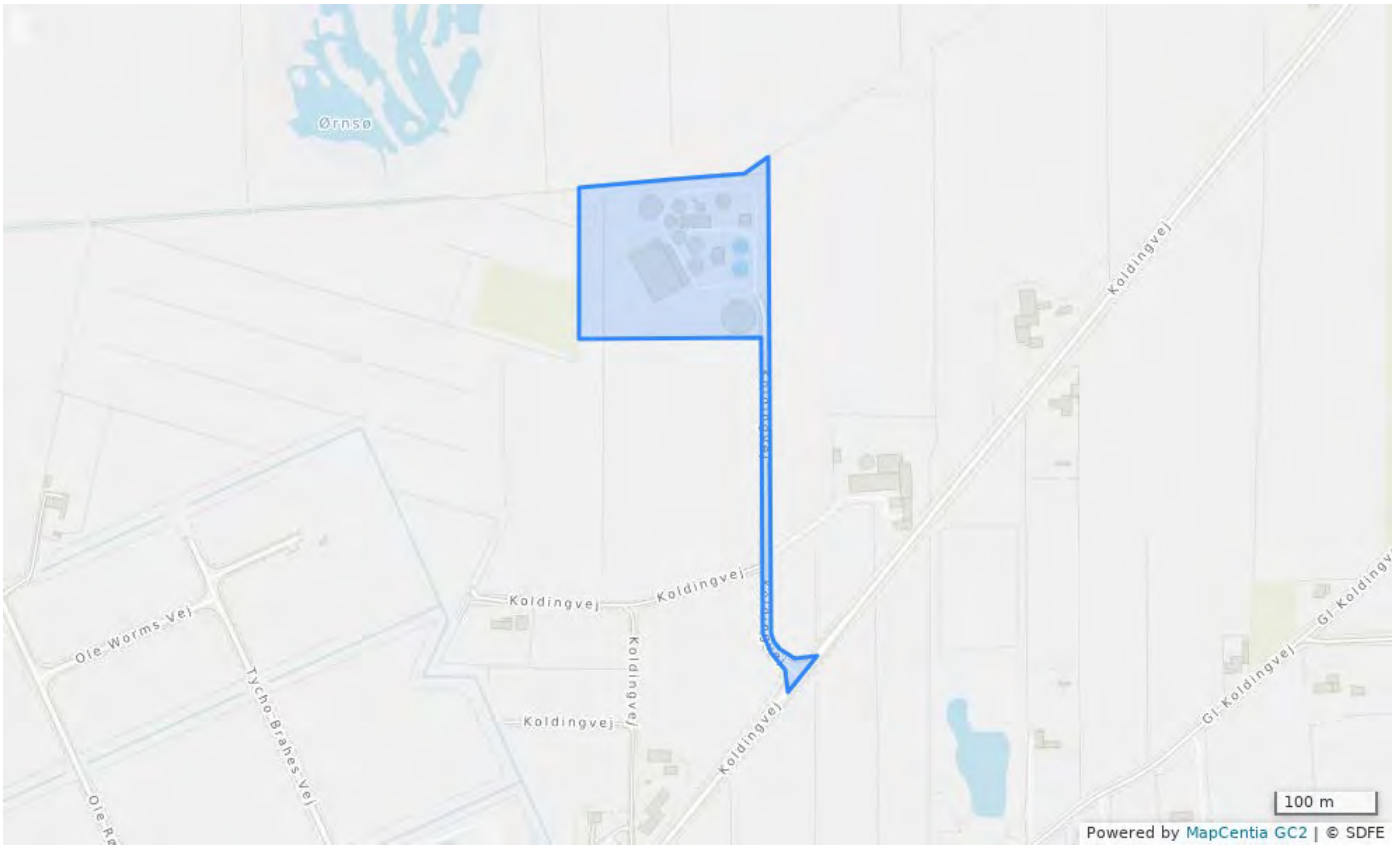
Rammenummer	40-070-011
Rammenavn	Område ved Galgemarksgrøften
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til byzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-020 - Biogasanlæg



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-020
Rammenavn	Biogasanlæg
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Forsyningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til forsyningsanlæg som vandværk, varmeværk, forbrændingsanlæg, affaldsforbrændingsanlæg, naturgasanlæg, biogasanlæg, solenergianlæg, højspændingsanlæg, transformeranlæg og lignende. Der kan opføres bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af forsyningsanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
B% max 20 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 20 for området under et.
Max 30 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 30 m fra terræn.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Biogasanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for biogasanlæg.
Risikoerhverv	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for risikoerhverv.
Klasse 7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 7. Klasse 7 virksomheder har en påvirkning, der er særligt belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-030 - Landområde ved Ribe Mark

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-030
Rammenavn	Landområde ved Ribe Mark
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

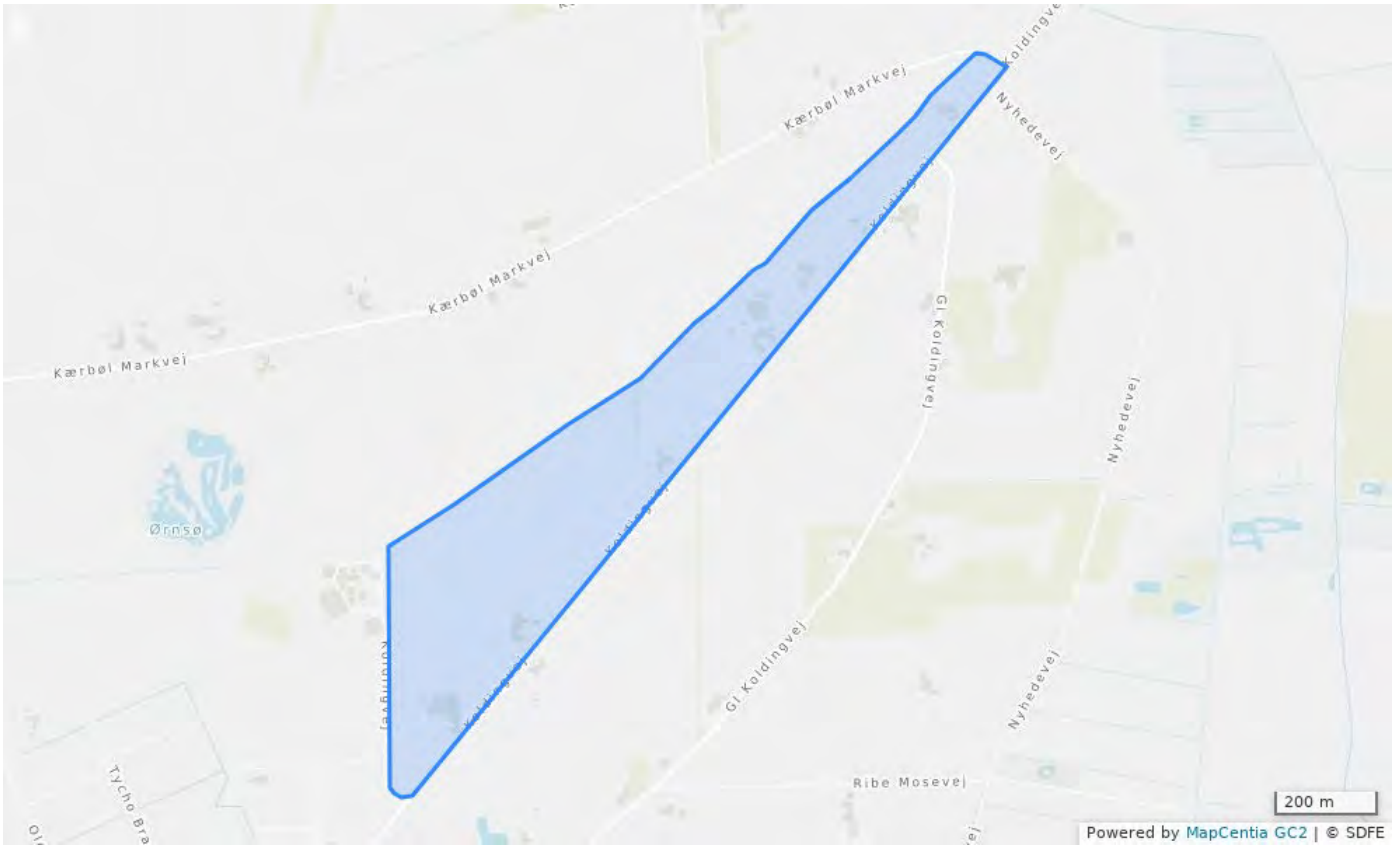
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-040 - Landområde ved Kosakhøj



Bestemmelser

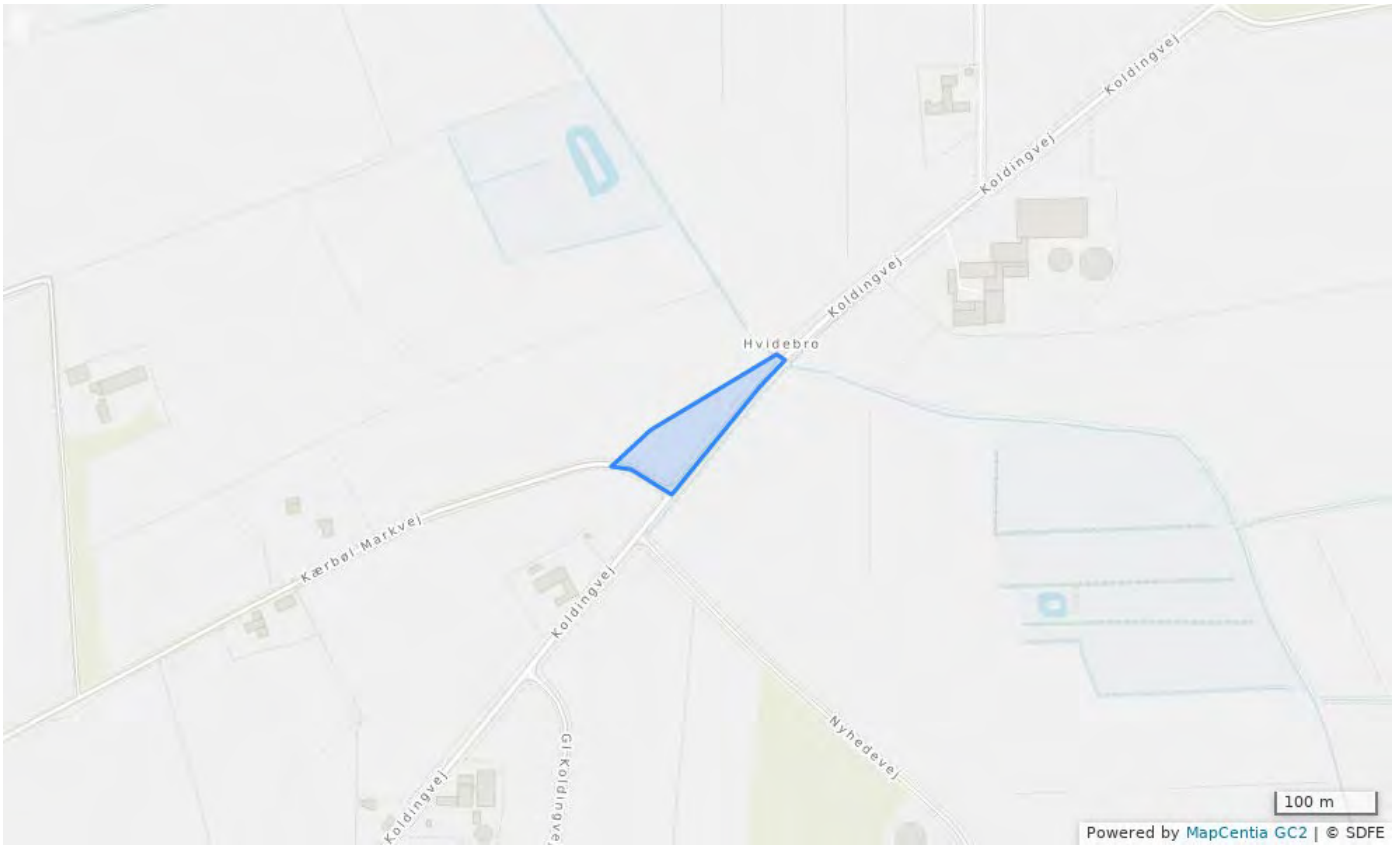
Rammenummer	40-070-040
Rammenavn	Landområde ved Kosakhøj
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-041 - Natur ved Nyhedegård



Bestemmelser

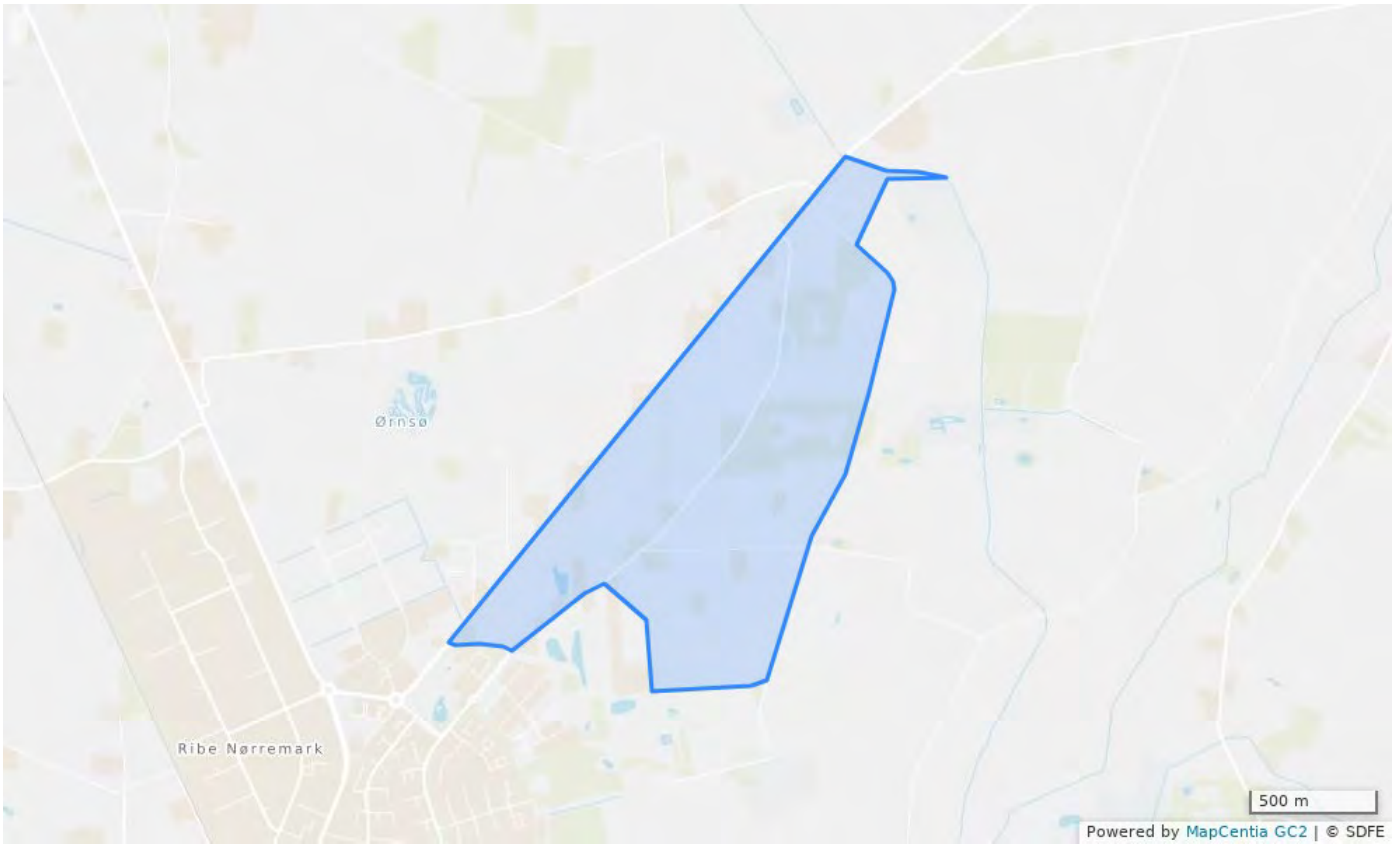
Rammenummer	40-070-041
Rammenavn	Natur ved Nyhedegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-050 - Landområde ved Gammelhede og Nyhede



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-050
Rammenavn	Landområde ved Gammelhede og Nyhede
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem

landskab	forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-060 - Natur Ribe Mose

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-060
Rammenavn	Natur Ribe Mose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

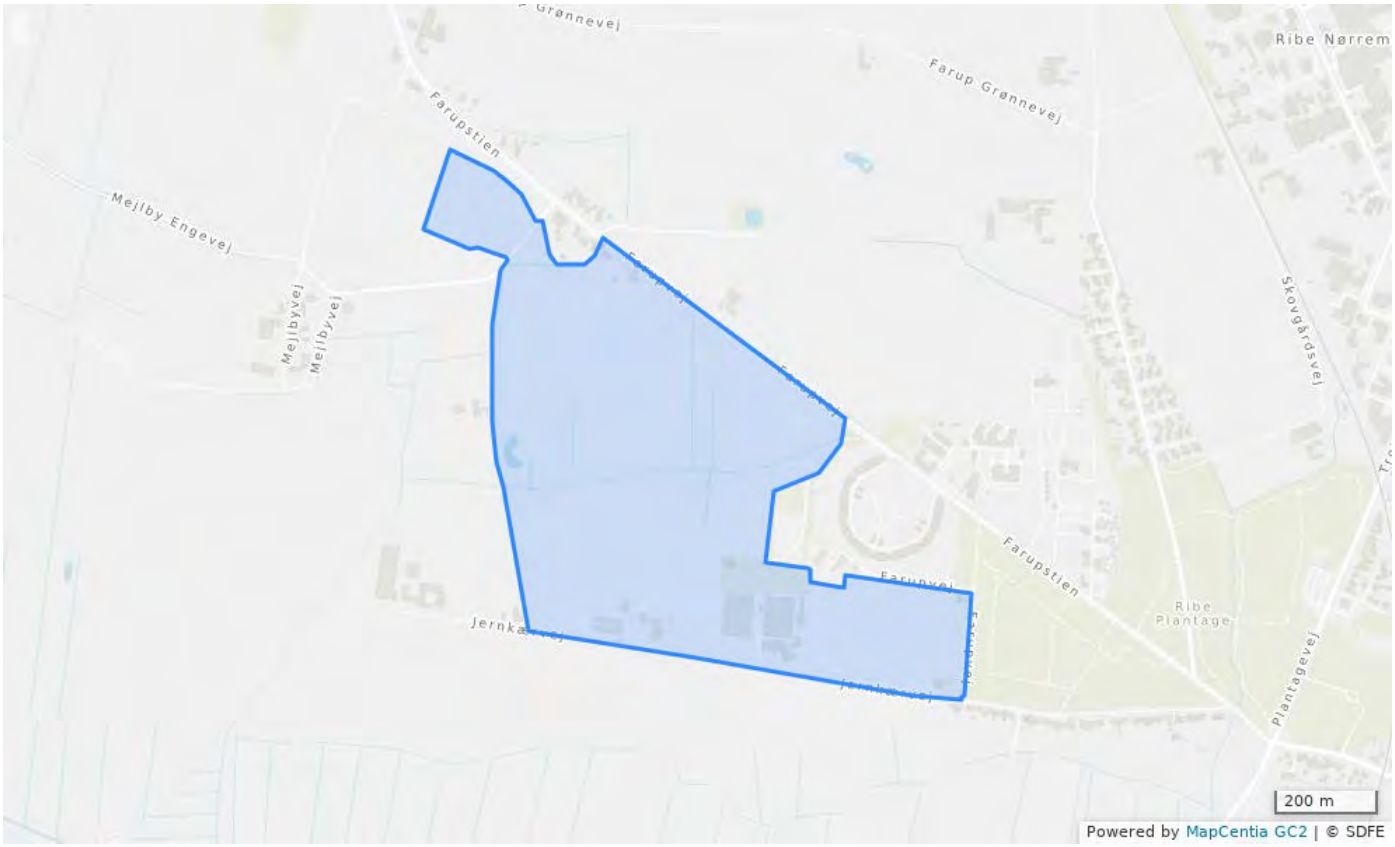
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.

Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-070 - Landområde mellem Farupvej og Jernkærvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-070
Rammenavn	Landområde mellem Farupvej og Jernkærvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

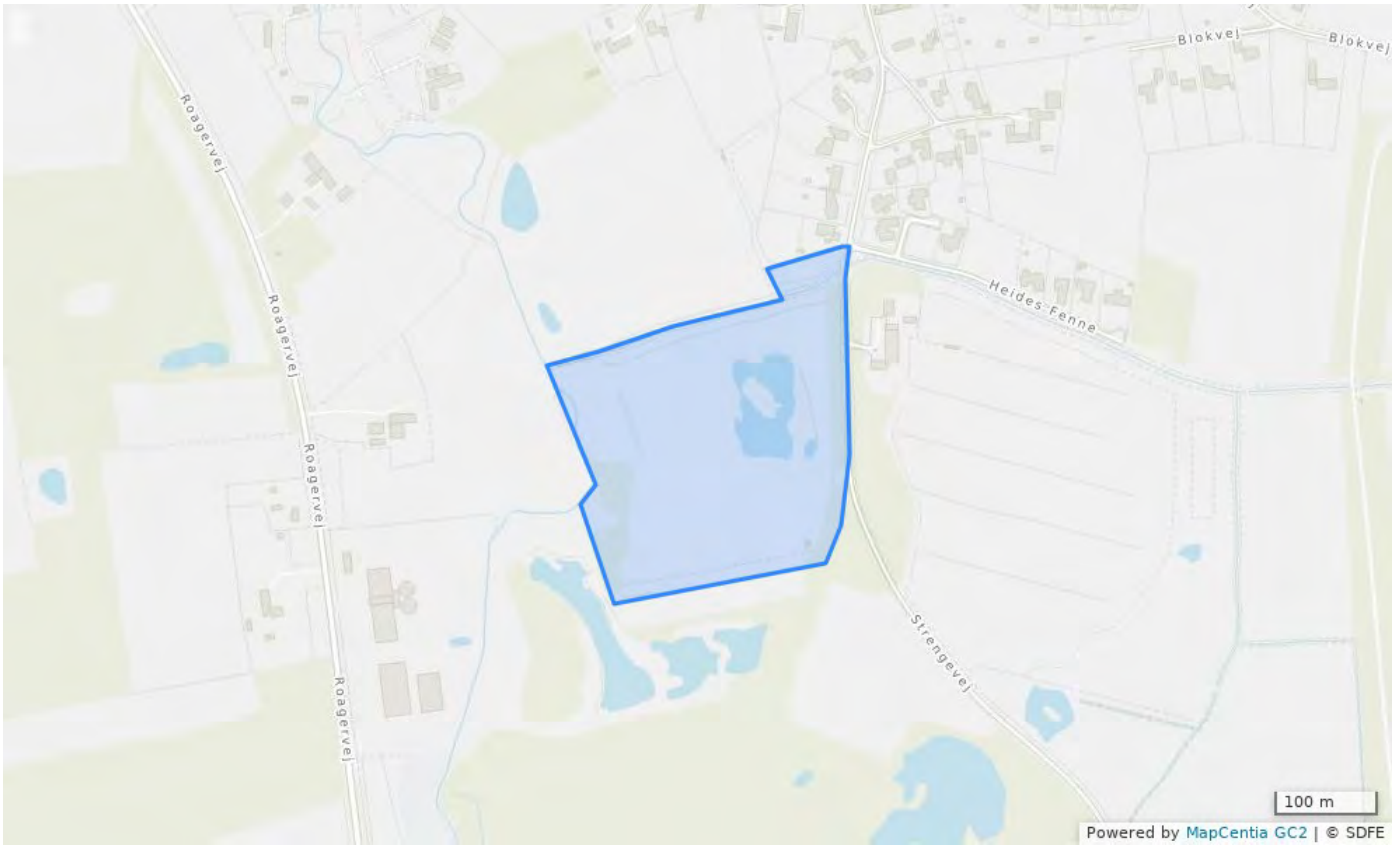
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

40-070-080 - Naturområdet Midgårdsormen



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-080
Rammenavn	Naturområdet Midgårdsormen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre

	og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-090 - Område ved Teglgårds Bakke

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-090
Rammenavn	Område ved Teglgårds Bakke
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Rensningsanlæg	Anvendelsen fastlægges til renseanlæg som spildevandsrenseanlæg med gasmotoranlæg, overløbsbassiner, forsinkelsesbassiner, nedsivningsbassiner, pumpestationer og lign. Nybygning må kun finde sted med direkte tilknytning til områdets faciliteter. En større bygningshøjde kan tillades for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for anlæggets drift. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,

	○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der

	er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-100 - Natur vest for Yder Bjerrum Vej

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-100
Rammenavn	Natur vest for Yder Bjerrum Vej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

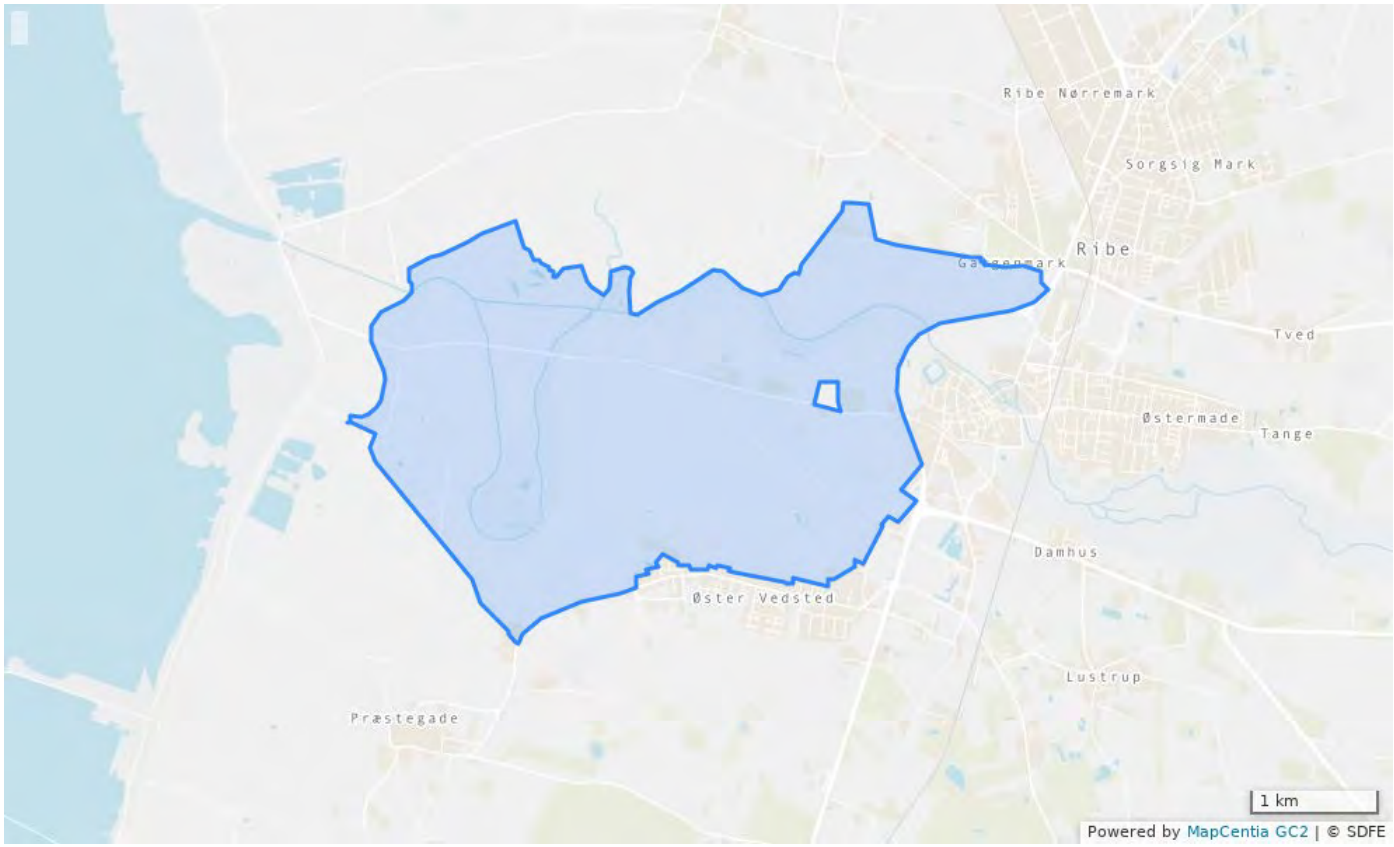
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i

	tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-110 - Natur mellem Bjerrum Banke og Ringvejen



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-110
Rammenavn	Natur mellem Bjerrum Banke og Ringvejen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

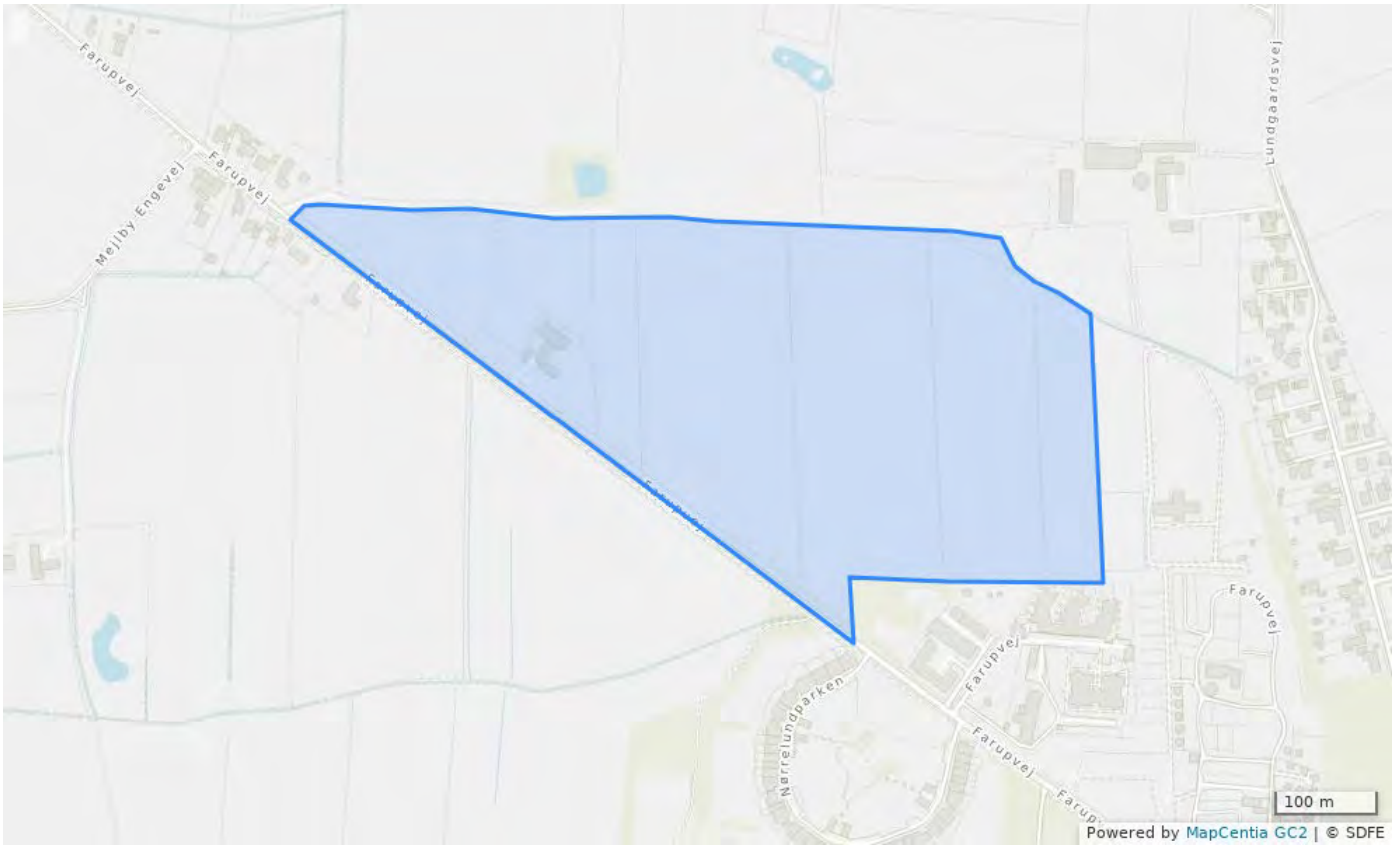
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.

Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-120 - Landområde nord for Nørrelundparken



Bestemmelser

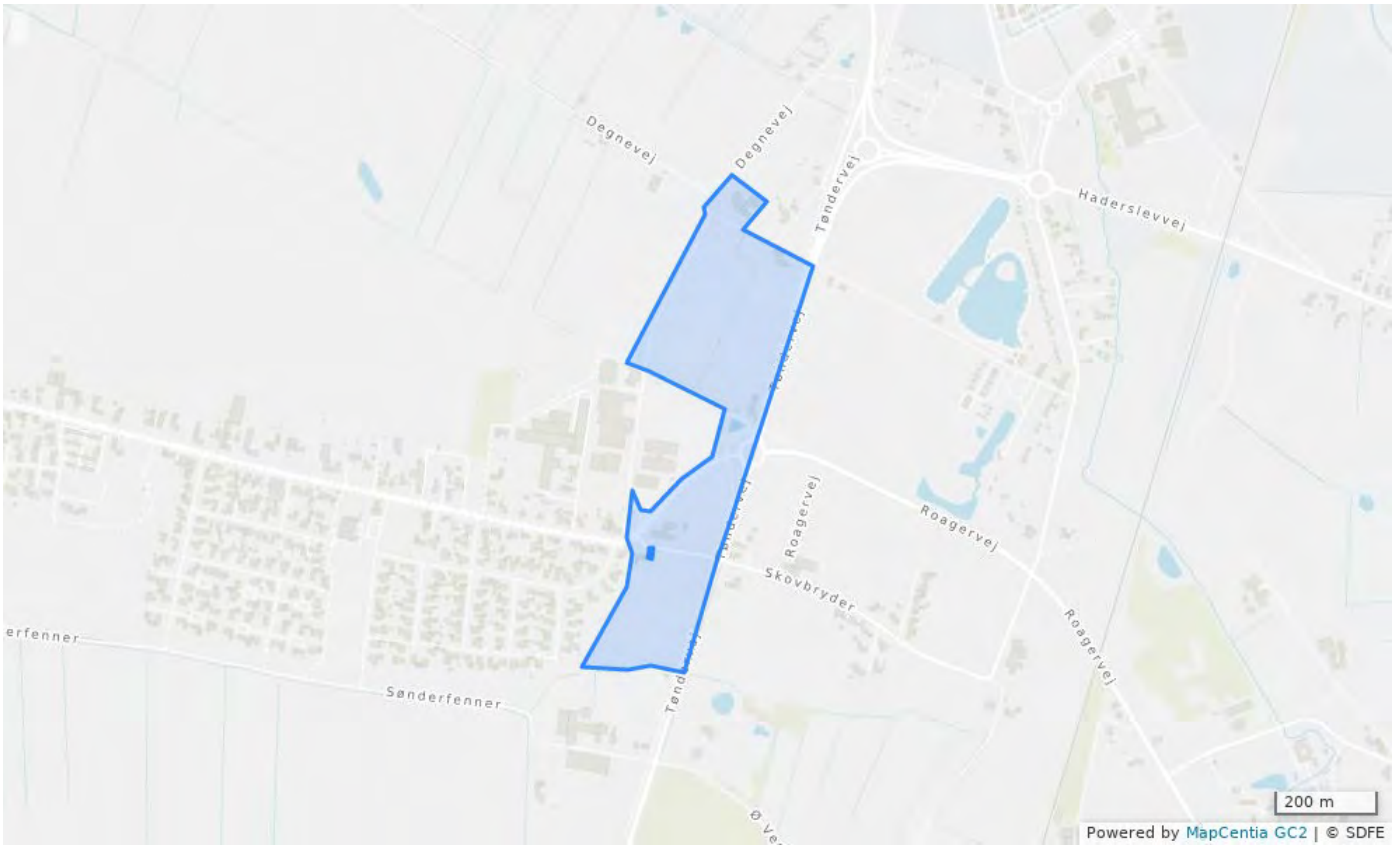
Rammenummer	40-070-120
Rammenavn	Landområde nord for Nørrelundparken
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-130 - Jordbrug mellem Degnevej og Tøndervej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-130
Rammenavn	Jordbrug mellem Degnevej og Tøndervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

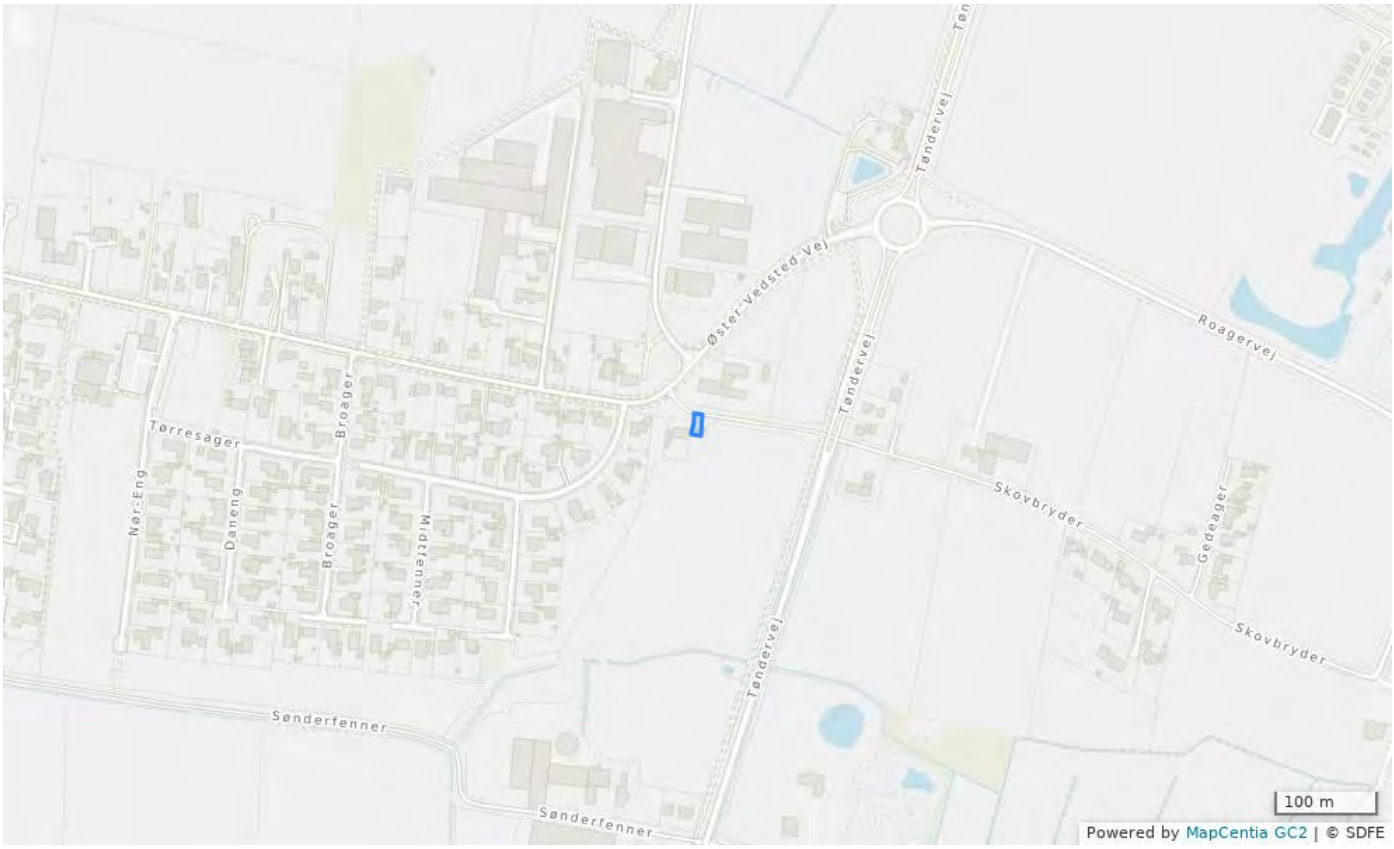
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-131 - Landområde nordøst for Vester Vedsted



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-131
Rammenavn	Landområde nordøst for Vester Vedsted
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Virksomhedsstøj 70	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: ○ max 70/70/70 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og

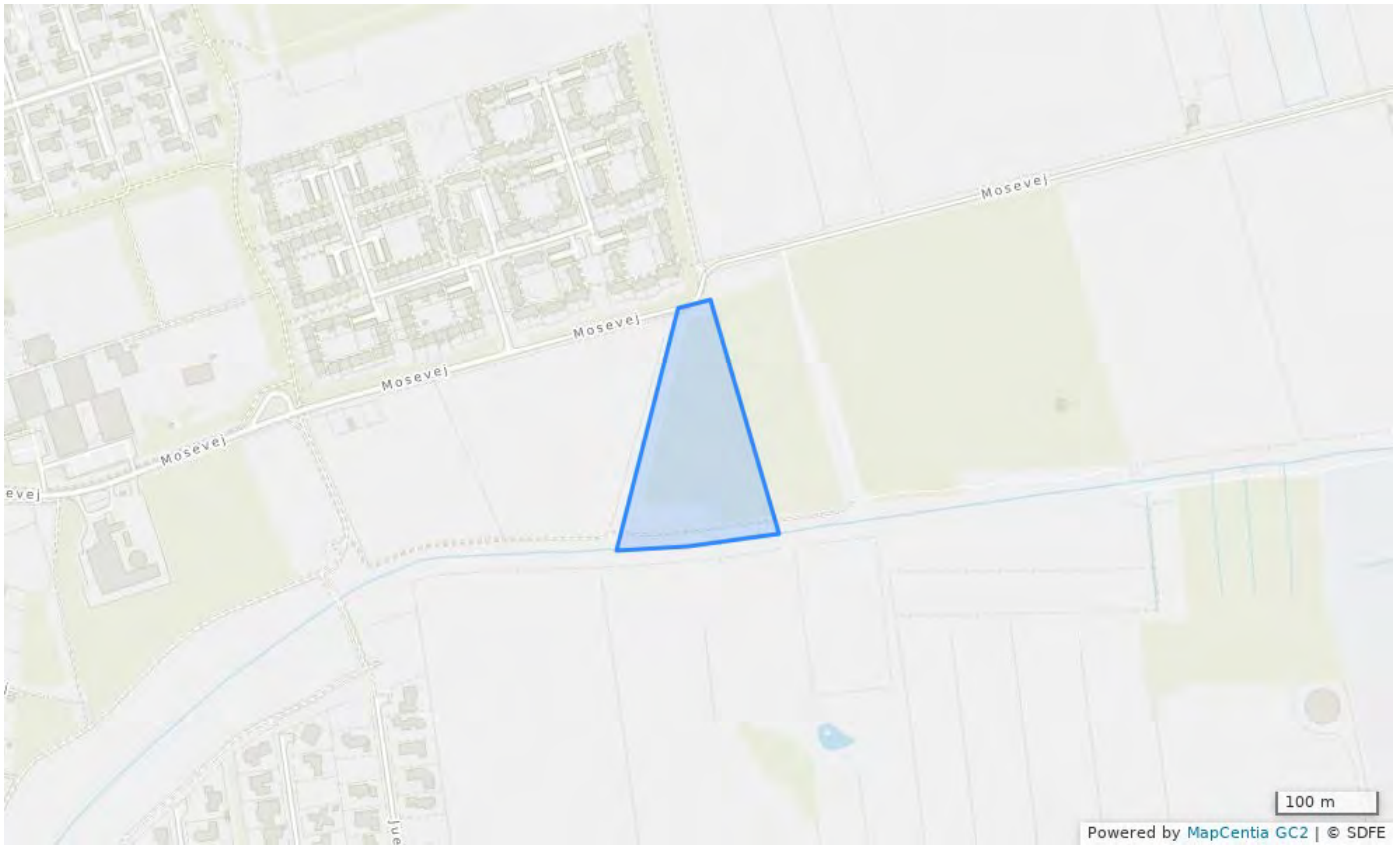
	○ max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Naturgasstation	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for naturgasstation.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-140 - Område mellem Mosevej og Hjortvad Å



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-140
Rammenavn	Område mellem Mosevej og Hjortvad Å
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Park	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for park og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod

	gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-150 - Område ved Øster Vedsted Vej og Degnestien

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-150
Rammenavn	Område ved Øster Vedsted Vej og Degnestien
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

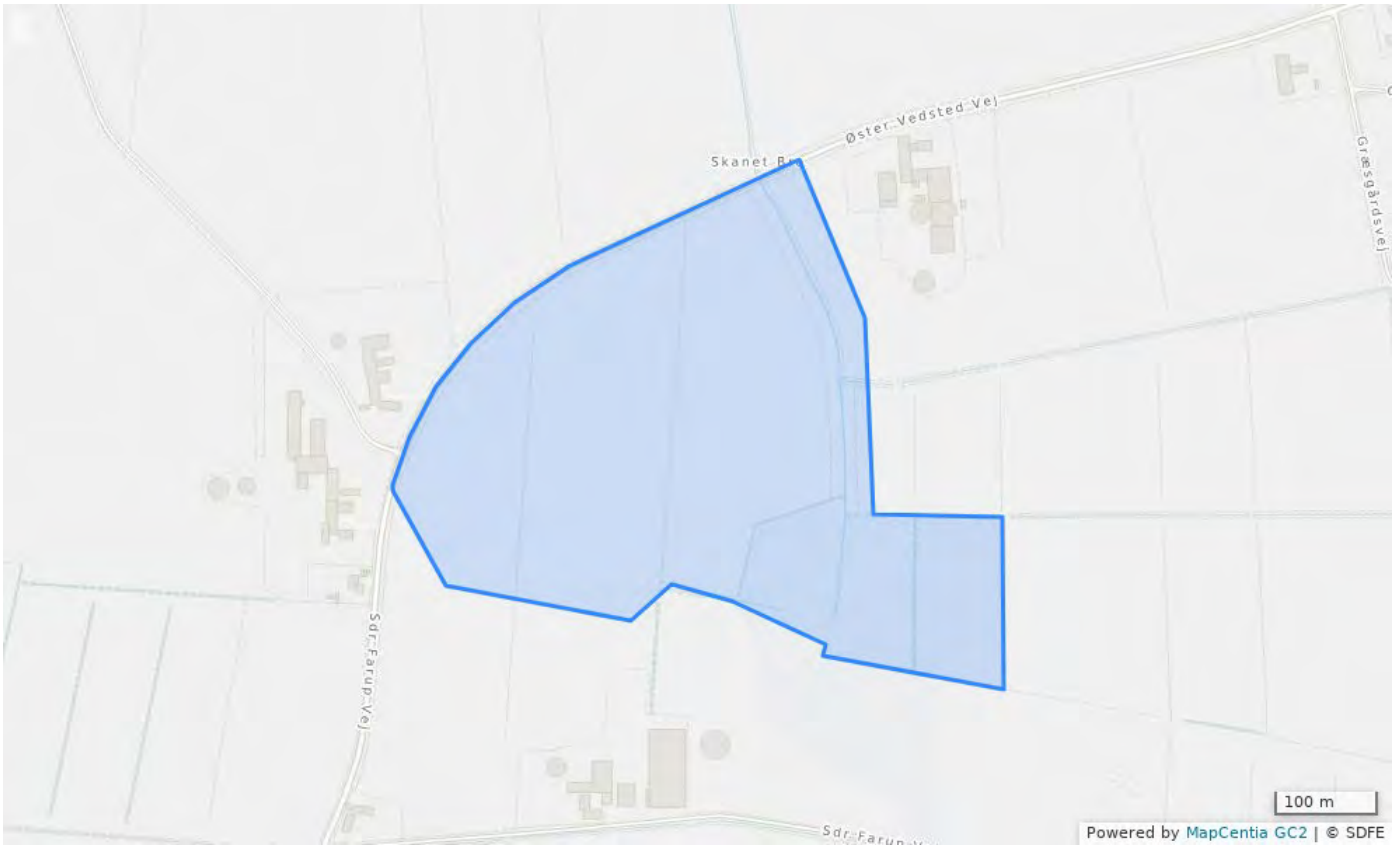
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er

	ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-160 - Natur Øster Vedsted Bæk



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-160
Rammenavn	Natur Øster Vedsted Bæk
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

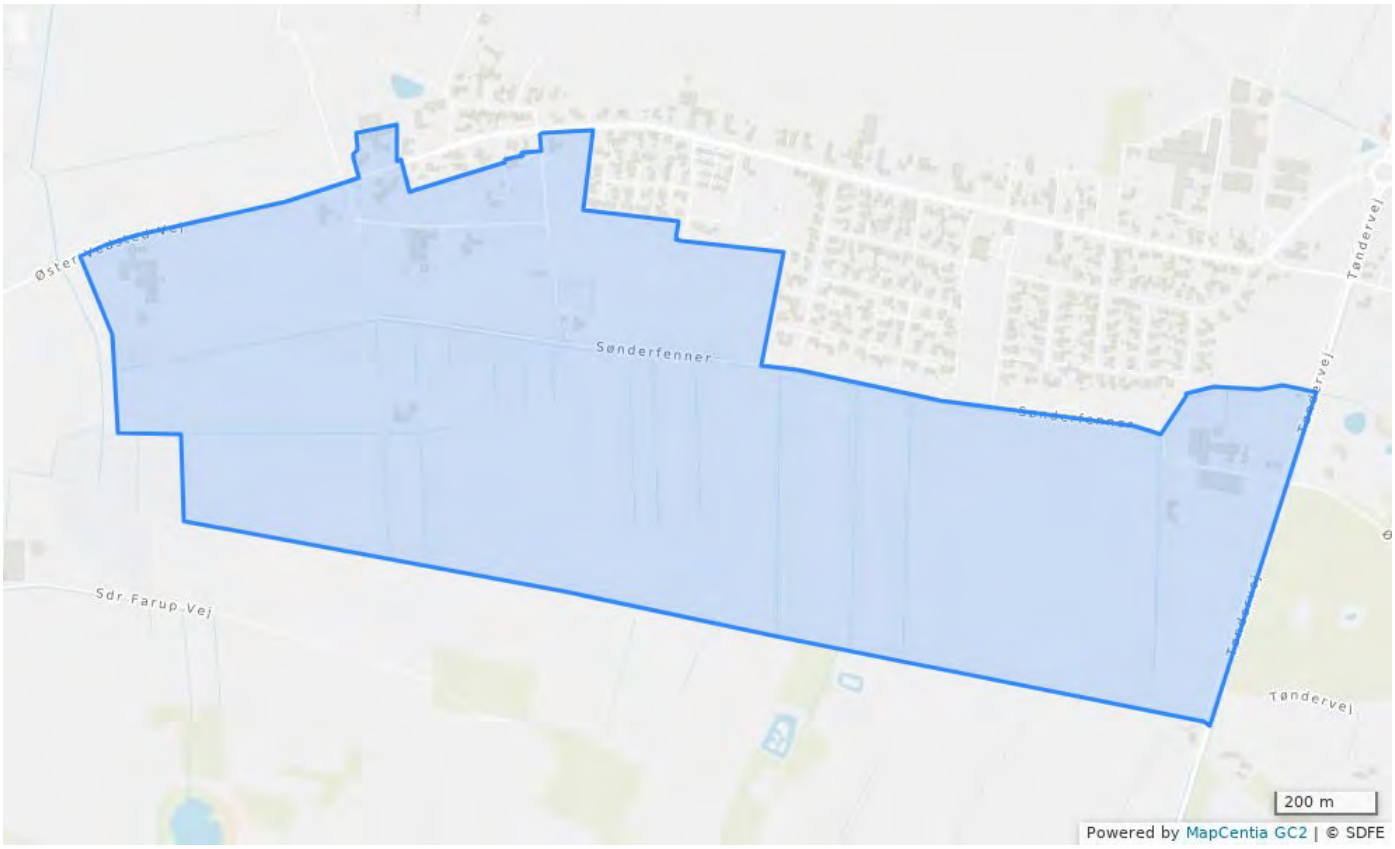
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større

	sammenhængende landskab..
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-170 - Landområde Øster Vedsted syd



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-170
Rammenavn	Landområde Øster Vedsted syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

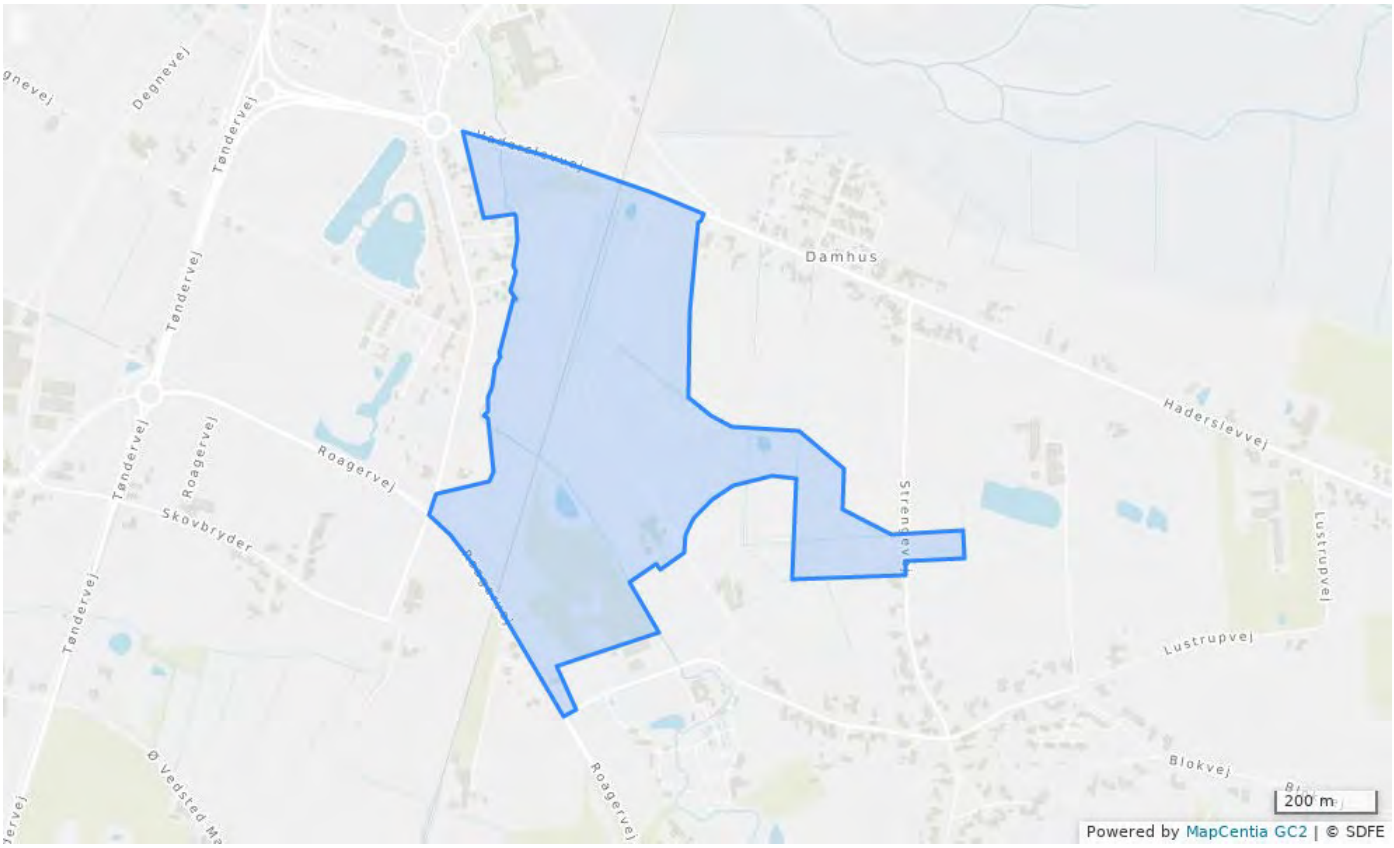
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Bebyggelse i Marsken	Inden for området skal byggeri reguleres i henhold til aftale mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune om arealfastsættelse jf. lov nr. 319 af 10/06-1976, med senere ændringer.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.

Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-180 - Område mellem Haderslevvej og Roagervej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-180
Rammenavn	Område mellem Haderslevvej og Roagervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.

Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-181 - Landområde ved Tøndervej

Bestemmelser

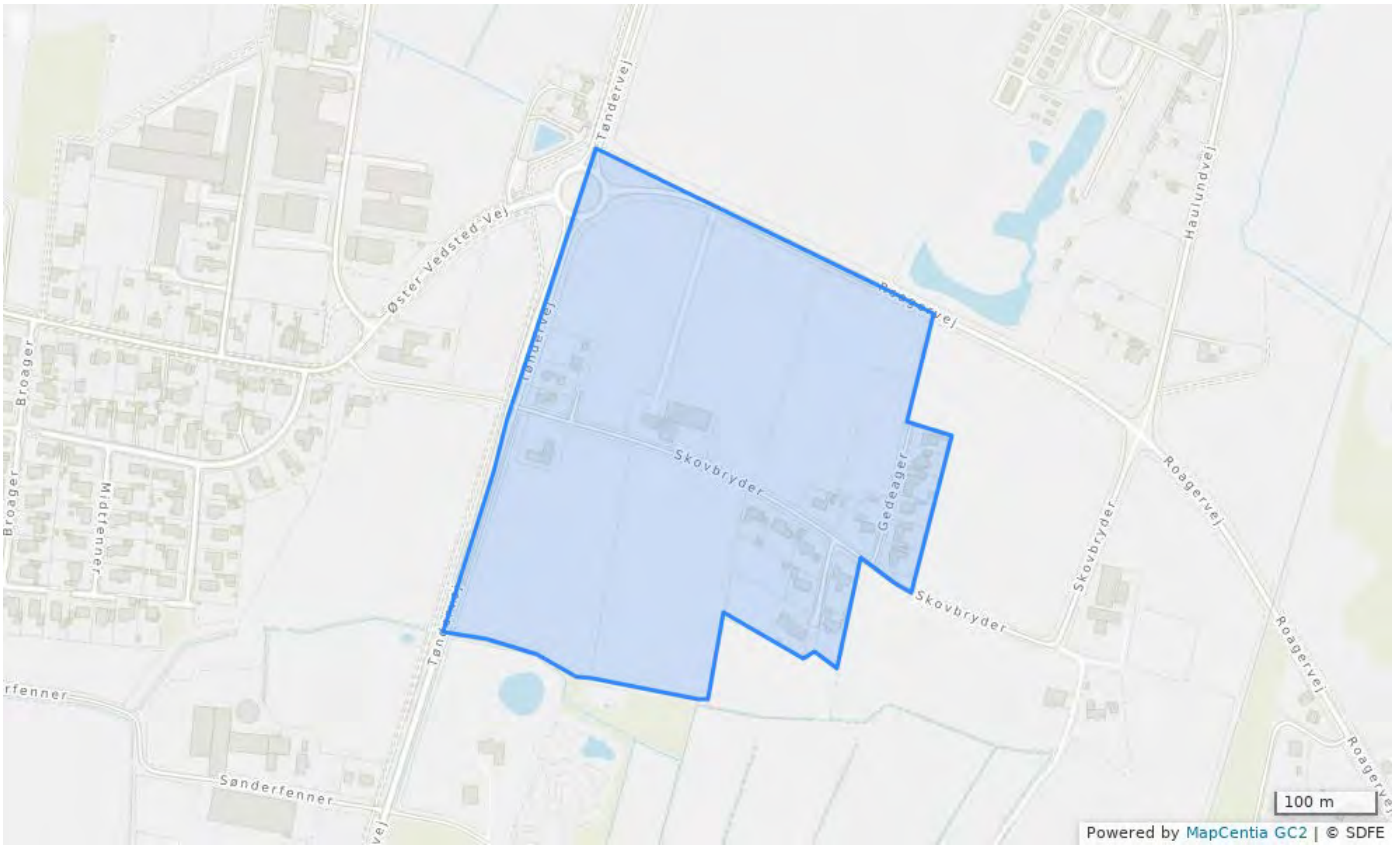
Rammenummer	40-070-181
Rammenavn	Landområde ved Tøndervej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-182 - Landområde ved Skovbryder



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-182
Rammenavn	Landområde ved Skovbryder
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

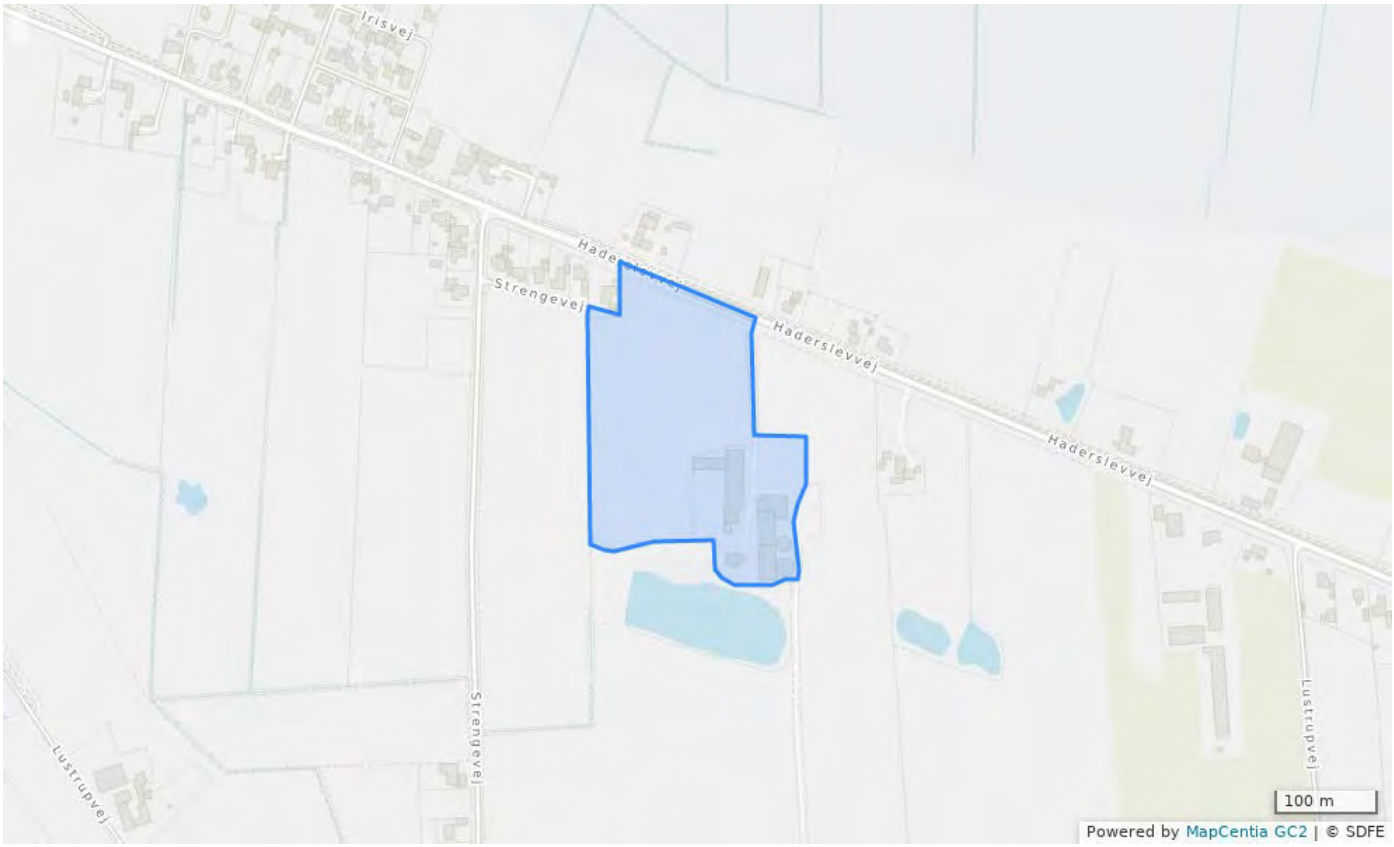
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-190 - Landområde ved Haderslevvej og Strengevej



Bestemmelser

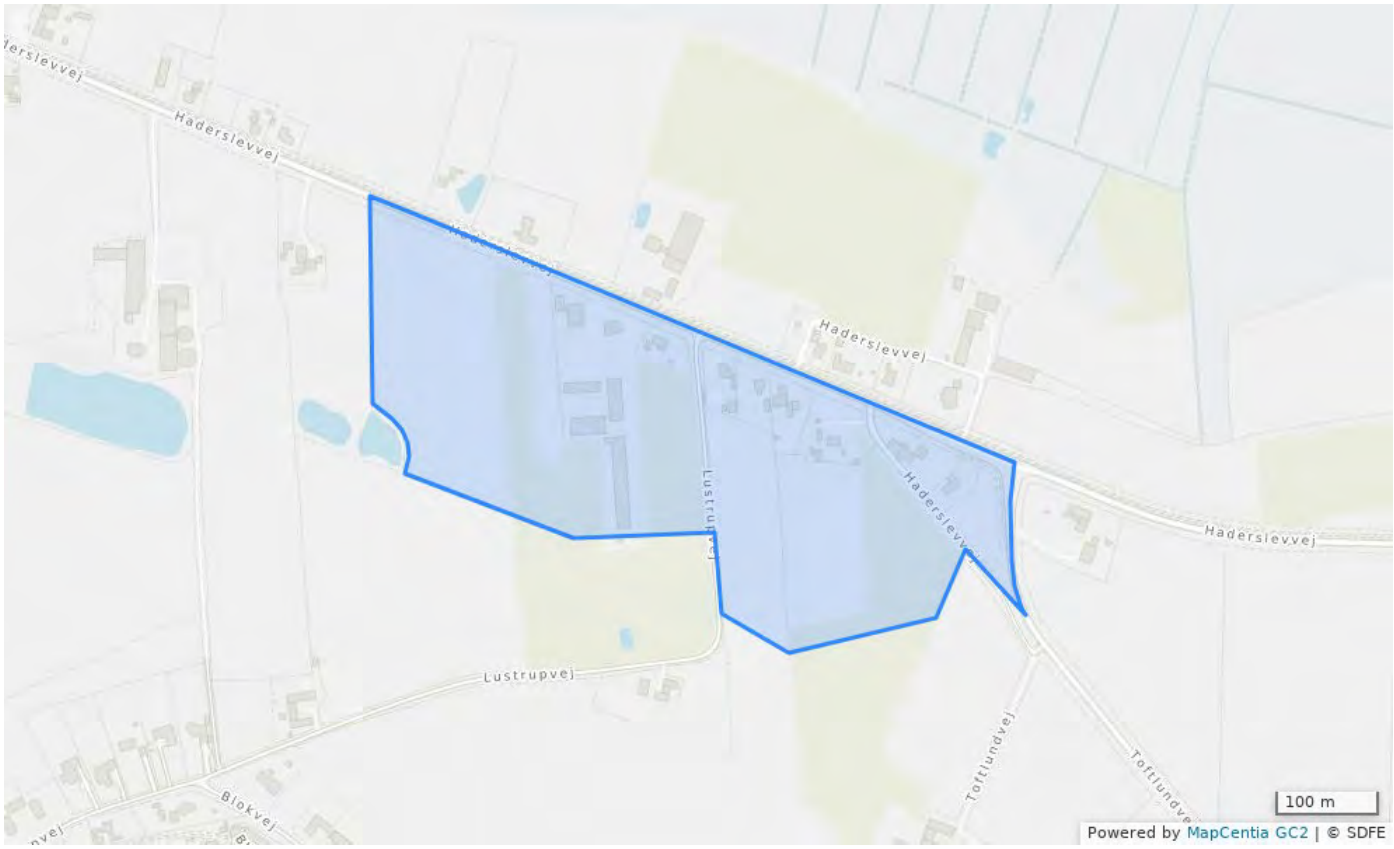
Rammenummer	40-070-190
Rammenavn	Landområde ved Haderslevvej og Strengevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-192 - Lustruplund syd



Bestemmelser

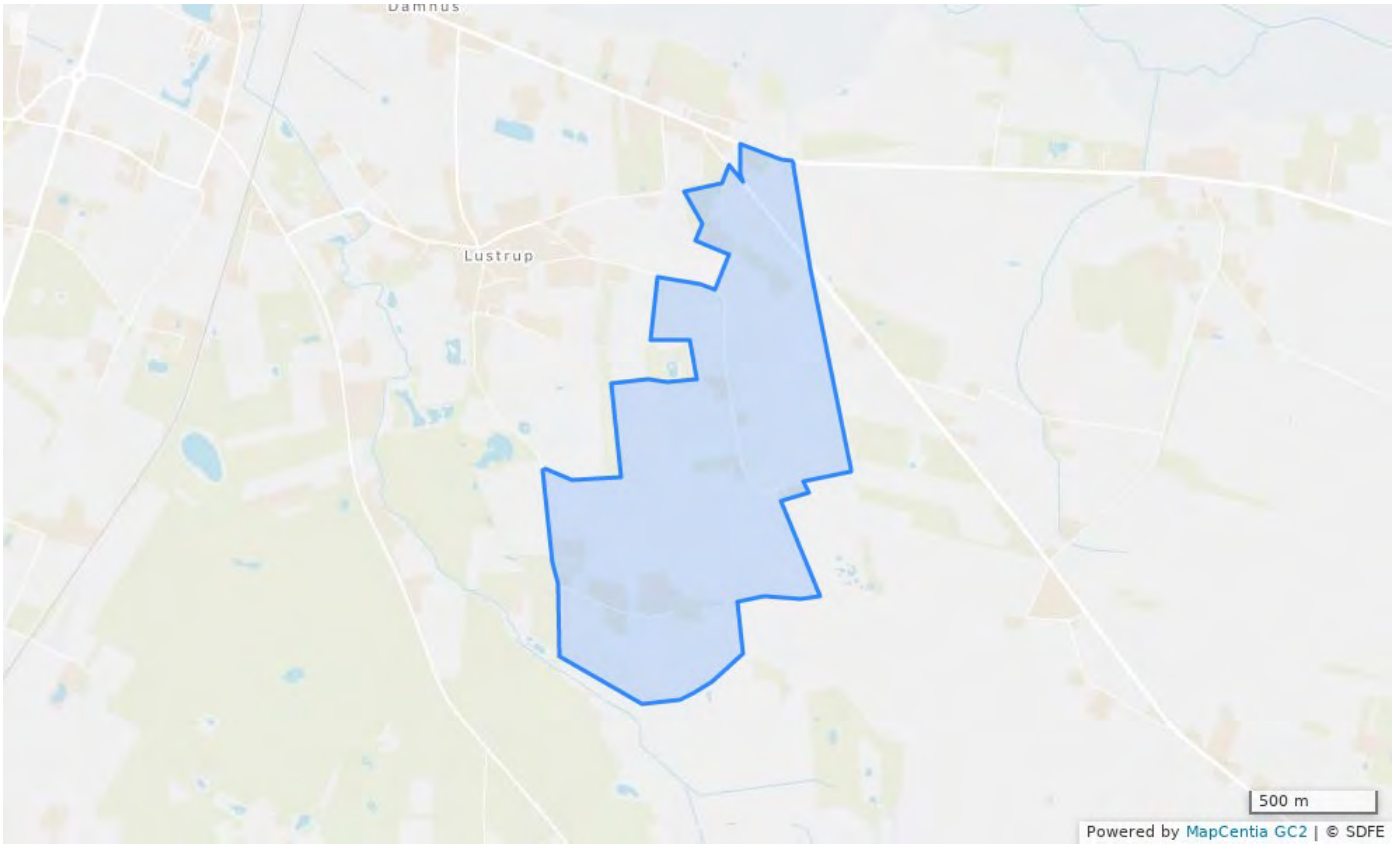
Rammenummer	40-070-192
Rammenavn	Lustruplund syd
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-193 - Landområde mellem Maglegård og Tradsborg



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-193
Rammenavn	Landområde mellem Maglegård og Tradsborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

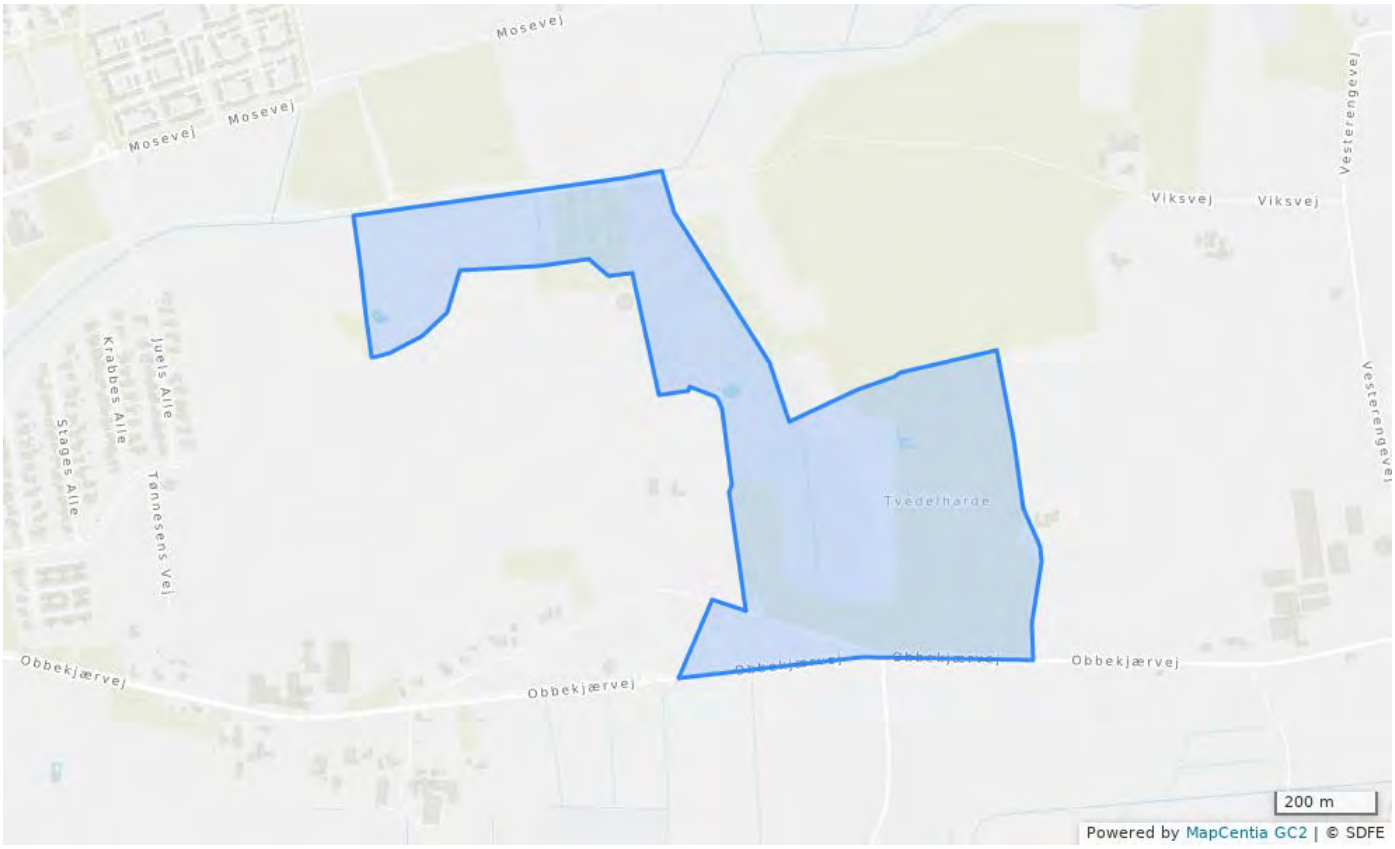
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for

	virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-200 - Natur mellem Tved og Tved Huse



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-200
Rammenavn	Natur mellem Tved og Tved Huse
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-201 - Landområde ved Tved Huse

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-201
Rammenavn	Landområde ved Tved Huse
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

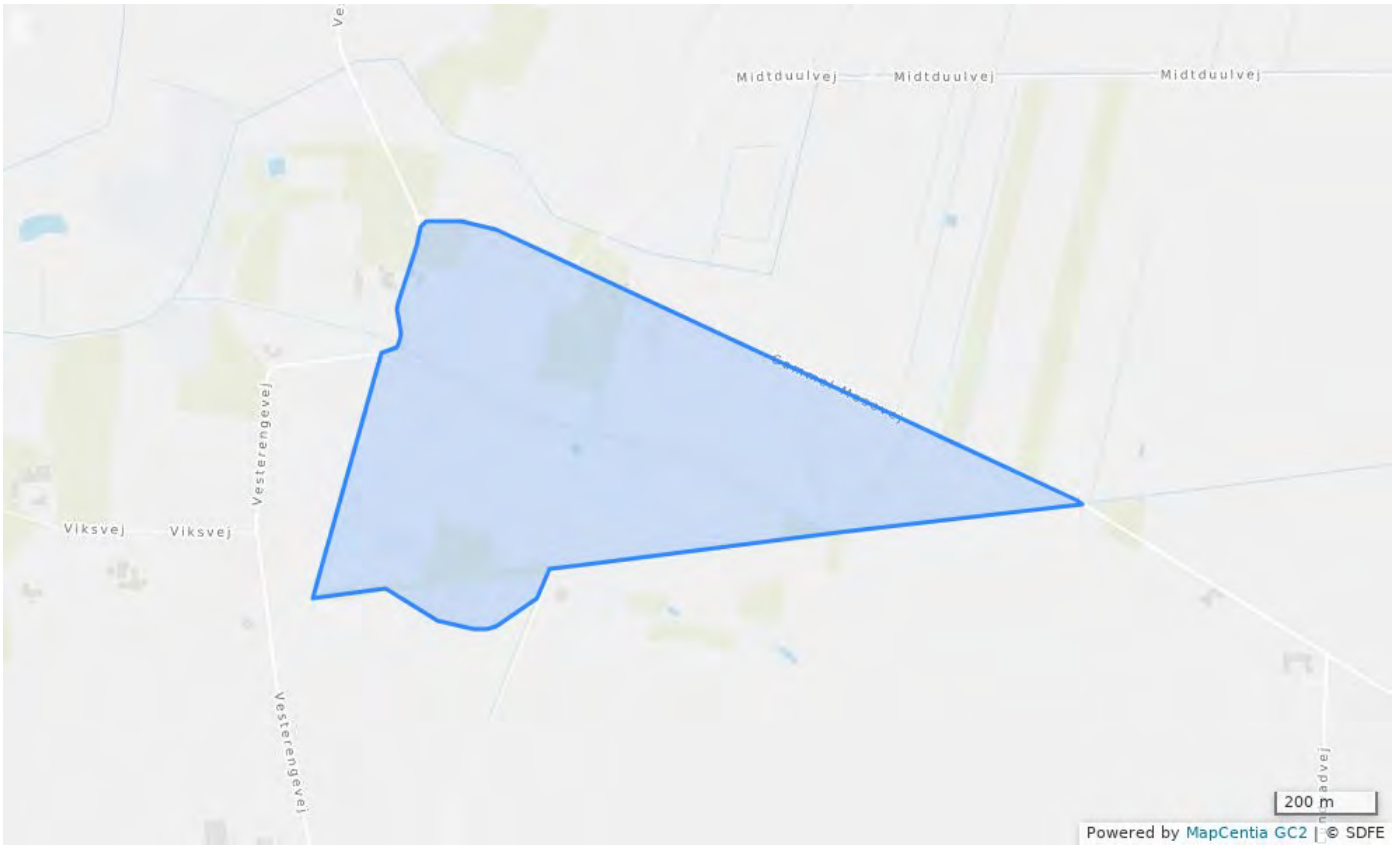
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-210 - Natur ved Gammel Mosevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-210
Rammenavn	Natur ved Gammel Mosevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

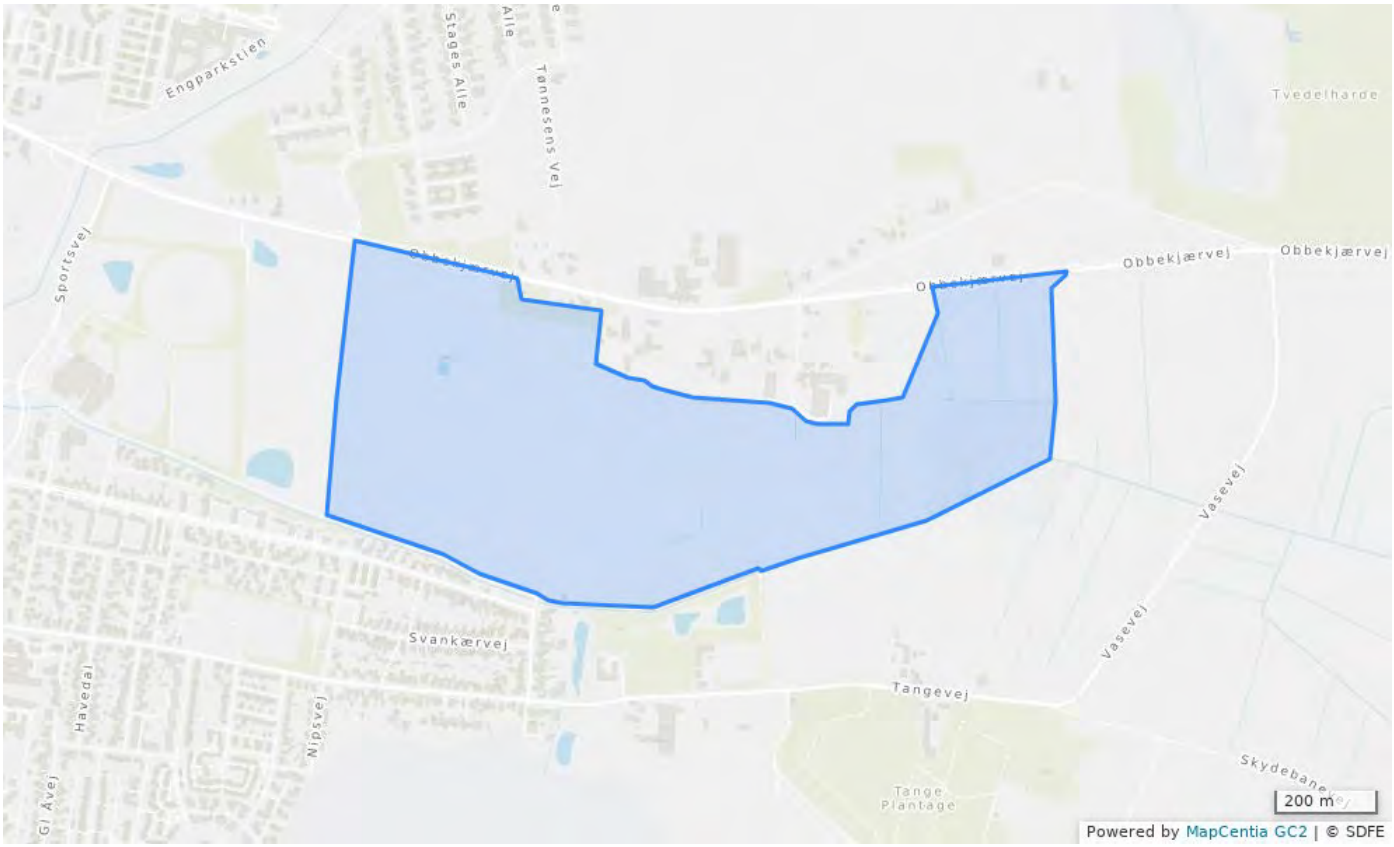
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er

	beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-220 - Landområde mellem Obbekjærvej og Tangevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-220
Rammenavn	Landområde mellem Obbekjærvej og Tangevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

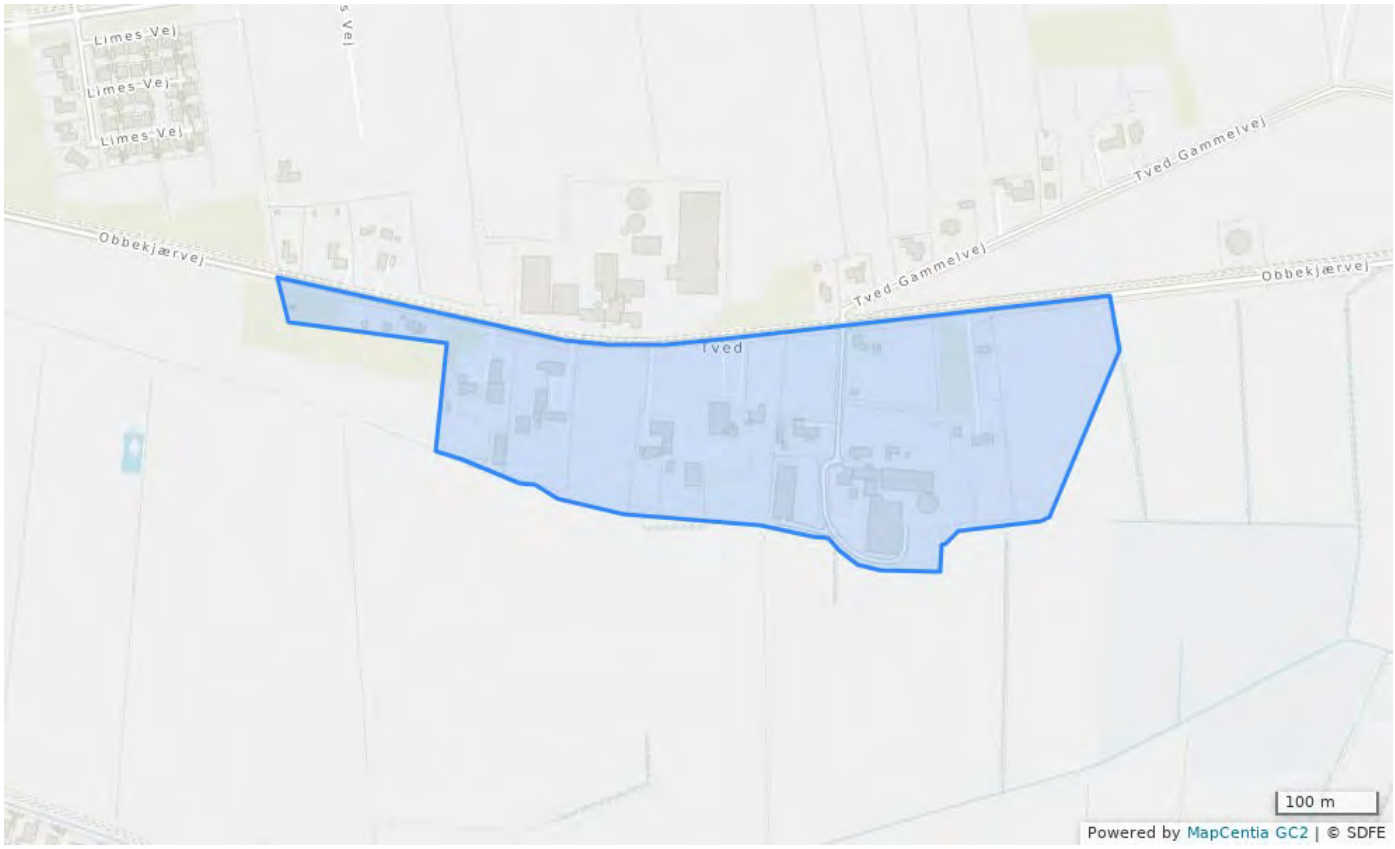
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i

	henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-221 - Tved By



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-221
Rammenavn	Tved By
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-230 - Landområde mellem Obbekærvej og Slåkær

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-230
Rammenavn	Landområde mellem Obbekærvej og Slåkær
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

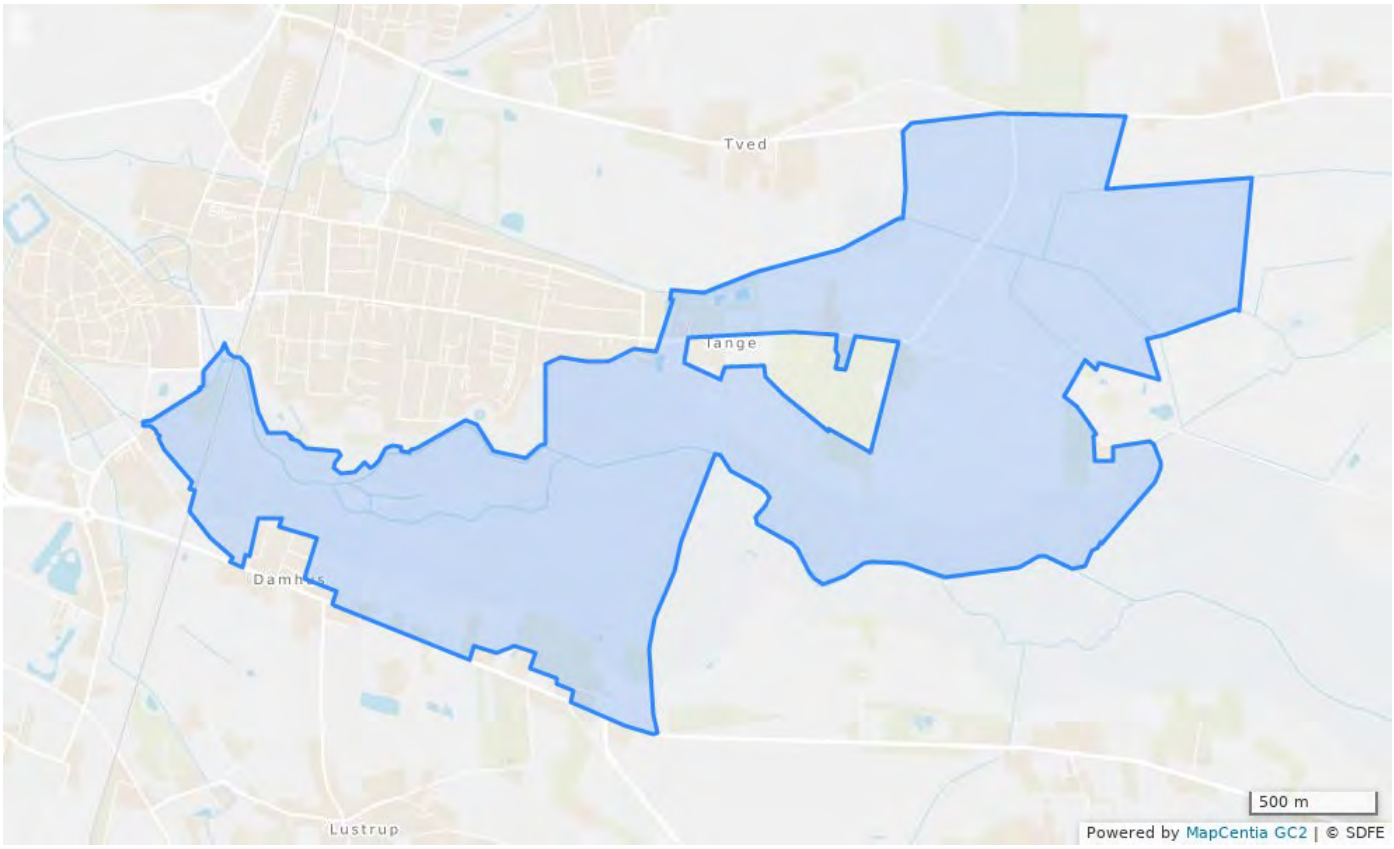
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-240 - Natur ved Tange Plantage og Munkeeng



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-240
Rammenavn	Natur ved Tange Plantage og Munkeeng
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Regnvandsbassin	I området kan der etableres regnvandsbassin
Udendørs idrætsanlæg i det åbne land	I området kan der etableres udendørs idrætsanlæg i det åbne land.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

40-070-250 - Lustruplund nord

Bestemmelser

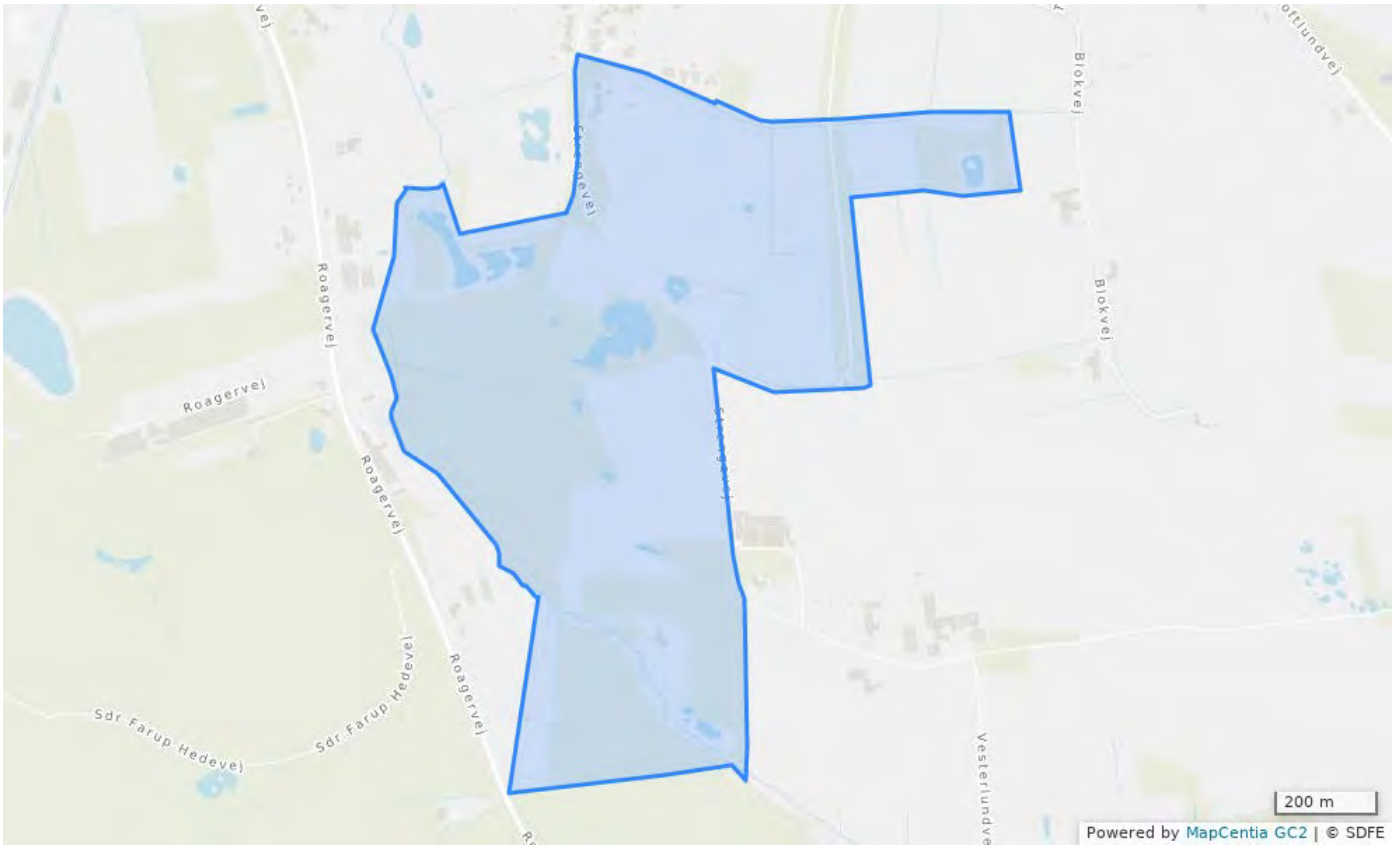
Rammenummer	40-070-250
Rammenavn	Lustruplund nord
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-260 - Område mellem Lustrup og Tradsborg



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-260
Rammenavn	Område mellem Lustrup og Tradsborg
Zonestatus	Blandet zonestatus
Planlagt zone	Byzoneareal tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

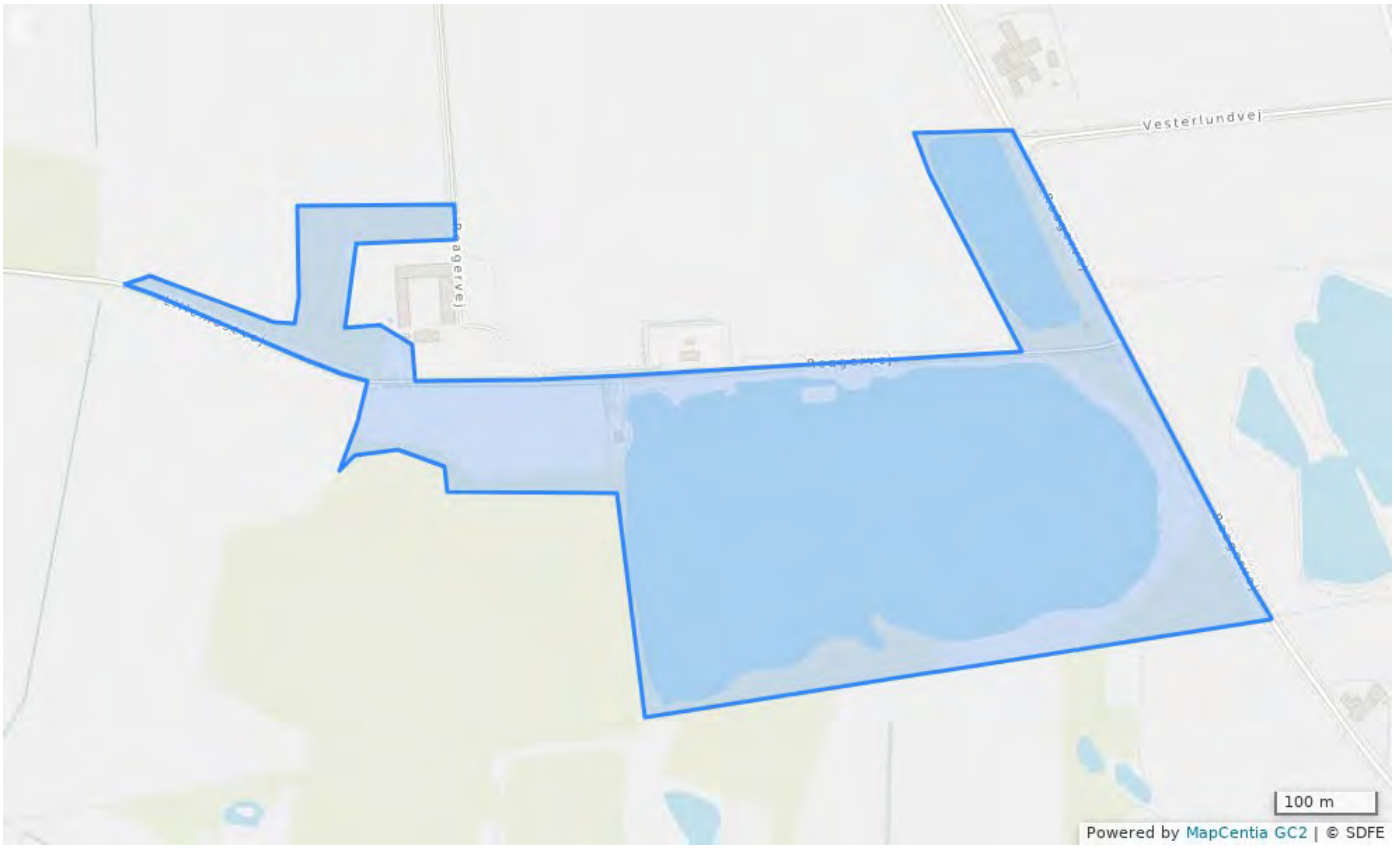
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-270 - Natur mellem Klåbygård og Rødekro



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-270
Rammenavn	Natur mellem Klåbygård og Rødekro
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-280 - Område mellem Tved Gammelvej og Tved å

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-280
Rammenavn	Område mellem Tved Gammelvej og Tved å
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne

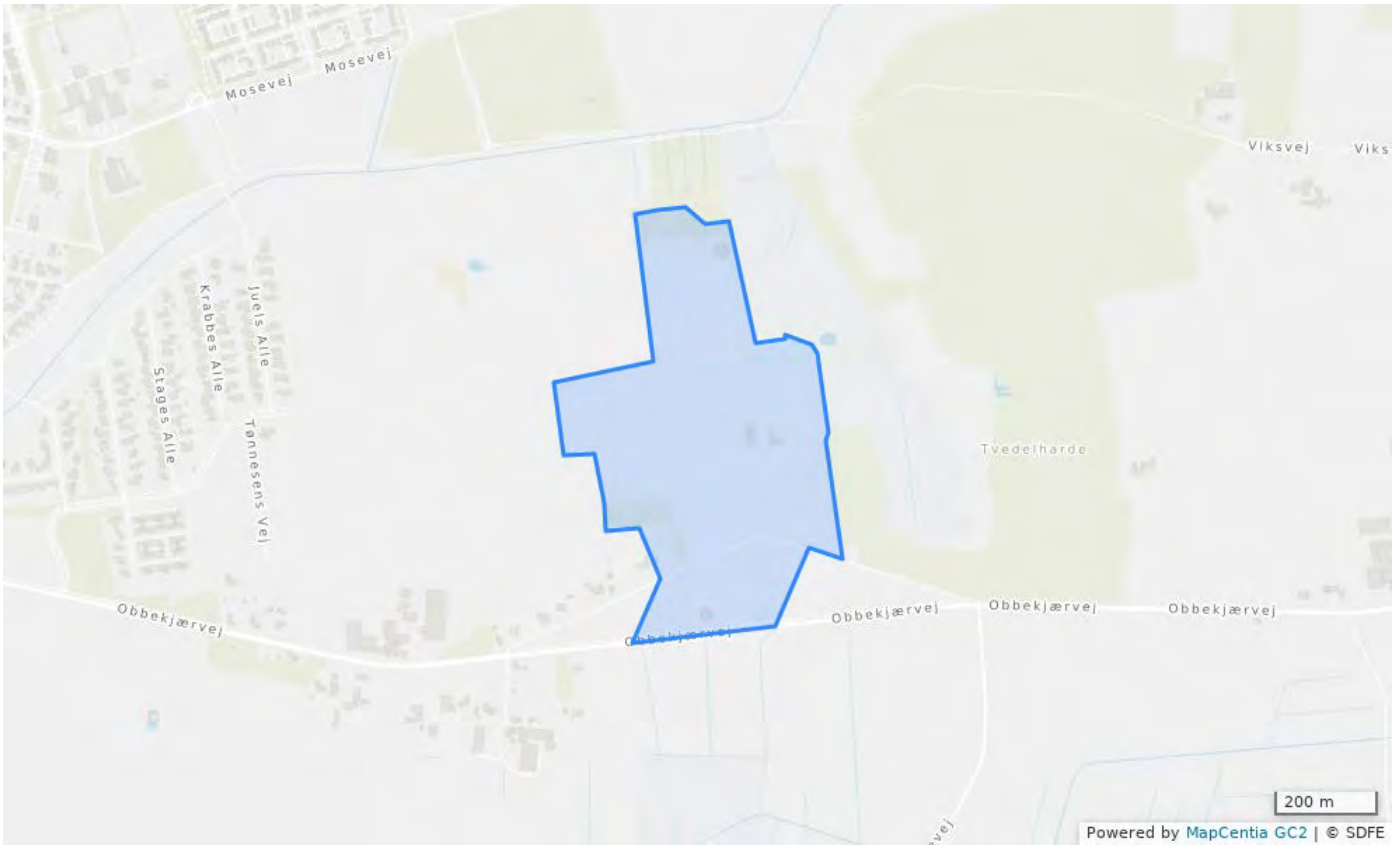
	land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-281 - Landområde ved Tved Gammelvej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-281
Rammenavn	Landområde ved Tved Gammelvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

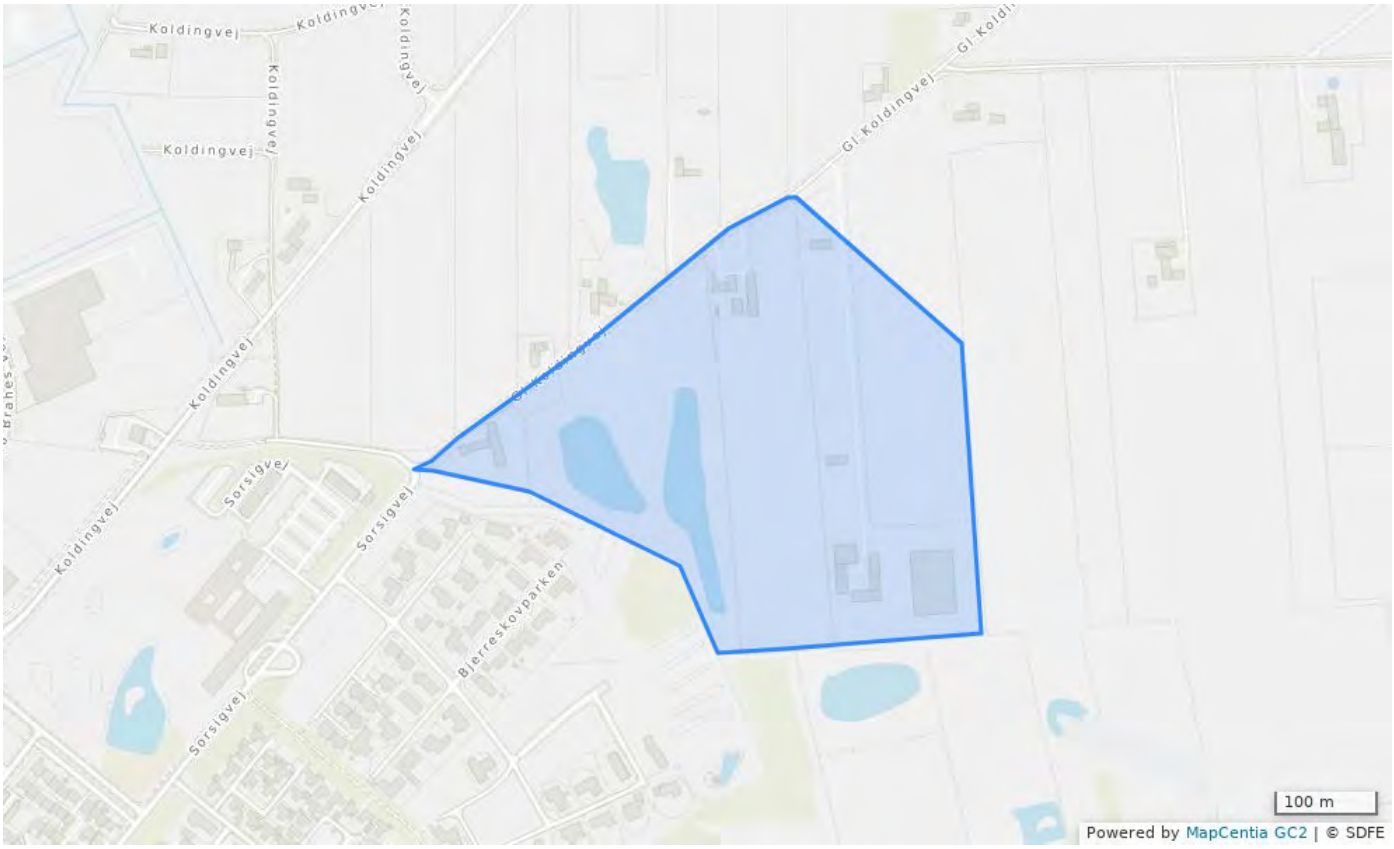
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-290 - Landområde ved Frydgård



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-290
Rammenavn	Landområde ved Frydgård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det

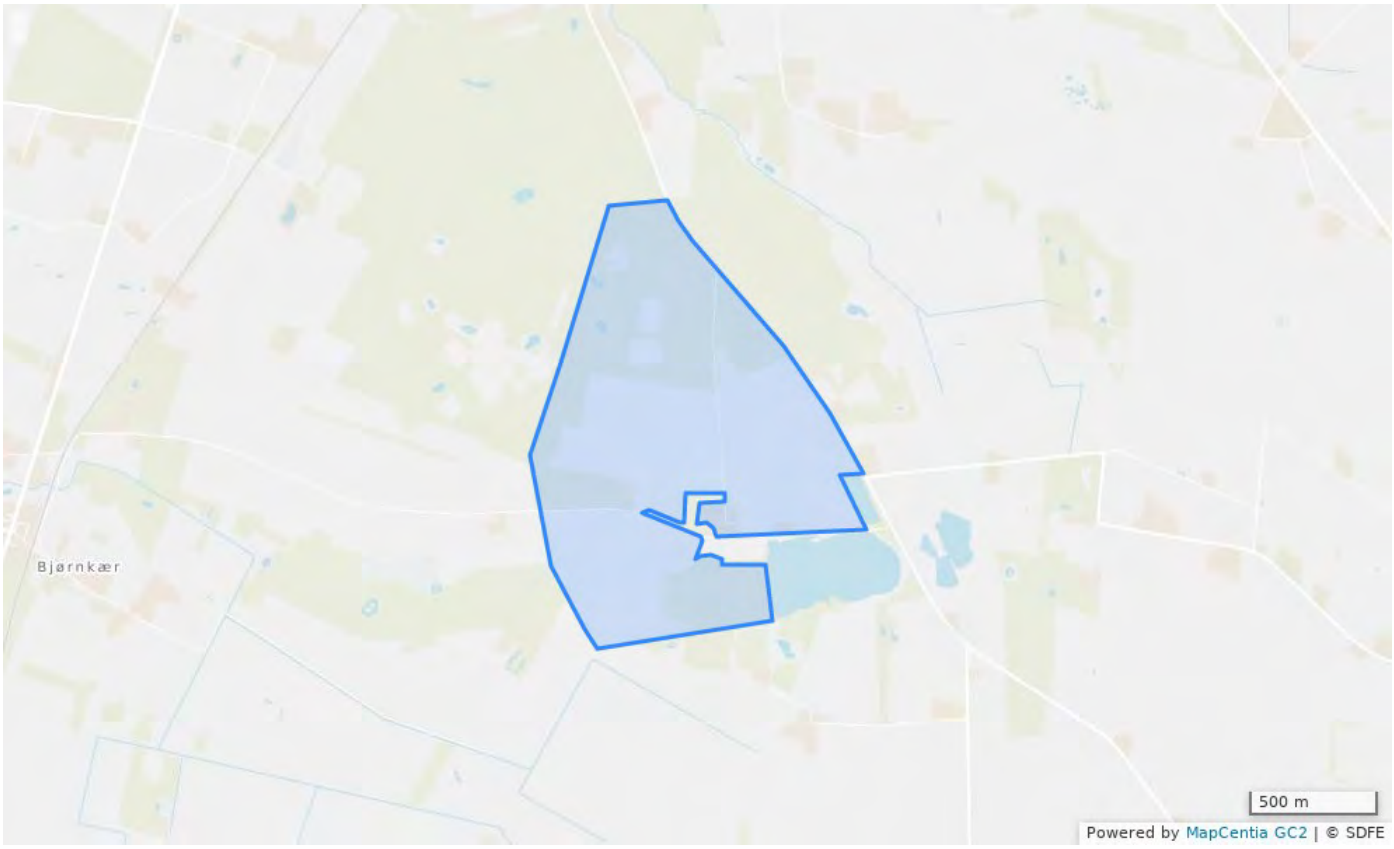
	enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Isolinje for risikoerhvervsstøj	Områder til risikoerhverv sikres med en risiko-isolinje på 500 meter.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

40-070-300 - Landområde ved Klåbygård



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-300
Rammenavn	Landområde ved Klåbygård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

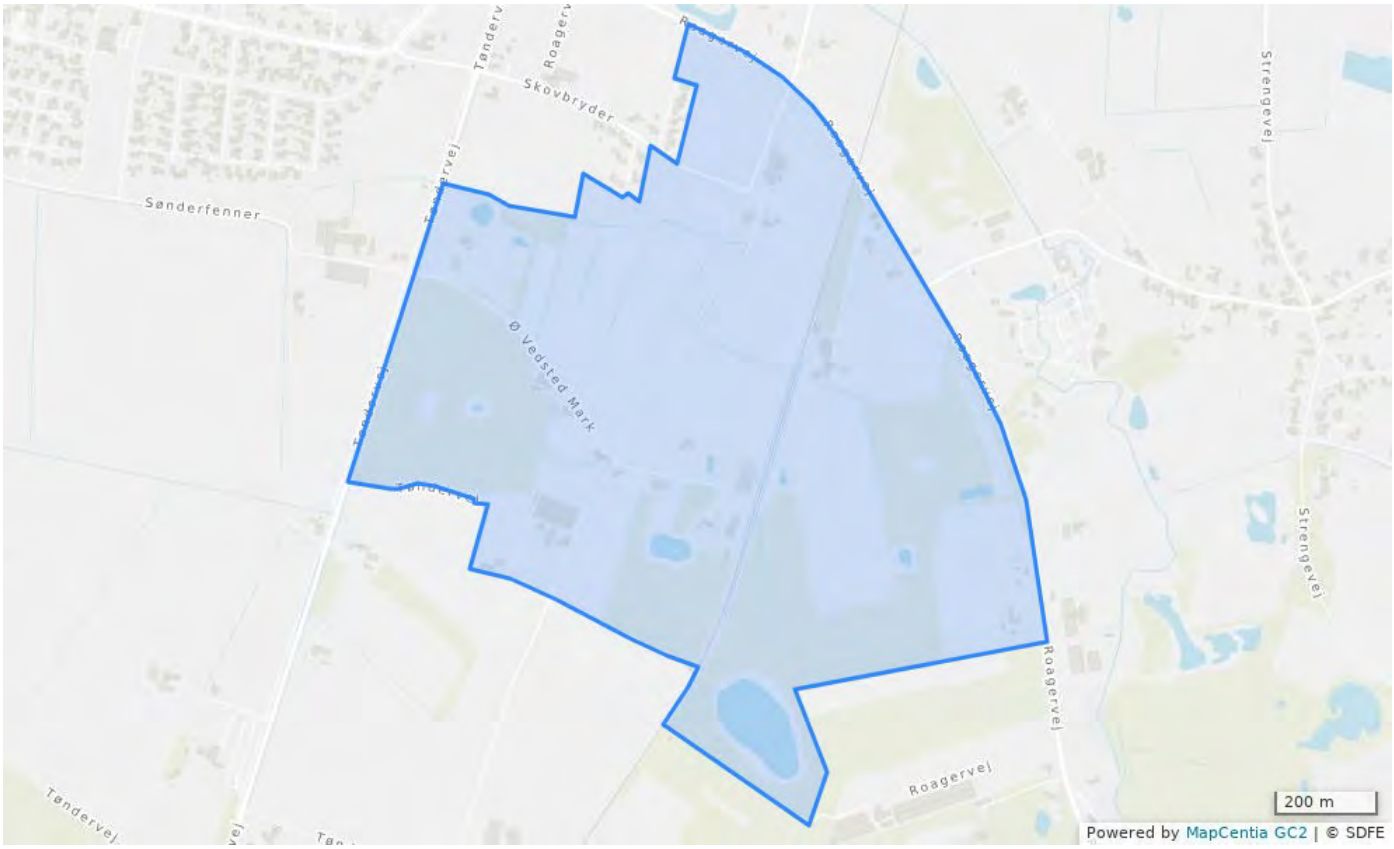
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-310 - Natur Lustrup vest



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-310
Rammenavn	Natur Lustrup vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-070-320 - Tange Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-320
Rammenavn	Tange Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.

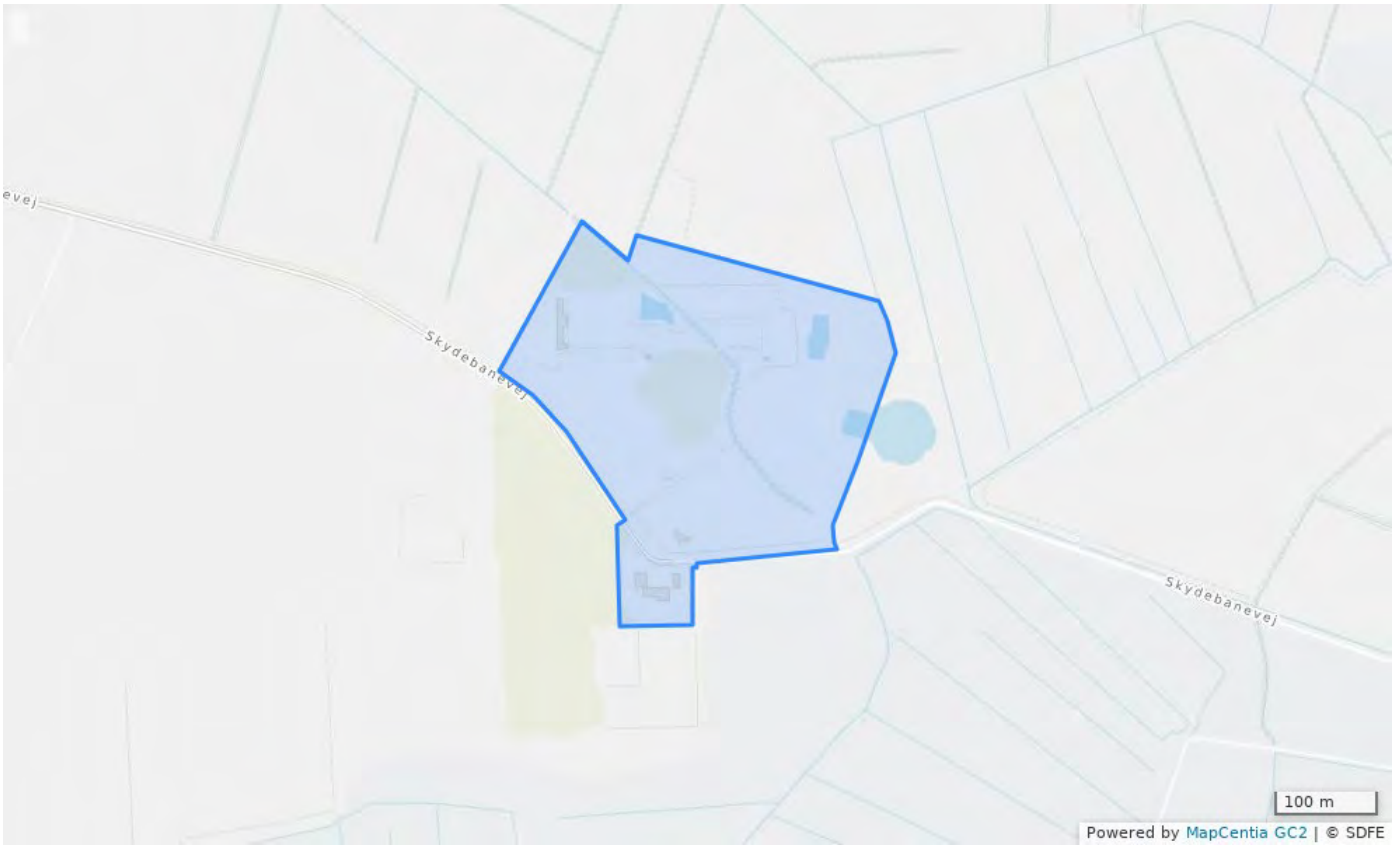
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Råstofinteresseområde(Fagdata)	Indenfor råstofinteresseområder må der ikke ske byudvikling, plantes skov, etableres anlæg, eller andet, der kan forhindre fremtidig råstofindvinding.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-330 - Område ved Svanekær Rende



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-330
Rammenavn	Område ved Svanekær Rende
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Område til teknisk anlæg
Øvrige tekniske anlæg	Anvendelsen fastlægges til øvrige tekniske anlæg som materielgård, motorsportsanlæg, street race bane, skydebane, store idrætssanlæg, fritids- og oplevelseserhverv og lignende. Der kan opføres byggeri og anlæg, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg som områdets arealanvendelse tillader. Der må ikke etableres boliger i området.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Skydebanestøj	Inden for støjisolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

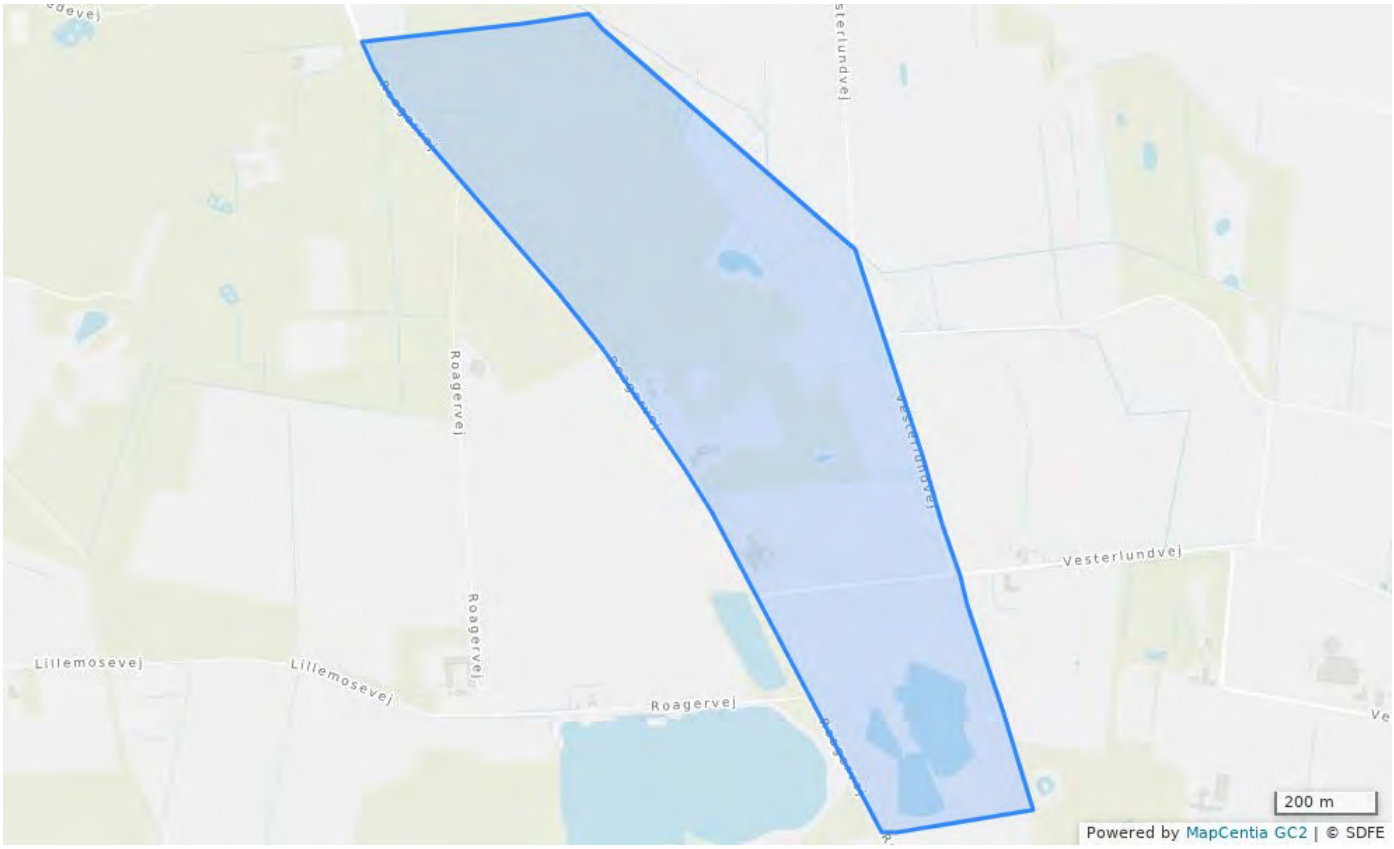
	Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.
Skydebane	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Skydebane og beslægtede aktiviteter.
Klasse 4-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4 til klasse 7. Klasse 4-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra noget belastende til særligt belastende.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Isolinje for skydebanestøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Afgrænsningen af det støjbelastede område er resultatet af en konkret vurdering relateret til hver enkelt skydebane.

40-070-340 - Klåbygård Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-340
Rammenavn	Klåbygård Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

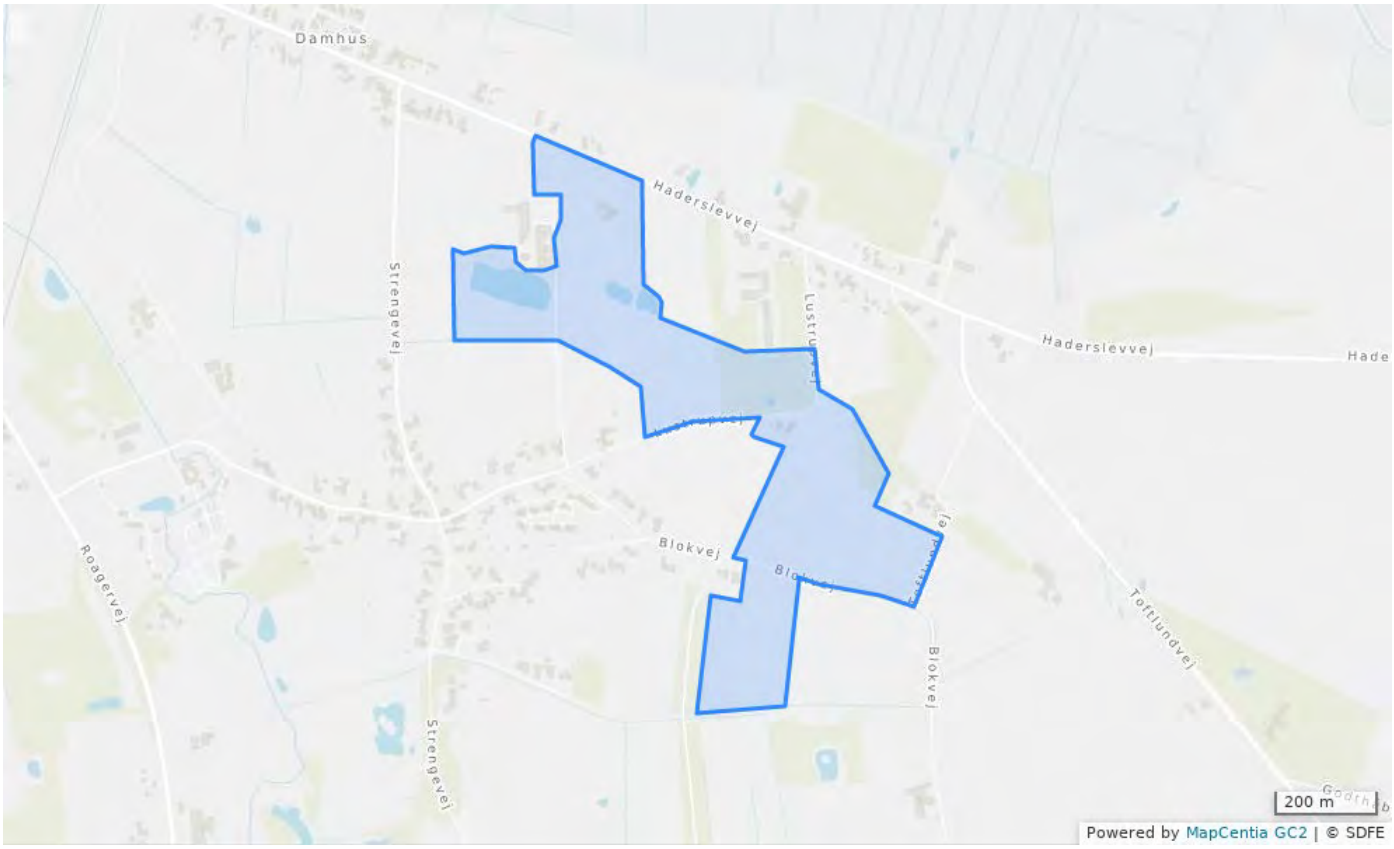
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til

	ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-350 - Natur mellem Damhus og Lustrup



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-350
Rammenavn	Natur mellem Damhus og Lustrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel økologisk forbindelse	Inden for potentielle økologiske forbindelser skal der sikres mulighed for at de omkringliggende naturområder eller potentielle naturområder på sigt kan bindes sammen af økologiske forbindelser.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.

Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-360 - Område vest for Tange Plantage

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-360
Rammenavn	Område vest for Tange Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Transformerstation	Der skal sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for transformerstation.
Klasse 4	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 4. Klasse 4 virksomheder har en påvirkning, der er noget belastende for omgivelserne.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes

meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-070-370 - Landområde nord for Nipså ved Tangevej

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-370
Rammenavn	Landområde nord for Nipså ved Tangevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-380 - Kirkegårdsengen

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-380
Rammenavn	Kirkegårdsengen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

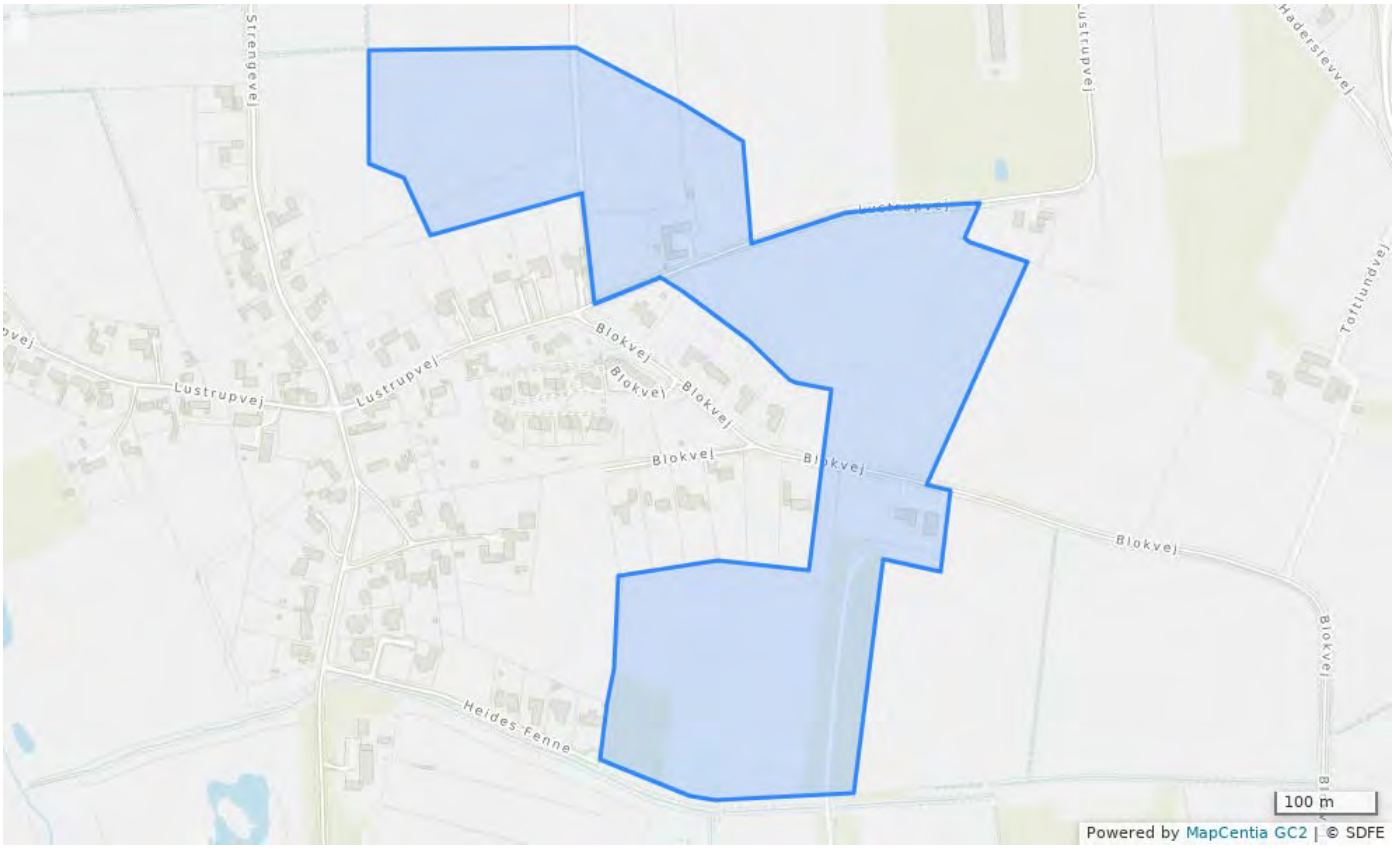
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i

	henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..

Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-070-390 - Landområde ved Lustrupvej



Bestemmelser

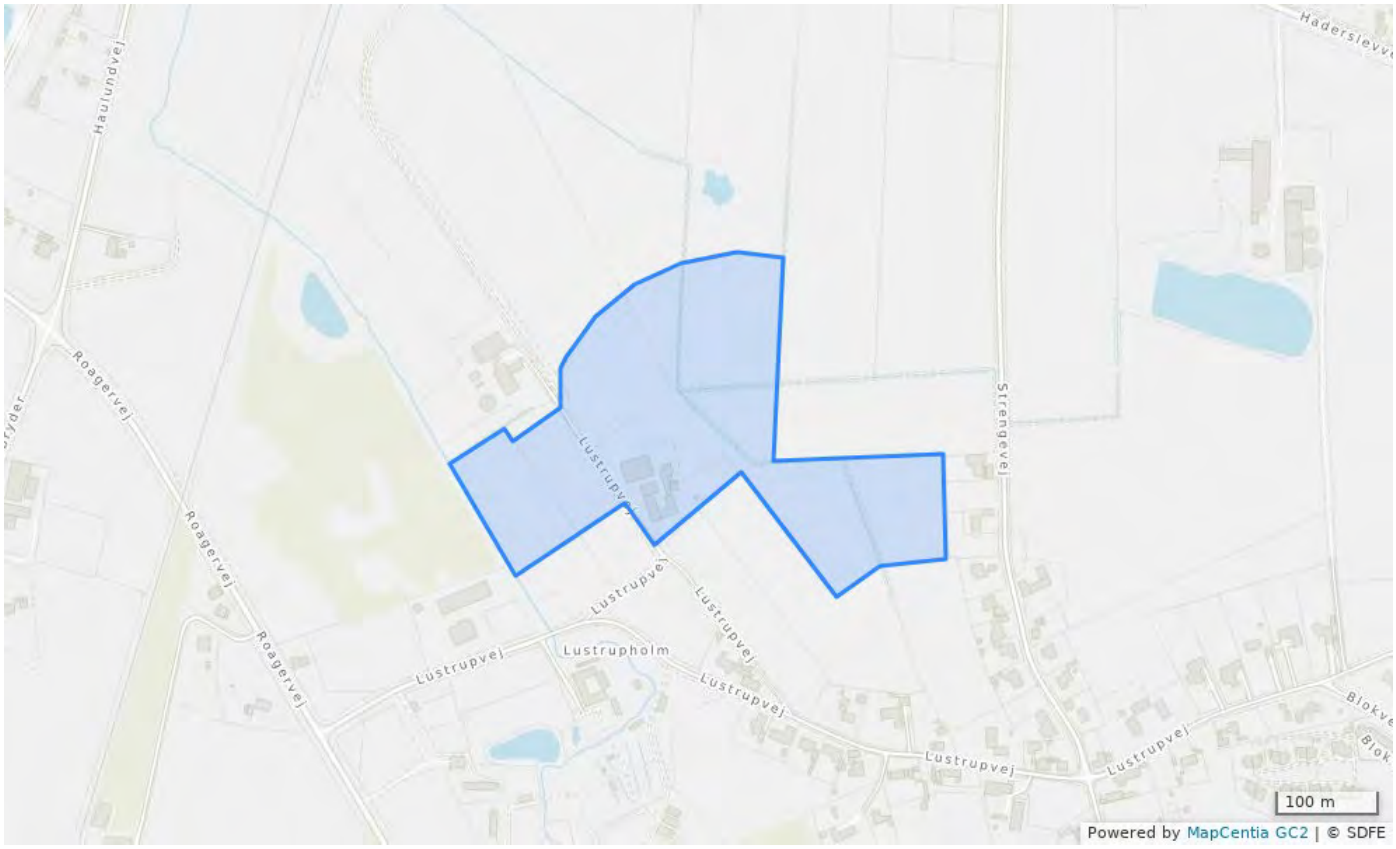
Rammenummer	40-070-390
Rammenavn	Landområde ved Lustrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Boringsnært beskyttelsesområde(Fagdata)	Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-400 - Landområde omkring Lustrup



Bestemmelser

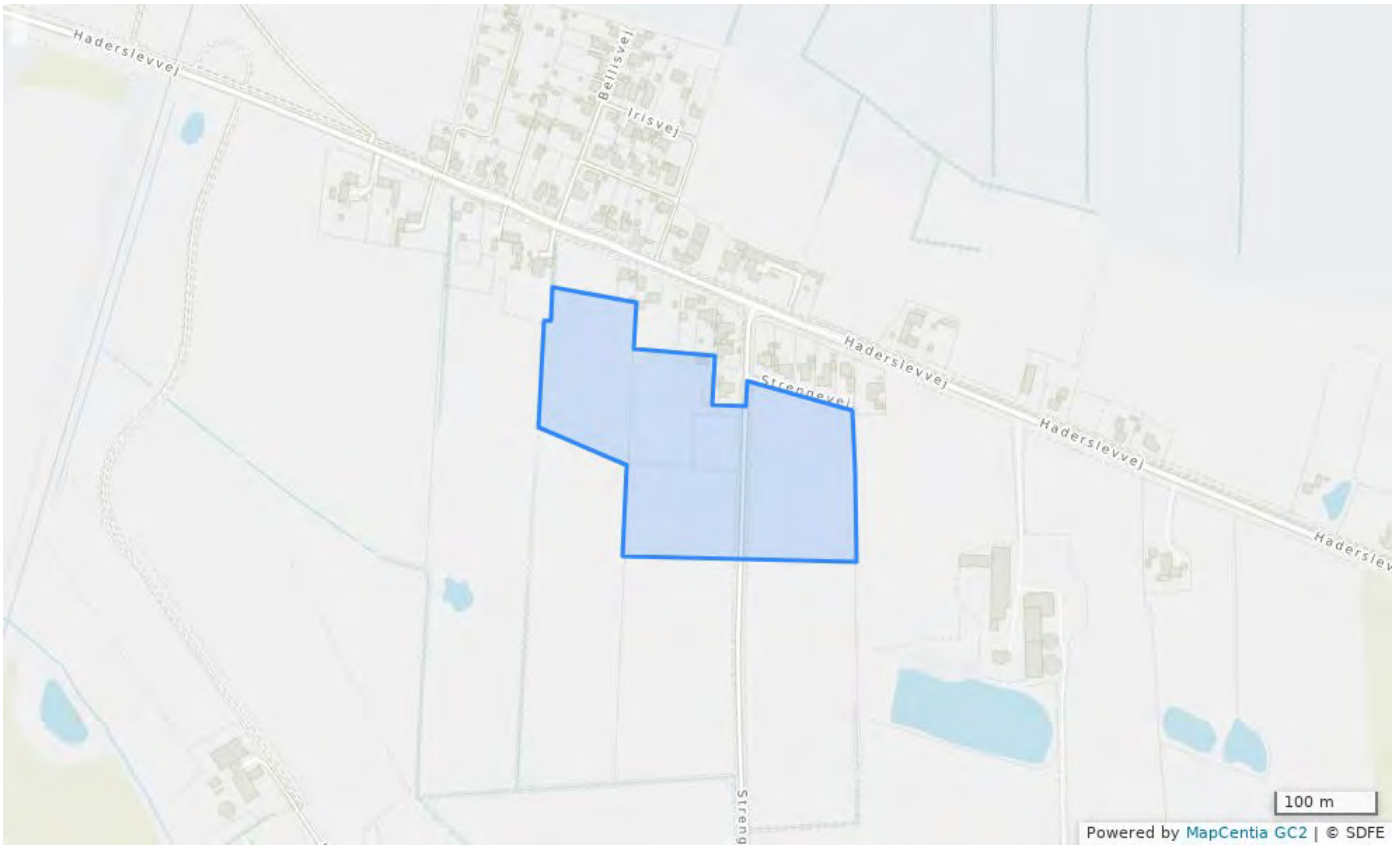
Rammenummer	40-070-400
Rammenavn	Landområde omkring Lustrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-410 - Områdeved Strengevej syd for Damhus



Bestemmelser

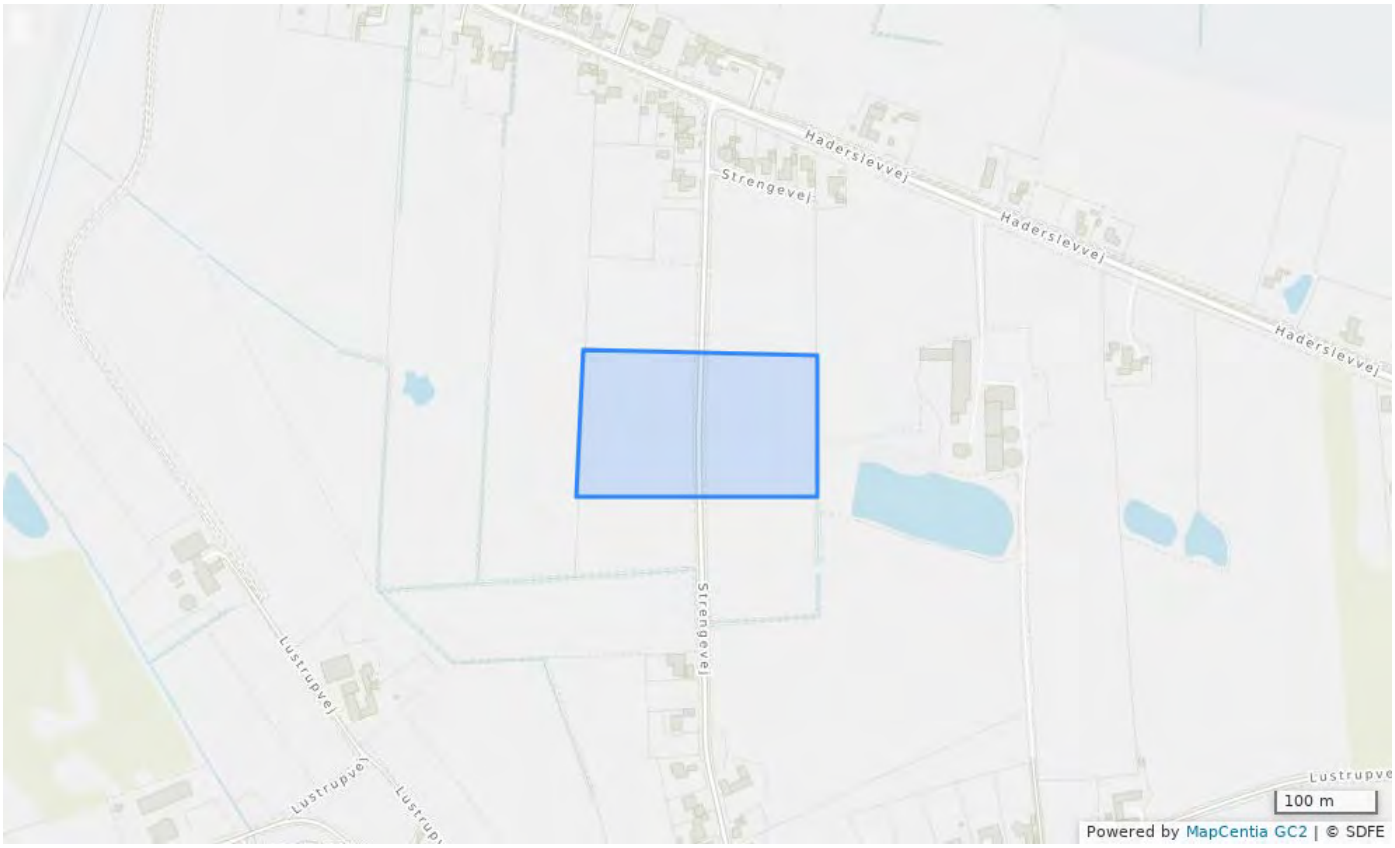
Rammenummer	40-070-410
Rammenavn	Områdeved Strengevej syd for Damhus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at

	grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-070-420 - Område ved Strengevej mellem Damhus og Lustrup



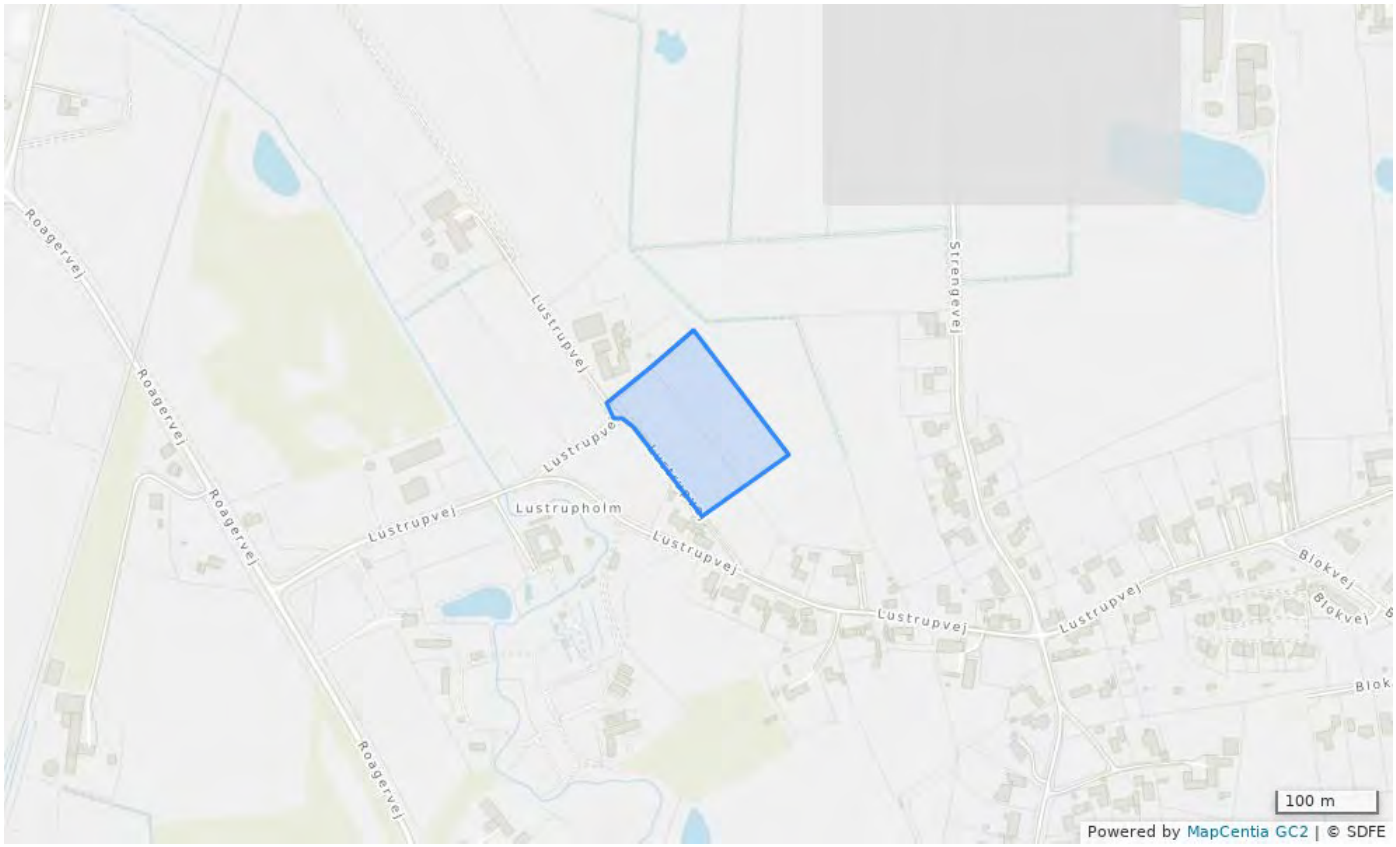
Bestemmelser

Rammenummer	40-070-420
Rammenavn	Område ved Strengevej mellem Damhus og Lustrup
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-430 - Område nord for Lustrupholm ved Lustrupvej



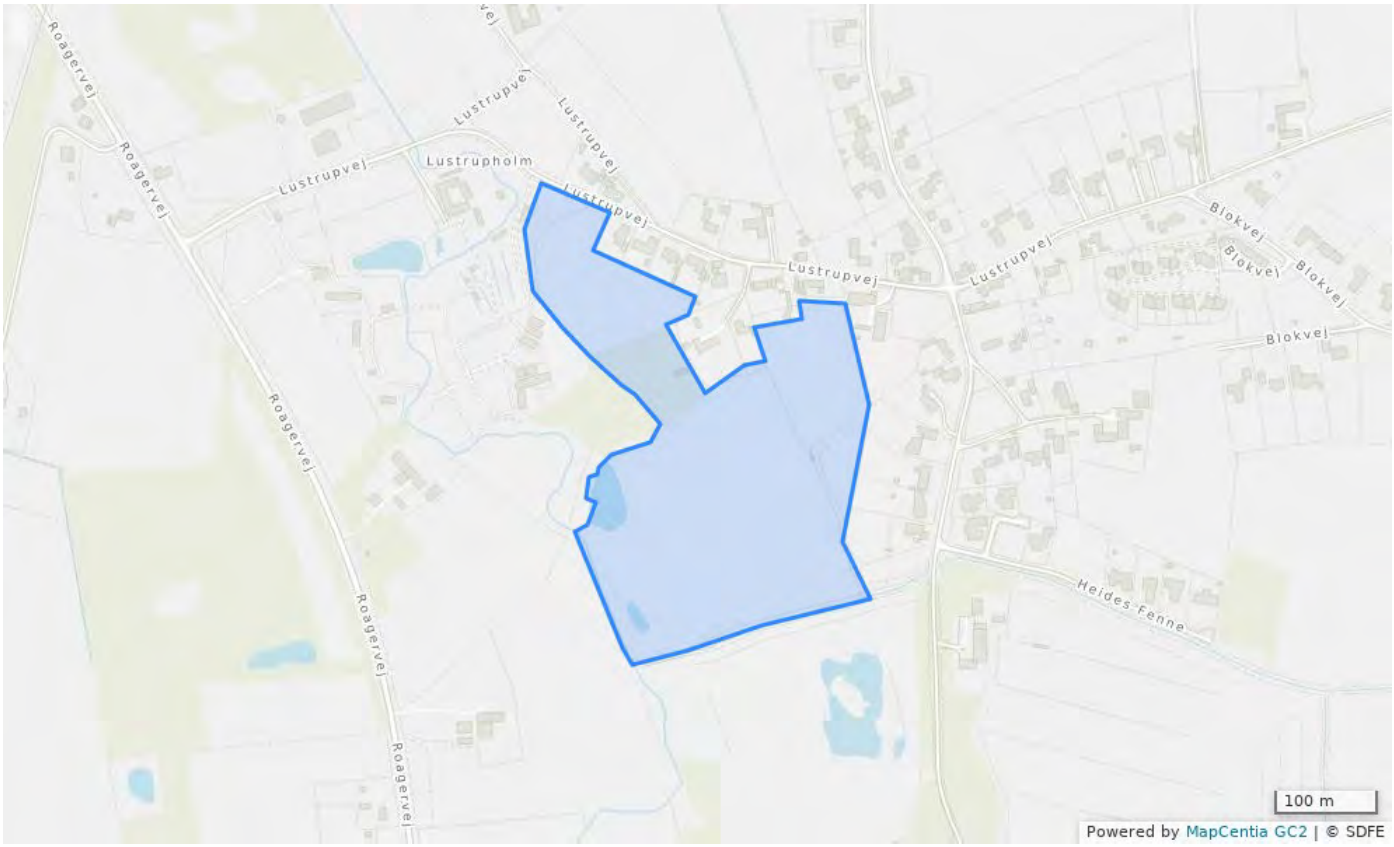
Bestemmelser

Rammenummer	40-070-430
Rammenavn	Område nord for Lustrupholm ved Lustrupvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Reserveret til byformål	Området er reserveret til byformål, og der kan først lokalplanlægges når området er udlagt i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel . Der må ikke gives tilladelse til en anvendelse der hindre eller vanskeliggør, at området efter revision af kommuneplanen kan tages i brug til byformål. Inden for området, må der først udbygges når det kan påvises eller sandsynliggøres, at områderne ikke er oversvømmelsestruede eller at oversvømmelser kan afværges på en hensigtsmæssig måde.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

40-070-440 - Område mellem Haulund Bæk og Strengevej



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-440
Rammenavn	Område mellem Haulund Bæk og Strengevej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

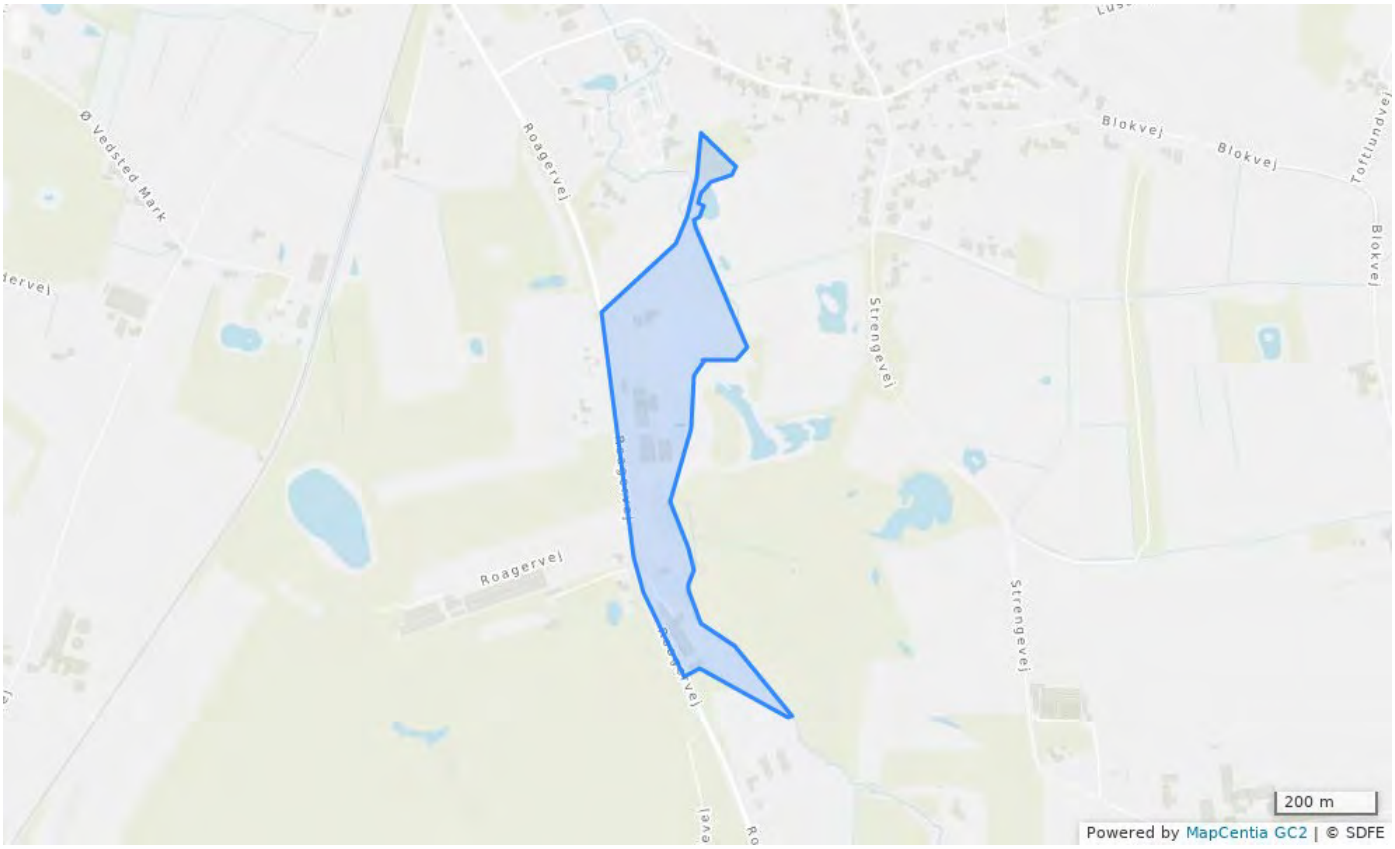
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv

	varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.

Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.

40-070-450 - Natur syd for Lustrupholm



Bestemmelser

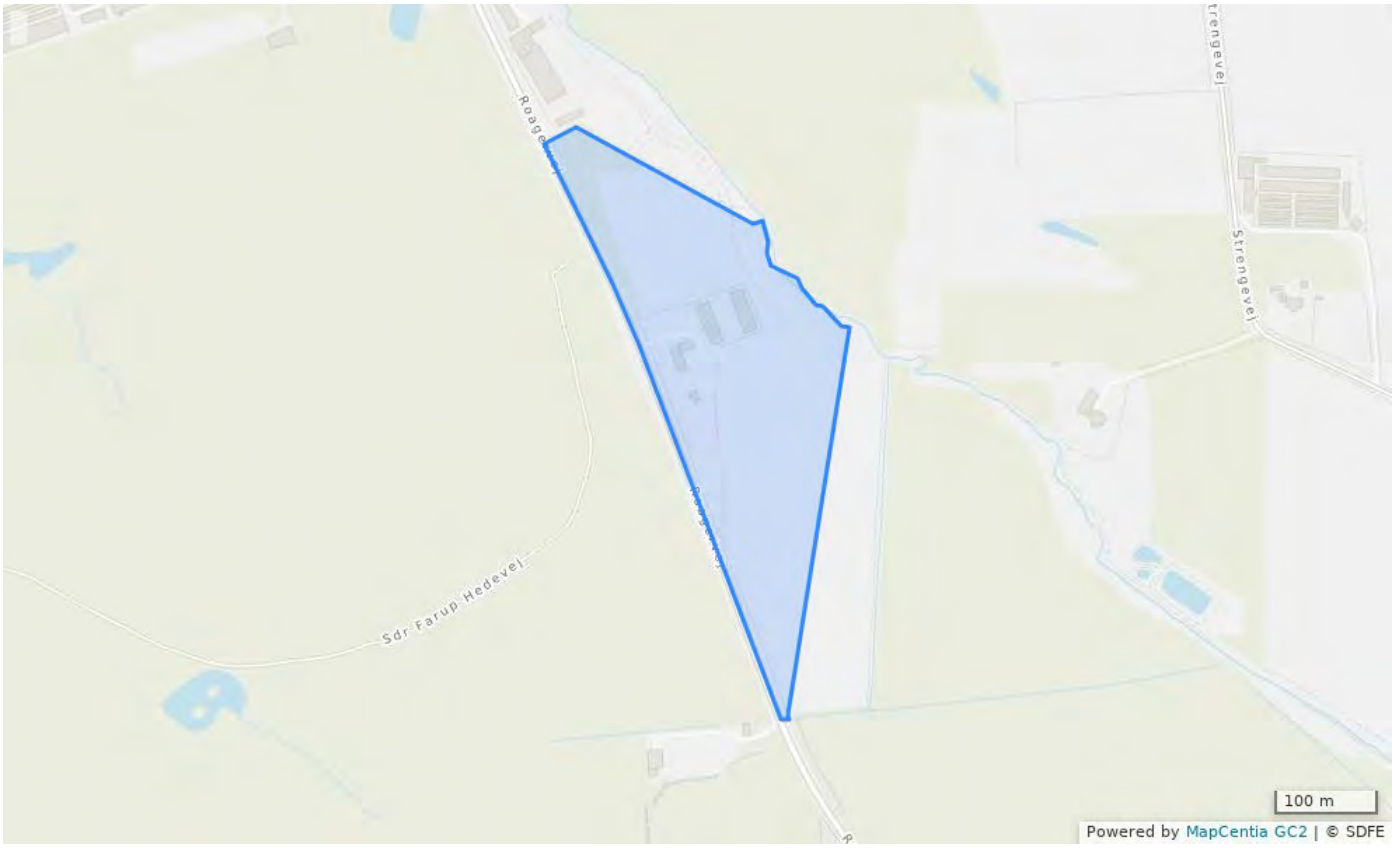
Rammenummer	40-070-450
Rammenavn	Natur syd for Lustrupholm
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Ridesportsanlæg	I området kan der etableres ridesportsanlæg
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmeforsyningspligt	Indenfor varmeforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmeforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller

	drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-070-460 - Natur ved Tradsborg- og Klåbygård Plantage



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-460
Rammenavn	Natur ved Tradsborg- og Klåbygård Plantage
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.

40-070-470 - Landområde mellem Tradsborg Plantage og Tradsborg

Bestemmelser

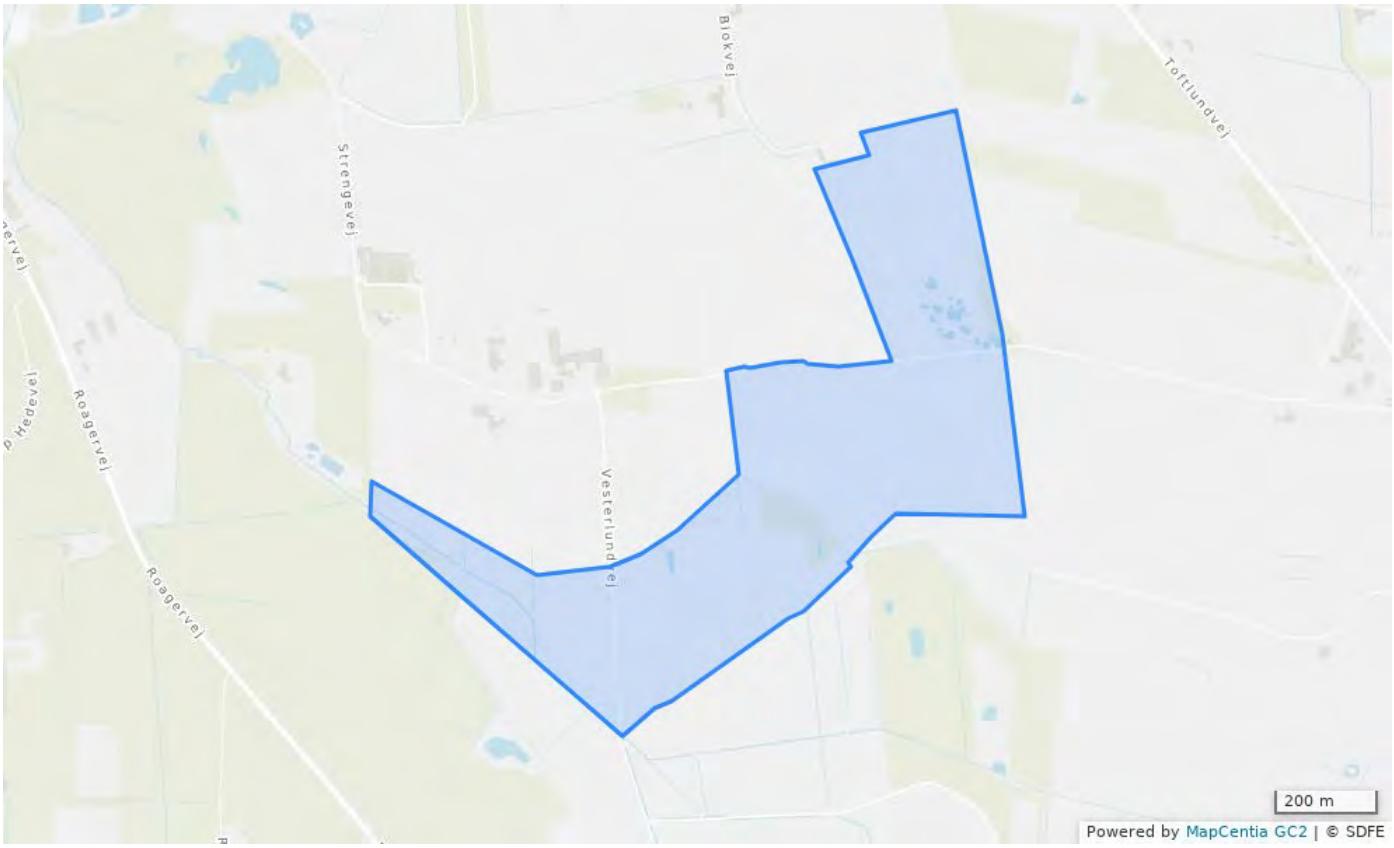
Rammenummer	40-070-470
Rammenavn	Landområde mellem Tradsborg Plantage og Tradsborg
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-480 - Område mellem Klåbygård Plantage og Sortemose



Bestemmelser

Rammenummer	40-070-480
Rammenavn	Område mellem Klåbygård Plantage og Sortemose
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Naturgasledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af naturgastransmissionsledningen.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Økologisk forbindelse	Inden for de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes. Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Skovbyggelinje EK	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Målsatte vandløb(Fagdata)	De målsatte vandløb skal friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger opnås.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Indsats vandløb(Fagdata)	De udpegede vandløb skal friholdes for tiltag, der hindrer udførelsen af vandområdeplanernes indsatser eller forringer indsatsernes forventede positive virkning.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.

Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

40-070-490 - Landområde syd for Damhus

Bestemmelser

Rammenummer	40-070-490
Rammenavn	Landområde syd for Damhus
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Jordbrugsområde
Jordbrugsområde	Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, gartneri og lignende.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Særligt værdifuldt landbrugsområde	Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets interesser sikres under hensyntagen til byudvikling, natur og vandmiljø.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

Mandø

static-map

Mandø By

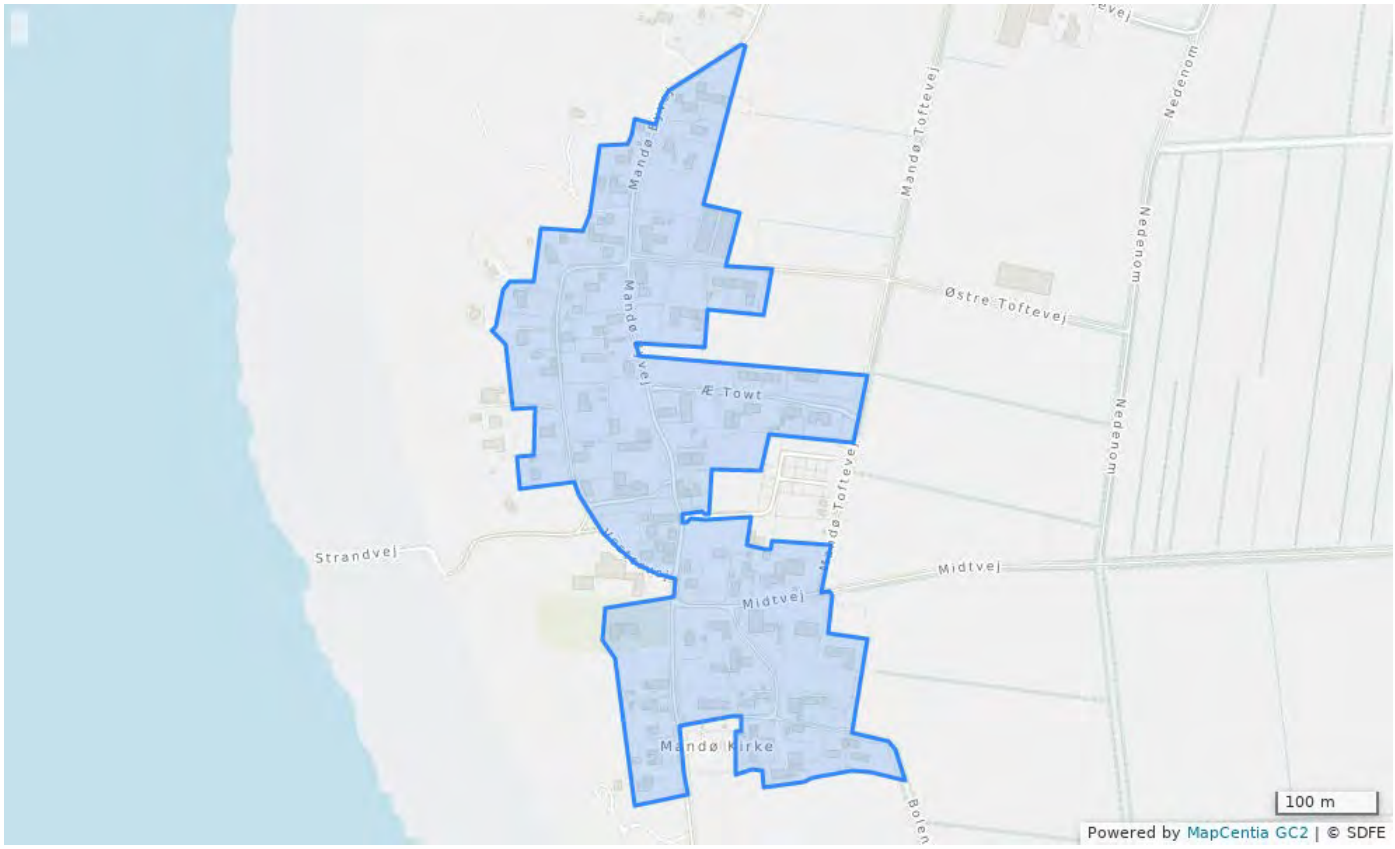
Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

41-010-010 - Centerområde Mandø



Bestemmelser

Rammenummer	41-010-010
Rammenavn	Centerområde Mandø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Museum	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Museum og beslægtede aktiviteter.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af

	det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

41-010-020 - Mandøcentret

Bestemmelser

Rammenummer	41-010-020
Rammenavn	Mandøcentret
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Tilbageføres til landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

41-010-030 - Mandø By vest

Bestemmelser

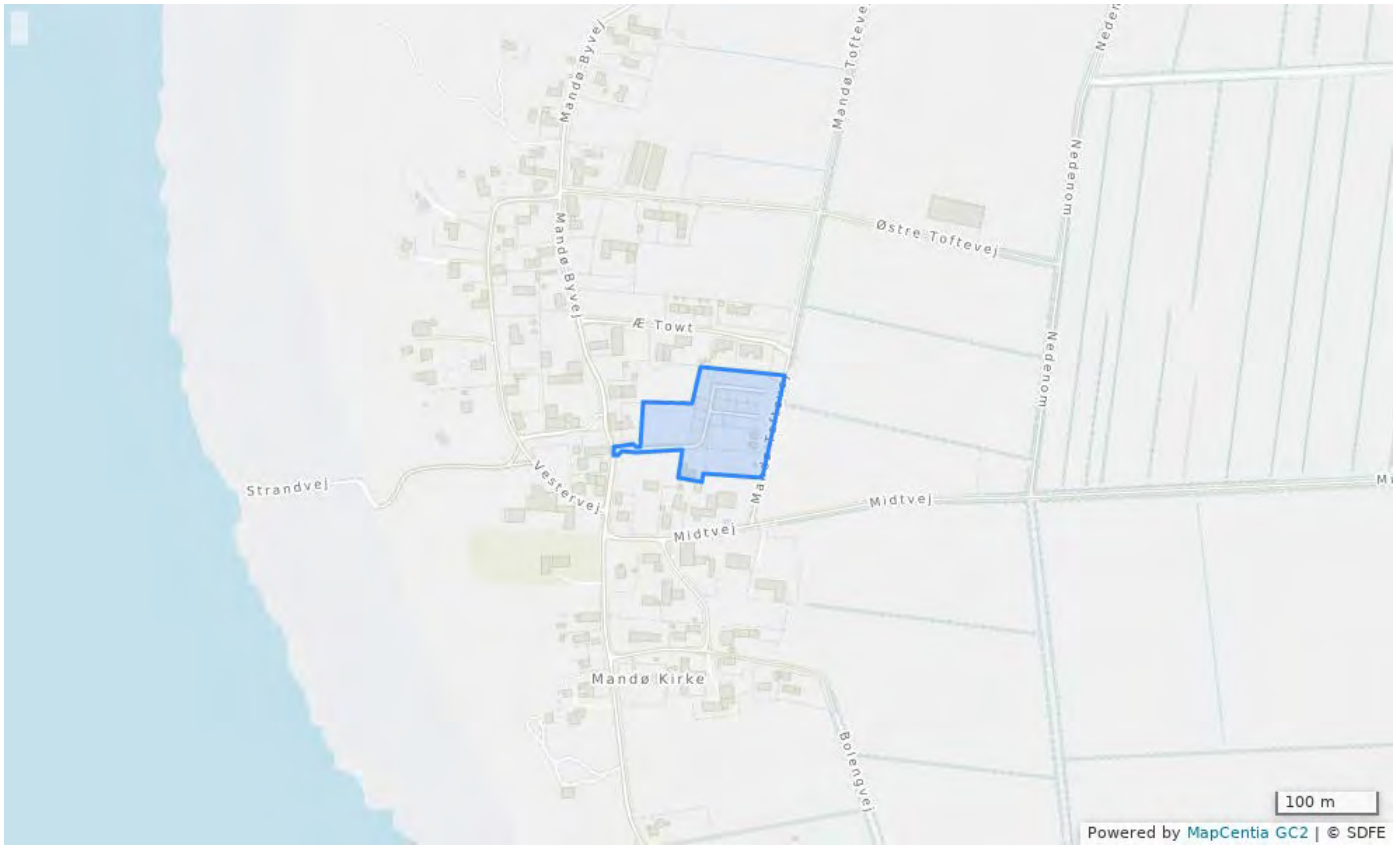
Rammenummer	41-010-030
Rammenavn	Mandø By vest
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

41-010-040 - Mandø Campingplads



Bestemmelser

Rammenummer	41-010-040
Rammenavn	Mandø Campingplads
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Campingplads	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Campingplads og beslægtede aktiviteter.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.

Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

41-010-050 - Mandø mølle

Bestemmelser

Rammenummer	41-010-050
Rammenavn	Mandø mølle
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

41-010-060 - Område mellem Øster Toftevej og Æ Tovt

Bestemmelser

Rammenummer	41-010-060
Rammenavn	Område mellem Øster Toftevej og Æ Tovt
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Grønt Lokalområde	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for Grønt Lokalområde. Grønne lokalområder er overvejende ubebyggede grønne rekreative områder eller grønninger, uden for kommunens største byer og ligger som oftest i Landzone. Områderne skal friholdes for byggeri der ikke er naturligt tilknyttet områdernes anvendelse.

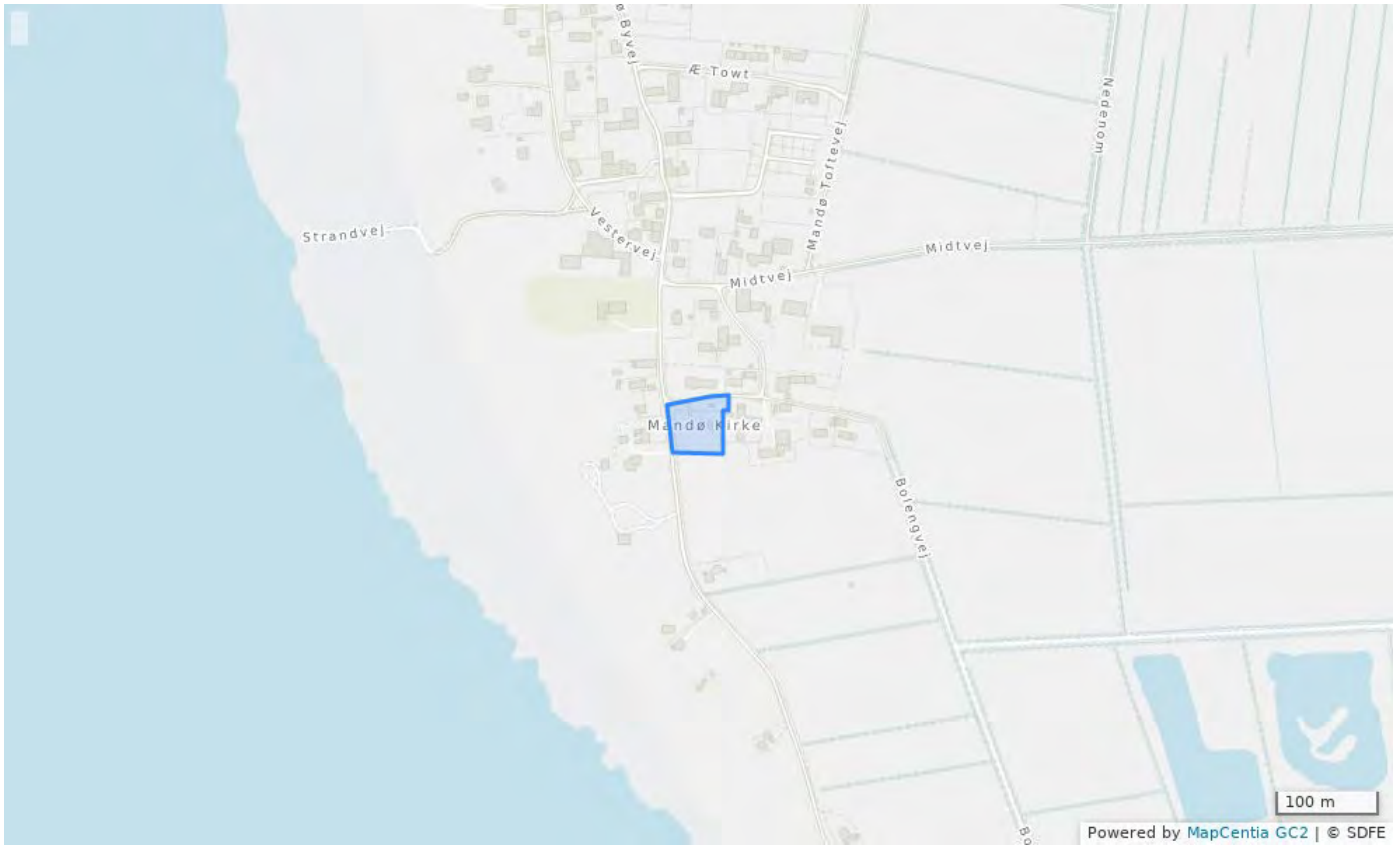
Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle

sårbarheder i området.

41-010-070 - Mandø Kirke og Kirkegård



Bestemmelser

Rammenummer	41-010-070
Rammenavn	Mandø Kirke og Kirkegård
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Kirke	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirke og beslægtede aktiviteter.
Kirkegård	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for kirkegård og beslægtede aktiviteter.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

Mandø Landområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

41-020-010 - Strandeng omkring Mandø

Bestemmelser

Rammenummer	41-020-010
Rammenavn	Strandeng omkring Mandø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

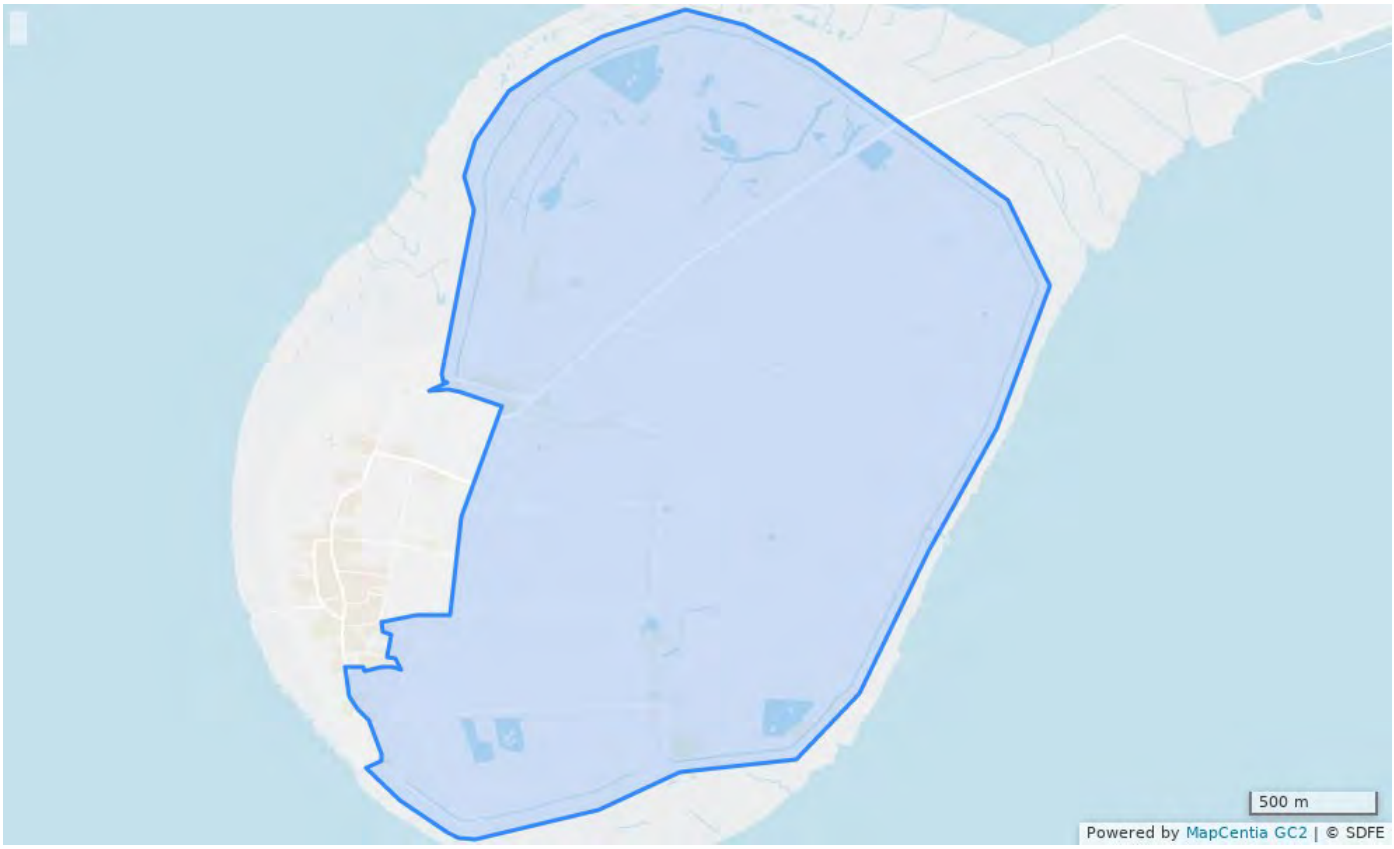
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrændfodsbeskyttelse.
Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

41-020-020 - Naturområde Mandø



Bestemmelser

Rammenummer	41-020-020
Rammenavn	Naturområde Mandø
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

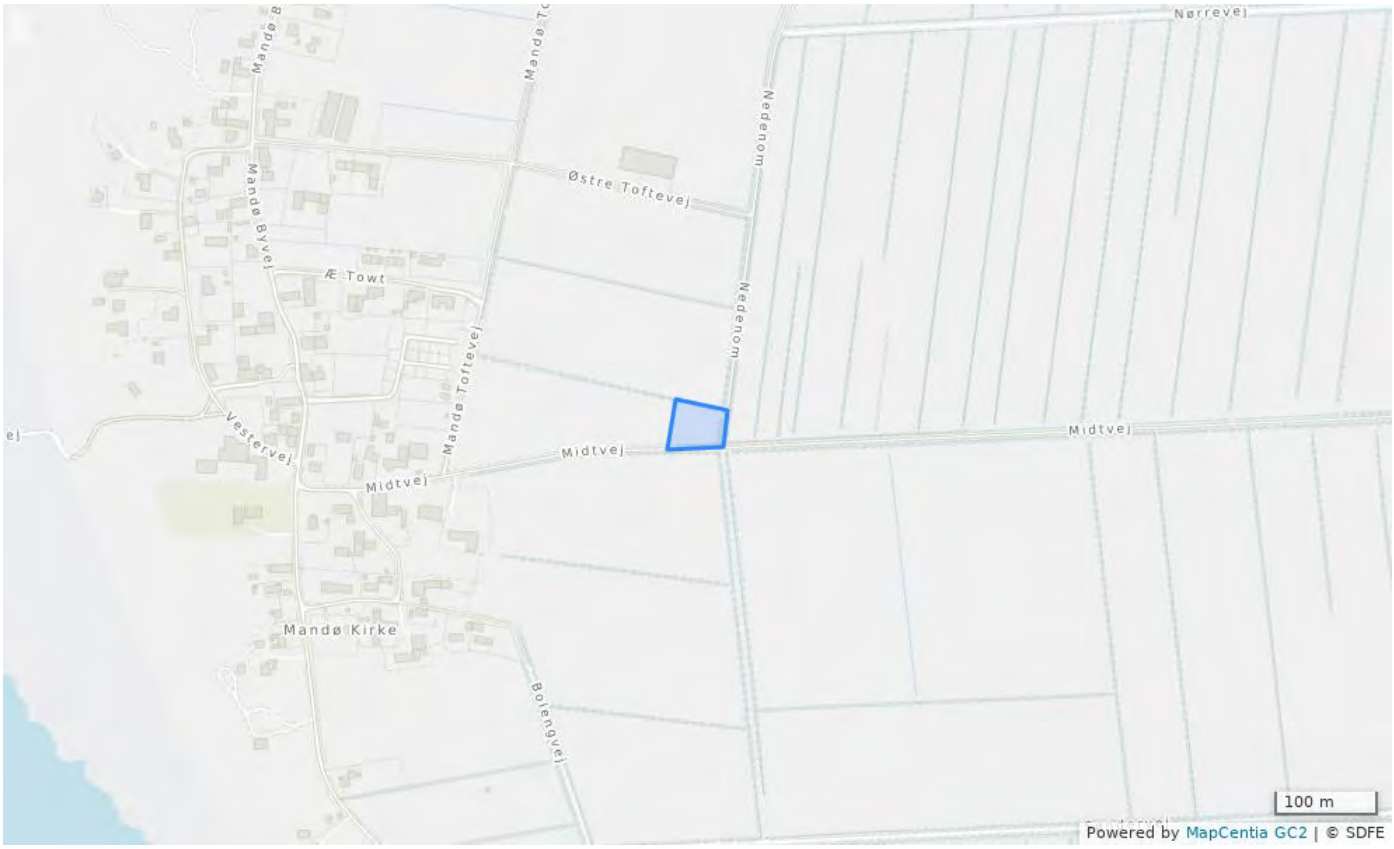
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat

	og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Natura 2000	Inden for de internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder må der ikke tillades etableret forhold, der kan skade det dyre- og planteliv, der søges sikret gennem EF-fuglebeskyttelsesdirektivet, Ramsarkonventionen eller EU Habitatdirektivet.
Vadehavsfredning, Natur-og vildtreservat(Fagdata)	Inden for og langs vadehavsfredningen må der ikke etableres forhold der strider mod områdets udpegning som natur- og vildtreservat.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Verdensarv Vadehavet(Fagdata)	Inden for Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter der understøtter udpegningsgrundlaget.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Strandbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for den 300 meter brede strandbeskyttelseslinje må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Målsatte søer(Fagdata)	De målsatte søer skal så vidt muligt friholdes for tilledninger og aktiviteter, der forringer tilstanden eller forhindrer, at de til enhver tid gældende målsætninger nås.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kysterosion	I området er udpeget en strategistrækning for oversvømmelses- og erosionsrisiko. Strategistrækningen er fastlagt på baggrund af det risikobillede for henholdsvis oversvømmelse og erosion, der generelt ses på strækningen.
Kystbeskyttelse og havdige	Der må inden for området ikke etableres forhold, der er i strid med områdets funktion som havdige eller skrænteforbeskyttelse.
Klitfredning(Fagdata)	Inden for det klitfredede område må der ikke tillades forhold, der er i strid med udpegningen som areal til hindring for sandflugt. Derudover skal natur og landskabsressourcer beskyttes.
Kirkeomgivelse	I området må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg mv., der ikke væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

41-020-030 - Område ved Nedenom og Midtvej



Bestemmelser

Rammenummer	41-020-030
Rammenavn	Område ved Nedenom og Midtvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Opholdsarealer for teknisk anlæg	For Teknisk anlæg skal der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Parkering fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Spildevandsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for spildevandsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.

41-020-040 - Landområde mellem Klitvej og Midtvej

Bestemmelser

Rammenummer	41-020-040
Rammenavn	Landområde mellem Klitvej og Midtvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt danmarkskort
Grønt danmarkskort	Anvendelsen fastlægges til grønt danmarkskort med det sigte at beskytte og udvikle levesteder og spredningskorridorer for vilde dyr og planter. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, der medfører at de naturmæssige værdier forringes. Ny bebyggelse og anlæg skal søges placeret uden for det grønne danmarkskort. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Potentiel natur	Potentiel natur skal søges friholdt for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at området på sigt kan udvikle sig til egentlig natur.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Sammenhængende bebyggelse.	Hvis der inden for en afstand af 200 m ligger otte beboede huse, defineres dette som sammenhængende bebyggelse i det åbne land.
Særligt værdifuld natur	Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne bevares som attraktive levesteder for dyr og planter.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Mandø Sommerhusområde

Områdebeskrivelsen er under udarbejdelse

På sigt skal alle lokalområder beskrives i kommuneplanen sådan at ny planlægning altid tager udgangspunkt i de eksisterende forhold og kvaliteter.

I denne kommuneplan beskrives de tre kommunebyer og deres underområder. I efterfølgende kommuneplaner vil forstæder, lokalbyer, landsbyer og landområder også blive beskrevet.

Grundlaget for denne prioritering af områderne er, at der ikke i forvejen ligger beskrivende planer for kommunebyerne, som der eksempelvis gør for mange lokalbyer og landsbyer i form af mellembyplaner og landsbyplaner.

41-030-010 - Sommerhusområde vest for Klitvej og Mandø Byvej

Bestemmelser

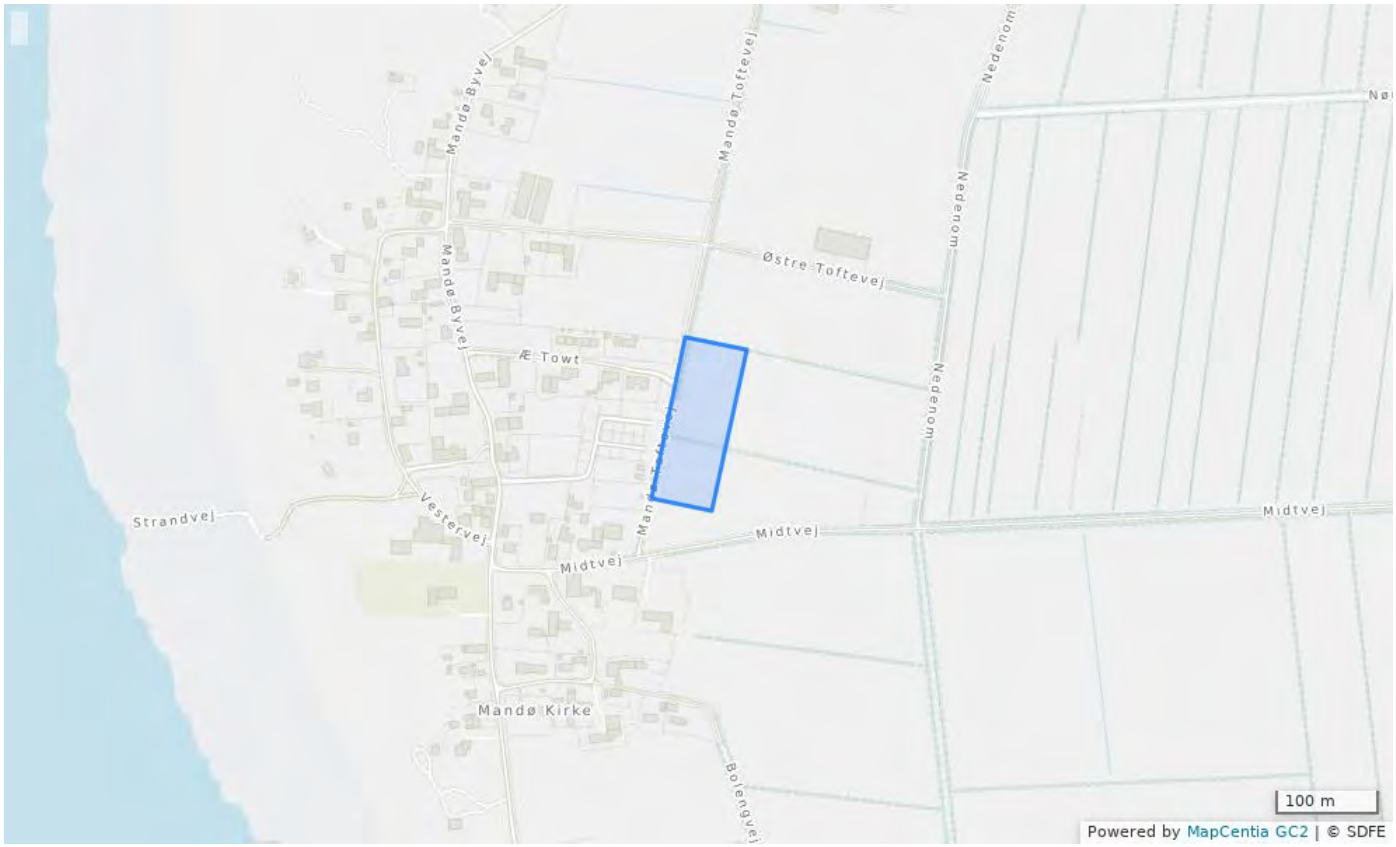
Rammenummer	41-030-010
Rammenavn	Sommerhusområde vest for Klitvej og Mandø Byvej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

41-030-020 - Sommerhusområde øst for Mandø Toftevej



Bestemmelser

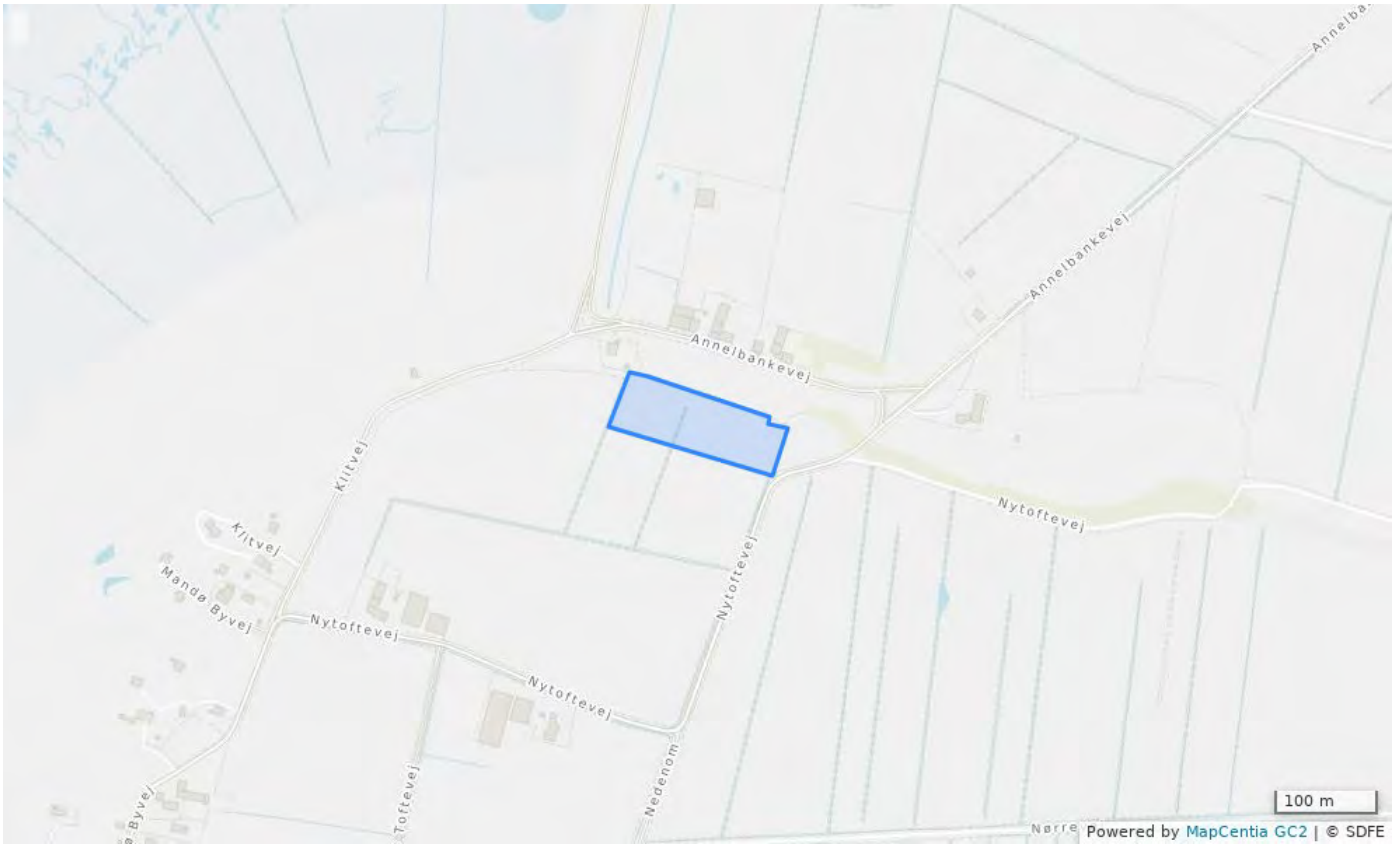
Rammenummer	41-030-020
Rammenavn	Sommerhusområde øst for Mandø Toftevej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Offentlige vandløb(Fagdata)	Ikke målsatte vandløb skal forvaltes, så vandløbenes naturpotentiale understøttes og under hensyntagen til de forskellige interesser, bl.a. afvandingsmæssige, naturmæssige og rekreative interesser, som er tilknyttet vandløbet.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Beskyttede vandløb §3(Fagdata)	Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Kirkebyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra kirken må der ikke placeres bebyggelse højere end 8,5 meter, med mindre hele zonen er udnyttet til bymæssig bebyggelse.

41-030-030 - Sommerhusområde syd for Annelbankevej



Bestemmelser

Rammenummer	41-030-030
Rammenavn	Sommerhusområde syd for Annelbankevej
Zonestatus	Sommerhuszone
Planlagt zone	Fastholdes som sommerhuszone.
Hovedanvendelse	Sommerhusområde
Sommerhusområde	Anvendelsen fastlægges til sommerhusområde. I området må der kun tillades ferieboliger og fritidshuse.
B% max 10	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 10 for hver ejendom.
1 etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.

Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Nationalpark Vadehavet(Fagdata)	I nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.
Værdifuldt geologisk område	Værdifulde geologiske områder og landskabsformer, samt deres indbyrdes overgange skal sikres.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Aabeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

BILAG

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

ICP A/S
Rødovre Centrum 1R, 2. 2
DK-2610 Rødovre
+45 39 62 04 33
www.icp.dk

Esbjerg Kommune

Detailhandelsanalyse

Februar 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger 3
- Sammenfatning 4
- Hovedanbefalinger 6
- Status på detailhandelen i Esbjerg Kommune 7
- Anbefalinger og vurderinger 10
  - *Centerstruktur Esbjerg kommune* *10*
  - *Restrummelighed i centerstrukturen* *13*
  - *Vurdering af fremtidigt arealbehov i Esbjerg Kommune* *24*
  - *Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne* *25*

2. Detailhandelen i Esbjerg Kommune 27
- Afrapportering af analyseresultater 28
- Antal butikker og servicefunktioner 31
- Attraktion 47
- Facadeattraktion 51
- Kædetilknytning 54
- Bruttoarealer 56
- Omsætning 60
- E-handel 63
- Forhandlere af særligt pladskrævende varer 65

3. Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020 69
- Generel udvikling i Danmark 70
- Udvikling i antal butikker 71
- Udvikling i bruttoareal 75
- Udvikling i omsætning 80
- Udvikling i antal funktioner i bymidterne 83

4. Befolknings- og forbrugsforhold 87
- Befolkningsforhold 89
- Forbrugsforhold 90

5. Handelsbalancen 93
- Handelsbalancen for Esbjerg kommune 94
- Handelsbalancen fordelt på områder 95

6. Metode, begreber og definitioner 97

Bilag 1: Brancheforteg nelse detailhandel

Bilag 2: Brancheforteg nelse kundeorienterede servicefunktioner

Kongensgade, Esbjerg

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP) har i samarbejde med Esbjerg Kommune gennemført en detailhandelsanalyse af kommunen.

Formålet med detailhandelsanalysen er at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Esbjerg Kommune.

Sammenfatning

Analyserne

ICP har ultimo 2020 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Esbjerg Kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2019 eksklusiv eventuel e-handel.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet butikkernes attraktion.

Endvidere har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter samt vurderet deres generelle attraktion og facade attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarespecialbutikker samt kiosker, materialister, apoteker mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

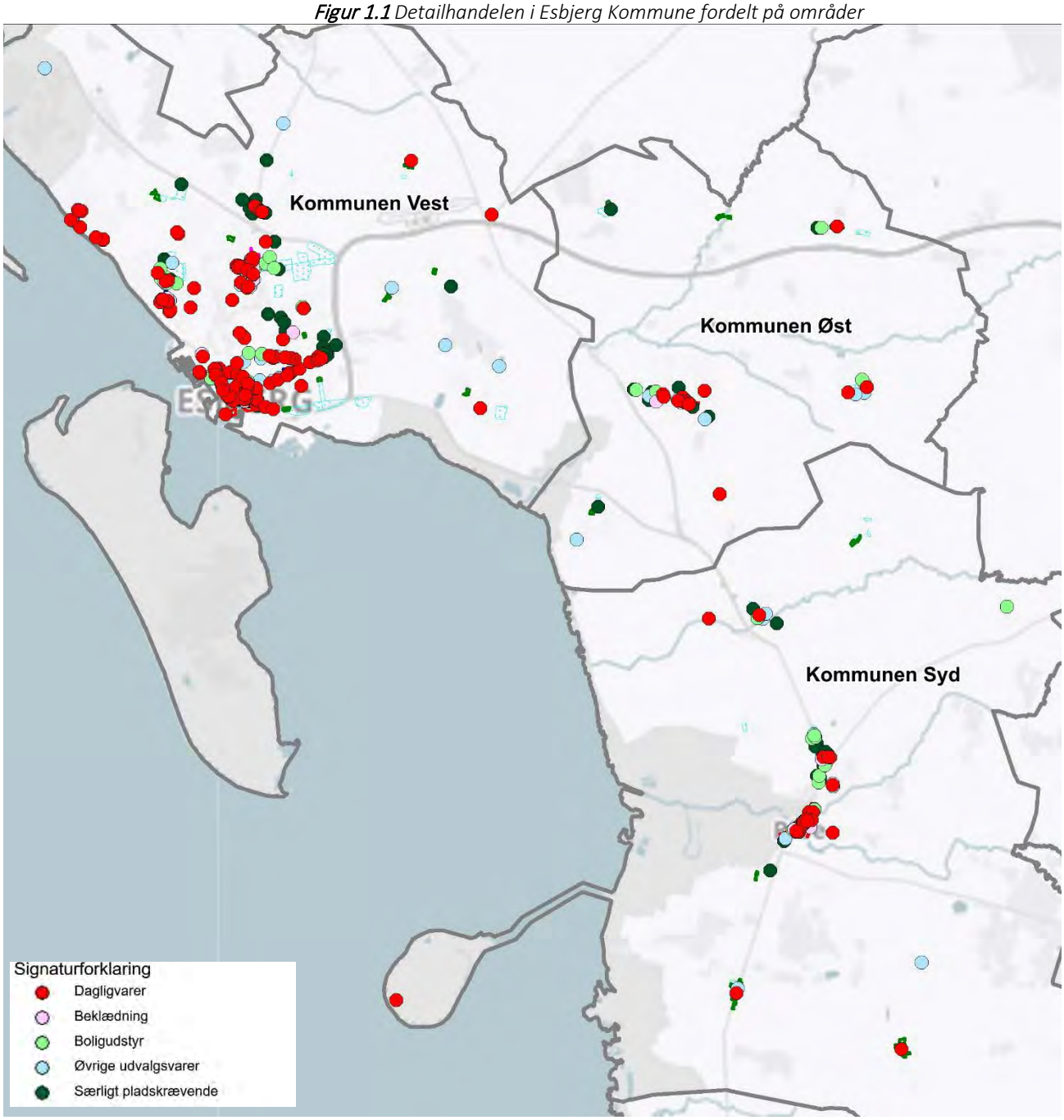
Resultaterne af detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalyser foretaget i 2011.

I nedenstående er detailhandelen opdelt efter Esbjerg Kommunes gældende centerstruktur i bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre og udenfor centerstrukturen. Ved afrapportering af omsætningen er enkelte områder slået sammen på grund af anonymitetshensyn.

Herudover er detailhandelen opdelt i 3 områder: Kommunen Vest, Øst og Syd.

Figur 1.1 viser samtlige detailhandelsbutikker i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen og de 3 områder.

Figur 1.1 Detailhandelen i Esbjerg Kommune fordelt på områder



Nørregade, Bramming

Hovedanbefalinger

Esbjerg Kommune bør fastholde den overordnede centerstruktur med Esbjerg bymidte som det mest betydende udbudspunkt i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et spændende og varieret udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer, servicefunktioner, oplevelser og byliv.

Bramming og Ribe bymidter bør ligeledes være betydende udbudspunkter i henholdsvis den østlige og sydlige del af kommunen, mens bydels- og lokalcentre skal sikre en god lokal dagligvareforsyning.

Samtidig skal der i aflastningsområdet Esbjerg Nord være rummelighed til de store udvalgsvarebutikker, som ikke kan indpasses naturligt i bymidten.

For at sikre mulighederne for en balanceret rollefordeling i detailhandelen bør detailhandelsstrukturen i Esbjerg Kommune opdateres med udgangspunkt i nedenstående anbefalinger.

Det er ICP's vurdering, at Esbjerg Kommune og detailhandelen i fremtiden skal arbejde på at:

- Koncentrere detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner
- Bymidterne skal have et bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer
- Nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Udlægge et aflastningsområde til store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker i henholdsvis Bramming og Ribe
- De øvrige særligt pladskrævende butikker koncentreres i færre områder
- Revurdere de maksimale rammer til butiksformål således at der sikres en fremtidig rummelighed
- Styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping. Herunder nye typer af funktioner og flere oplevelser i byrummet
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen

For at styrke detailhandelen i Esbjerg Kommune bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Esbjerg Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Broen, Esbjerg

Status på detailhandelen i Esbjerg Kommune

Hovedpointer – Udviklingen 2011 til 2020

I perioden 2011 til 2020 er antallet af butikker i Esbjerg Kommune faldet 11 %. Samlet set er antallet af dagligvarebutikker faldet 14 % til 160 butikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 12 % til 337 butikker. Derimod er antallet af særligt pladskrævende er steget 12 % til 65 butikker.

Det samlede bruttoareal er steget 9 % i samme periode. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 2 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er steget 4 % og bruttoarealet til særligt pladskrævende varer er steget 25 %.

I 2020 var i alt 562 butikker med et samlet bruttoareal på 493.500 m^2. Den samlede omsætning til detailhandel var 6,42 mia. kr. i 2019.

Siden detailhandelsanalysen i 2011 har:

- Esbjerg bymidte øget betydning som indkøbssted med både flere butikker og spisesteder. I alt er antallet af butikker steget 3 %, antallet af spisesteder steget 64 %, bruttoarealet er steget 27 % og omsætningen er steget 5 %.
- Esbjerg Nord derimod mistet betydning som indkøbssted på trods af en fastholdelse af bruttoarealet. Antallet af butikker er faldet 17 % og omsætningen er faldet 13 %.
- Kommunen Vest i øvrigt øget sin betydning. På trods af et fald i antal dagligvare- og udvalgsvarebutikker på 20 % er bruttoarealet øget 3 % og omsætningen øget med 1 %.
- Bramming by mistet betydning som indkøbssted. Byen har mistet 21 % af butikkerne, bruttoarealet er faldet 11 % og omsætningen er faldet med 11 %.
- Ribe by fastholdt betydningen som indkøbssted. Antallet af butikker er faldet med 5 %, bruttoarealet er steget med 5 % og omsætningen er faldet med 2 %.
- Den lokale dagligvareforsyning været fastholdt.
- Udvalgsvaredetailhandelen i Esbjerg Kommune mistet omsætning til e-handel.

Overdammen, Ribe

Udviklingen i handelsbalancen

Handelsbalancen, som er forholdet mellem den faktiske omsætning i samtlige butikker i Esbjerg Kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen, er den stærkeste indikation på, om kommunens detailhandel er i stand til at holde borgernes forbrug inden for kommunen og om Esbjerg Kommunes butikker har en regional effekt.

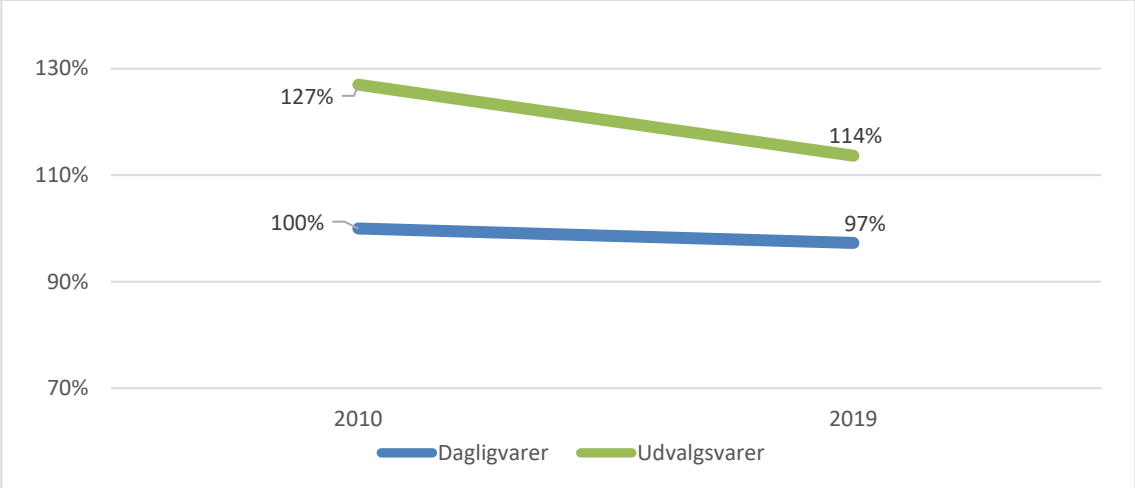
I 2019 var handelsbalancen for dagligvarer 97 % i Esbjerg Kommune, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 114 %.

Tallene viser, at dagligvareomsætningen var 3 % lavere end forbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker var 14 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 97 % for dagligvarer i Esbjerg Kommune viser, at dagligvareomsætningen er på niveau med det samlede dagligvareforbrug i kommunen. I kommunen bliver dagligvareomsætningen påvirket af både grænsehandel og turisme.

Når der tages højde for, at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, viser en handelsbalance for udvalgsvarer på 114 %, at butikkerne i Esbjerg Kommune tiltrækker en del kunder til køb af udvalgsvarer udenfor kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Varde Kommune samt fra det vestligste Vejen Kommune.

Figur 1.2 *Handelsbalancen i Esbjerg Kommune 2010 og 2019 i %*



Esbjerg Kommune har fastholdt sin position

Udviklingen i handelsbalancen siden 2010 viser, at Esbjerg Kommune generelt har fastholdt sin position. Handelsbalancen viser et mindre fald for både dagligvarer og udvalgsvarer i forhold til stigningen i e-handel. Siden 2010 er handelsbalancen for dagligvarer i kommunen faldet fra 100 % til 97 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 127 % i 2010 til 114 % i 2019.

I samme periode har været en markant øget e-handel, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel også i Esbjerg. ICP vurderer, at e-handel udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019. I 2010 var e-handelen på et væsentligt lavere niveau med under 2 % for dagligvarer og under 10 % for udvalgsvarer. Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Esbjerg Kommune.

Konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen i fremtiden. Esbjerg bymidte vil fortsat være det mest betydende udbudspunkt i regionen, men den fysiske detailhandel forventes at blive udfordret.

E-handel forventes at få øget betydning

E-handelen har som nævnt oplevet en voldsom vækst de seneste år. Det vurderes, at det frem mod 2030 vil være realistisk, at ca. 30 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive dækket via e-handel, mens omkring 10 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler.

Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen; hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsmæssigt er plads til dem i fremtiden.

Esbjerg by er dominerende i det sydvestlige Jylland og er begunstiget af lange afstande til andre større udbudspunkter. Detailhandelen i Kolding er i en vis grad en konkurrent til detailhandelen i Esbjerg Kommune, men styrkelsen af både Esbjerg bymidte og Esbjerg by i øvrigt har været med til at sikre et kundeflow fra Esbjergs opland.

Det forventes, at handelsbyerne vil arbejde på at optimere detailhandelen, bylivet og oplevelserne for at være tilstedeværende og relevante for forbrugerne. Derfor vil konkurrencen fra især nabokommunerne Varde, Vejen og Tønder få betydning for både Esbjerg, Ribe og Brammings muligheder for at tiltrække kunder fra de nærliggende områder til Esbjerg Kommune.

Bilka, Esbjerg Nord

Anbefalinger og vurderinger

Centerstruktur Esbjerg Kommune

Bymidten skal være et væsentligt indkøbssted

Det er af stor betydning, at man overordnet fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen med Esbjerg bymidte som det væsentligste indkøbssted i kommunen. Esbjerg bymidte skal have et bredt udbud af dagligvarer, udvalgsvarer og kundeorienterede servicefunktioner.

Bymidterne Bramming og Ribe bør være de væsentligste udbudspunkter for dagligvarer og i nogen grad udvalgsvarer i de respektive områder.

Bymidterne bør generelt indeholde det væsentligste udbud af alle typer af dagligvarebutikker, både større dagligvarebutikker som varehuse, supermarkeder og discountbutikker samt dagligvarespecialbutikker som blomster, grønt, fisk, slagter, chokolade mv.

Herudover er det vigtigt, at især de større dagligvarebutikker er placeret med direkte tilknytning til de øvrige butikker og funktioner i bymidten, således at den daglige kundestrøm fra dagligvarebutikken kan bidrage positivt til bylivet i resten af bymidten.

For at tiltrække flere borgere og erhvervsliv til kommunen er det væsentligt, at bymidterne og resten af kommunen har gode varierede indkøbsmuligheder. Samtidig kan en aktiv bosætnings- og erhvervspolitik være med til at sikre underlaget for kommunens butikker. Detailhandelen og en styrkelse af bymidten skal derfor ses i sammenhæng med bosætnings- og erhvervspolitikken i kommunen. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen.

Understøt en god lokal dagligvareforsyning

Samtidig er det vigtigt, at Esbjerg Kommune fortsat arbejder på at understøtte den lokale dagligvareforsyning i lokalområderne. Dette gøres blandt andet ved at fastholde placeringen af dagligvarebutikkerne inden for centerstrukturen, samt at understøtte god tilgængelighed til den lokale butik både med bil, bus, cykel og for gående.

Opdatering af centerstrukturen i kommunen skal derfor tage højde for etablering af eventuelle nye dagligvarebutikker. Det er vigtigt, at etablering af nye dagligvarebutikker udenfor bymidterne forbedrer den lokale dagligvareforsyning og sikrer korte afstande til indkøb samtidig med at den ikke undergraver de fremtidige muligheder i bymidten.

Vær obs på placeringer udenfor strukturen

Størstedelen af dagligvarebutikkerne i kommunen ligger inden for centerstrukturen i Esbjerg Kommune, men 24 % af dagligvarebutikkerne, 10 % af bruttoarealet til dagligvarer og 12 % af dagligvareomsætningen ligger udenfor bymidterne, bydelscentrene eller lokalcentrene. Heraf ligger 6 dagligvarebutikker i et område til særlig pladskrævende varer.

22 % af udvalgsvarebutikkerne, 39 % af bruttoarealet til udvalgsvarer og 31 % af udvalgsvareomsætningen ligger udenfor bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene i Esbjerg Kommune.

9 % af udvalgsvarebutikkerne og 24 % af bruttoarealet til udvalgsvarer i kommunen ligger i et område til særlig pladskrævende varer, mens 13 % af udvalgsvarebutikkerne og 15 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger helt udenfor strukturen.

En stor del af de udvalgsvarebutikker, som er placeret i et område til sær-

ligt pladskrævende varer, findes i området Gjesingvej. Langs Østre Gjesingvej med i alt 12 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Herudover ligger i alt 7.600 m^2 udvalgsvarebutikker og 11.300 m^2 butikker med særligt pladskrævende varer på Industrivej og Bohrsvej i det nordlige Ribe by udenfor områderne til særligt pladskrævende varer.

Der kan være mange årsager til, at udvalgsvarebutikker er placeret udenfor centerstrukturen eller i et område til særligt pladskrævende varer, og det er en problematik, som er i mange kommuner. I nogle tilfælde kan butikkerne være etableret, før der blev fastlagt en centerstruktur. Men i princippet burde udvalgsvarebutikker alene være placeret enten i en bymidte, i et aflastningsområde, i et bydelscenter eller i et lokalcenter.

Centerstrukturen i kommunen skal skabe rummelighed og plads til placering af de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke kan indpasses i hverken Esbjerg, Bramming eller Ribe bymidter.

I den vestlige del af kommunen er Esbjerg Nord aflastningsområde for Esbjerg bymidte. Her er skabt rummelighed til den type butikker, som ikke er hensigtsmæssige at placere i Esbjerg bymidte.

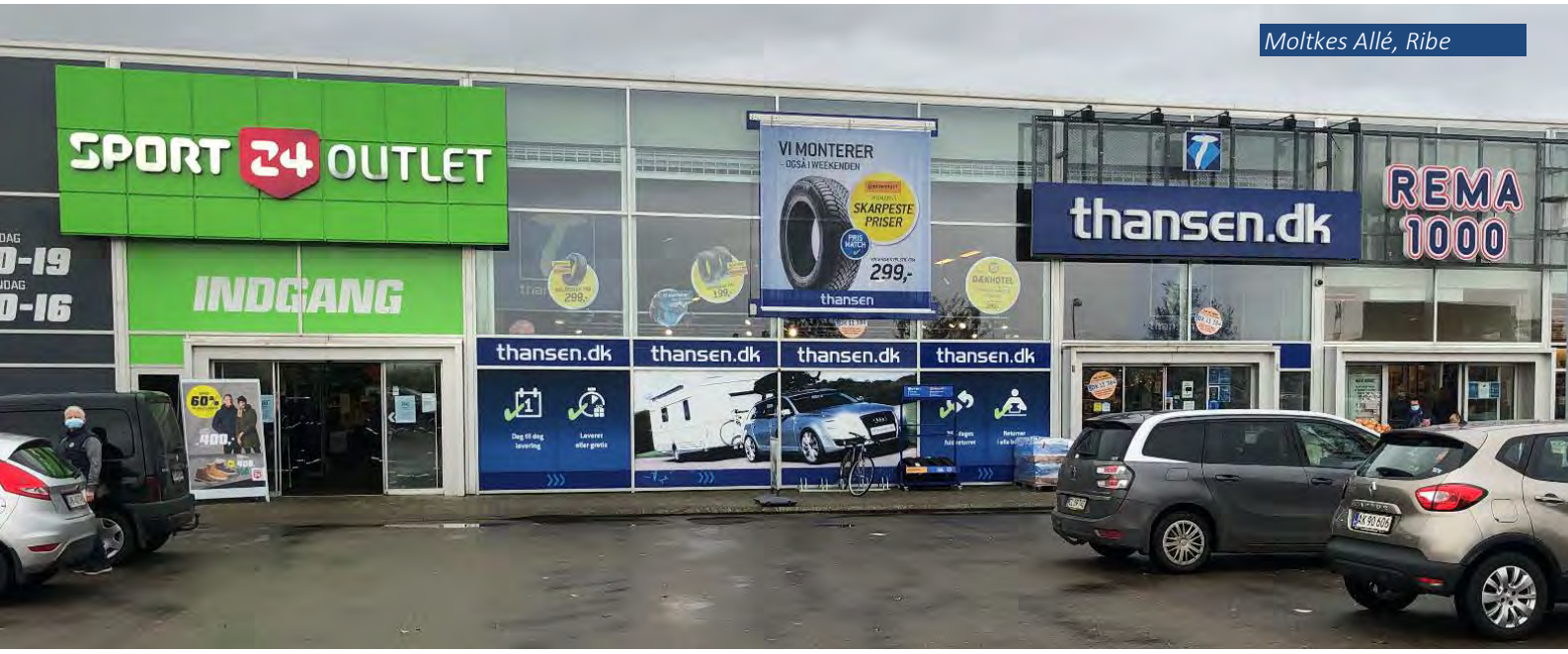
Etablering af aflastningsområder i Bramming og Ribe

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling i både Bramming og Ribe kunne man overveje at etablere aflastningsområder i begge byer. Først og fremmest skal det sikres, at detailhandelen koncentreres i bymidten, men ved at udlægge et aflastningsområde sikres også, at de typer af butikker som ikke kan etableres i en bymidte, bliver koncentreret mest muligt.

Etablering af aflastningsområder i henholdsvis Bramming og Ribe vil kræve en selvstændig redegørelse i henhold til §11e, stk. 4 i Planloven. Redegørelsen skal belyse, hvilke konsekvenser et aflastningsområde vil få på den øvrige detailhandel i markedsområdet, samt hvorledes det vil påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne, samt hvordan udvidelsen af aflastningsområdet kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.

For at sikre at aflastningsområderne alene er til store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, bør indarbejdes en minimumsstørrelse på for eksempel 500 m^2 pr. butik i et eventuelt aflastningsområde i Ribe og Bramming. Den maksimale butiksstørrelse i Ribe og Bramming bør generelt være 5.000 m^2, mens der bør være mulighed for en enkelt butik på op til 15.000 m^2 i Bramming.

Den maksimale samlede ramme for et aflastningsområde er afhængig af forbrugsunderlaget i markedsområdet samt konkurrencesituationen både i forhold til bymidtens størrelse samt afstanden til øvrige konkurrenter.



Moltkes Allé, Ribe

I Ribe er de store udvalgsvarebutikker i dag koncentreret i den nordligste del af Ribe bymidte på Moltkes Allé uden fysisk eller synlig kontakt til den funktionelle bymidte. Her ligger i alt 5.200 m^2 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende samt to dagligvarebutikker på i alt 4.900 m^2 Det ville være hensigtsmæssigt at indarbejde et aflastningsområde her. Den samlede ramme til detailhandel bør fastlægges i forbindelse med redegørelsen, men det er vigtigt, at der er en tilstrækkelig rummelighed.

I Bramming er de store udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer koncentreret langs Vardevej. Placering og omfang bør fastlægges nærmere i forbindelse med en redegørelse.

Opdatering af centerstrukturen generelt

Det bør overvejes at opdatere centerstrukturen i både den vestlige, østlige og sydlige del af kommunen.

Især set i lyset af den øgede koncentration af særligt pladskrævende butikker i de største byer er det er vor vurdering, at det ikke er realistisk at etablere hverken bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindste byer i Esbjerg Kommune. Derfor bør det revurderes, hvilke erhvervsområder, der skal frigives til andre formål end særligt pladskrævende butikker.

Etablering af nye lokalcentre med dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune kan få konsekvenser for den eksisterende detailhandel. Samtidig vil etablering af en dagligvarebutik ved støjbelastet vej i boligområde markant kunne forbedre indkøbsmulighederne. Derfor bør konsekvenserne ved et konkret projekt med en ny dagligvarebutik undersøges nærmere før etableringen.

Restrummelighed i centerstrukturen

Nedenstående redegør for den nuværende centerstruktur samt restrummeligheden i henholdsvis den vestlige, østlige og sydlige del af kommunen.

Restrummeligheden er forskellen mellem det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2020.

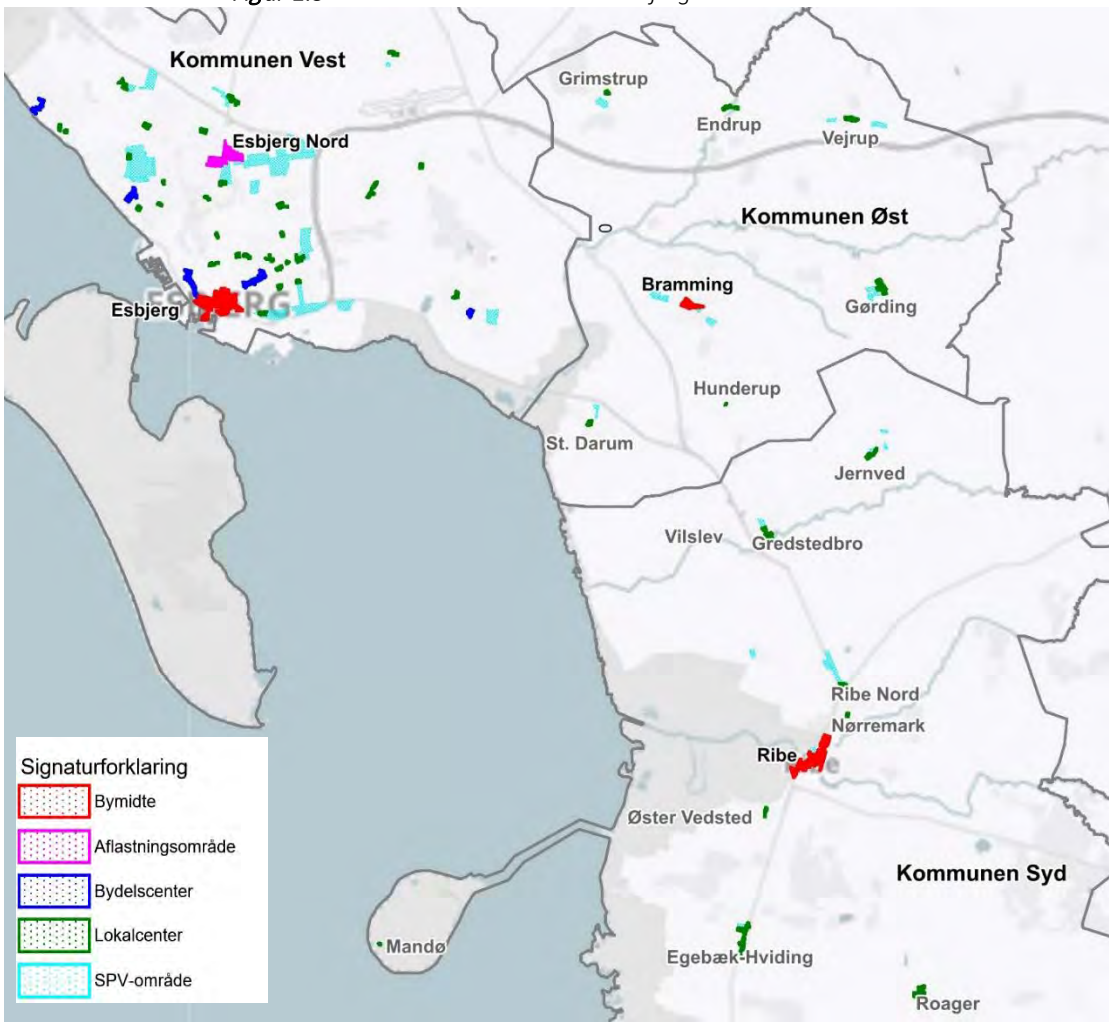
Esbjerg Kommune indeholder udover Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter, 5 bydelscentre, 44 lokalcentre og 62 områder til særligt pladskrævende varer.

Ud af de 44 lokalcentre er der ikke detailhandel i de 11 lokalcentre, svarende til 25 % lokalcentrene.

Af de 62 områder til særligt pladskrævende er der ikke detailhandel i de 39 udlagte områder, svarende til 63 % af områderne.

Figur 1.3 viser den nuværende centerstruktur i kommunen.

Figur 1.3 *Nuværende centerstruktur Esbjerg Kommune*

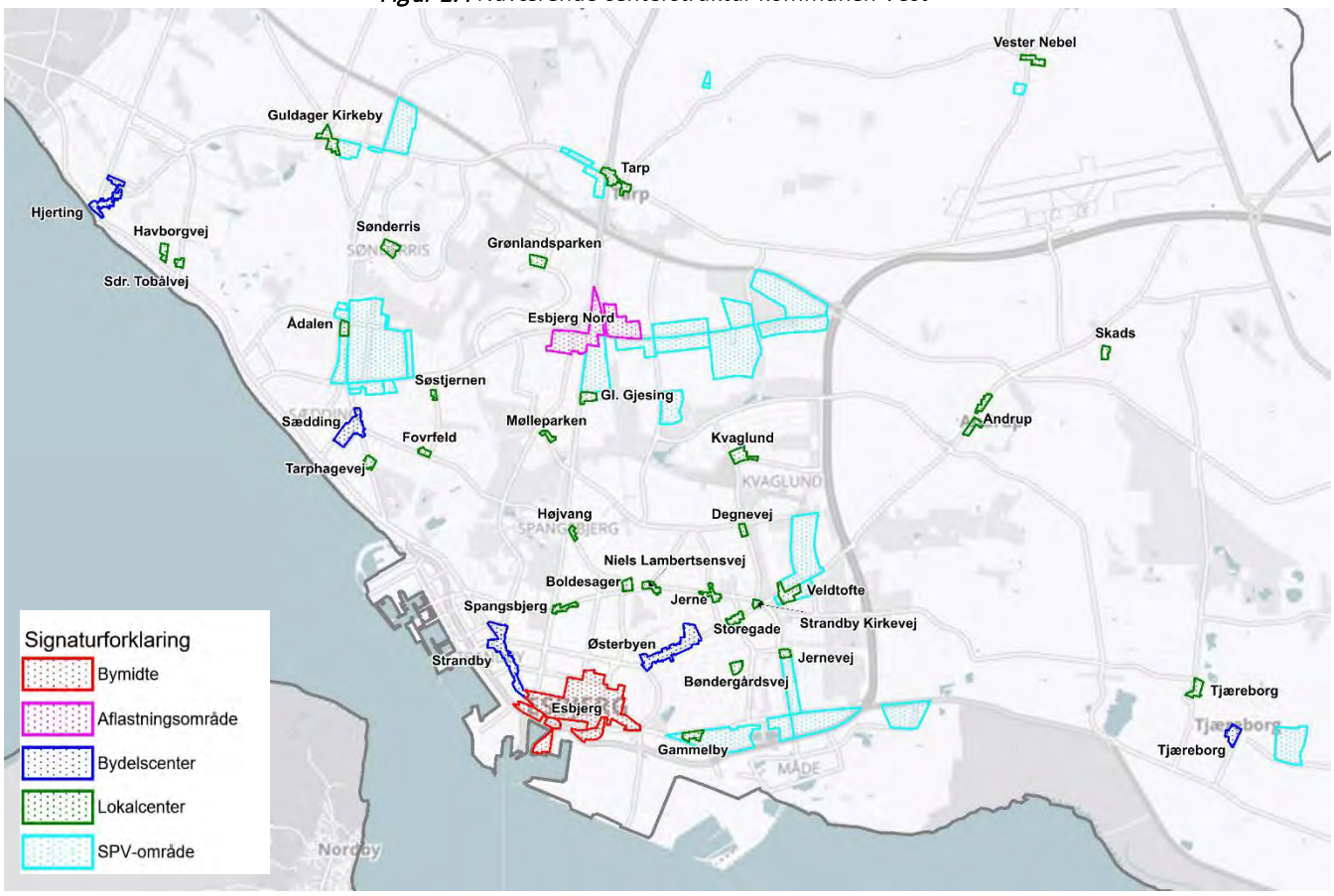


Kommunen Vest

I den vestlige del af Esbjerg Kommune er Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord de væsentligste udbudspunkter.

Herudover rummer kommunen Vest 5 bydelscentre, 29 lokalcentre og 35 områder til særligt pladskrævende varer. Figur 1.4 viser den nuværende centerstruktur i kommunen Vest, mens tabel 1.1 og 1.2 viser arealregnskabet i kommunen Vest.

Figur 1.4 *Nuværende centerstruktur kommunen Vest*



Hjerting bydelscenter

Tabel 1.1 *Samlet ramme til butiksformål i kommunen Vest, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – Bymidte, aflastningsområde, bydelscenter og lokalcenter*

Kommunen Vest		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
Bymidte	Esbjerg bymidte	150.000	55.800	*300*	94.200
Aflastningomr.	Esbjerg Nord	150.000	46.900	*6.100*	103.100
Bydelscenter	Hjerting	9.100	3.600	-	5.500
Bydelscenter	Strandby	14.700	9.600	-	5.100
Bydelscenter	Sædding	12.100	3.700	-	8.400
Bydelscenter	Tjæreborg	4.000	1.700	-	2.300
Bydelscenter	Østerbyen	11.000	3.800	-	7.200
Lokalcenter	Andrup	1.500	300	-	1.200
Lokalcenter	Boldesager	3.000	200	-	2.800
Lokalcenter	Bøndergårdsvej	2.400	1.100	-	1.300
Lokalcenter	Degnevej	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Fovrfeld	2.400	1.000	-	1.400
Lokalcenter	Gammelby	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Gl Gjesing	7.000	3.000	-	4.000
Lokalcenter	Grønlandsparken	1.300	-	-	1.300
Lokalcenter	Guldager Kirkeby	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Havborgvej	2.200	1.200	-	1.000
Lokalcenter	Højvang	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Jerne	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Jernevej	3.000	-	-	3.000
Lokalcenter	Kvaglund	3.000	2.000	-	1.000
Lokalcenter	Mølleparken	2.000	500	-	1.500
Lokalcenter	Niels Lambertsensvej	3.000	1.700	-	1.300
Lokalcenter	Sdr. Tobølvej	3.000	1.200	-	1.800
Lokalcenter	Skads	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Spangsbjerg	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	Storegade	3.000	200	-	2.800
Lokalcenter	Strandby Kirkevej	2.400	900	-	1.500
Lokalcenter	Sønderris	3.000	2.000	-	1.000
Lokalcenter	Søstjernen	2.000	500	-	1.500
Lokalcenter	Tarp	3.000	2.100	-	900
Lokalcenter	Tarphagevej	3.000	1.600	-	1.400
Lokalcenter	Tjæreborg	2.400	-	-	2.400
Lokalcenter	Veldtofte	3.000	5.000	*1.000*	-2.000
Lokalcenter	Vester Nebel	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Ådalen	3.000	-	-	3.000

**Gældende kommuneplan*

*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

Fokus på Esbjerg bymidte

I Esbjerg bymidte er den samlede ramme til detailhandel 150.000 m^2, heraf var det samlede bruttoareal på 55.800 m^2 til detailhandel i 2020. Det vil sige, at den resterende ramme til etablering af detailhandel i Esbjerg bymidte er 94.200 m^2. Heri er ikke indregnet eventuelle projekter om fremtidig detailhandel i bymidten samt tomme butikslokaler.

Andelen af tomme butikslokaler er generelt steget voldsomt de seneste år i Danmark. Det vurderes, at bruttoarealet i tomme butikslokaler siden 2011 er steget 32 % i Danmark.

Arbejd med de tomme lokaler

Ved rekognosceringen ultimo 2020 var i alt 76 tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte svarende til 20 % af samtlige funktioner. Set i forhold til andre byer er andelen af tomme lokaler relativ høj i Esbjerg bymidte. Det er især i Kongensgade, hvor 41 % af butikkerne i bymidten er koncentreret, at andelen af tomme butikslokaler er høj. I Kongensgade var i alt 48 tomme butikslokaler svarende til 32 % af det samlede antal funktioner i gaden.

Det vurderes, at detailhandelen og servicefunktionerne vil blive koncentreret yderligere i fremtiden. Det betyder at også i Esbjerg bymidte vil funktionerne flytte tættere sammen. I takt med at en butik er flyttet eller lukket i en central placering, bliver lokalet udfyldt af enten en ny funktion eller en butik der flytter fra en sekundær placering i byen.

Funktionsskift er normalt

Selv om antallet af detailhandelsbutikker i nogle gader er faldet, betyder det ikke, at antallet af funktioner er faldet. Detailhandelsbutikkerne bliver især i de gode placeringer erstattet af andre funktioner. Det er en udvikling, som denne analyse også viser er sket i Esbjerg bymidte. Antallet af butikker i Esbjerg bymidte er steget 3 %, mens antallet af spisesteder og frisører mv. er steget 60 %.

Shoppingcentret Broen og varehuset Føtex fungerer som ankerbutikker, og er begge med til at understøtte kundestrømmen i Kongensgade. De er med til at understøtte, at detailhandelen hovedsageligt er koncentreret her.

De forskellige aktører i Esbjerg bymidte bør arbejde aktivt på at begrænse antallet af tomme lokaler i de centrale gader. På kort sigt bliver der allerede arbejdet med pop-up butikker og midlertidige funktioner, men der kunne for eksempel også arbejdes aktivt med tematisering af delstrækninger for at tiltrække bestemte typer af servicefunktioner og butikker.

Kongensgade, Esbjerg

Kommunen Vest i øvrigt

I bydelscenter Østerbyen er 3.800 m^2 til detailhandel i 2020 med discountbutikkerne Netto og Fakta som de væsentligste dagligvarebutikker. I 2022 forventes supermarkedet Løvbjerg etableret i bydelscentret med i alt 3.500 m^2.

I lokalcenter Veldtofte ligger i alt 5.000 m^2 til detailhandel, hvilket er 2.000 m^2 mere end den samlede ramme til detailhandel i et lokalcenter. I lokalcentret ligger i alt 2.300 m^2 dagligvarebutikker, 1.700 m^2 udvalgsvarebutikker samt 1.000 m^2 til særligt pladskrævende varer. Herudover ligger et tomt lejemål på omkring 1.200 m^2. Det kunne overvejes at ændre Veldtofte til et bydelscenter eller indskrænke afgrænsningen af lokalcentret og eventuelt inddrage dele af den eksisterende detailhandel til det omkringliggende område for særligt pladskrævende butikker Storegade/Uglvigvej eller Novrupvej.

Tabel 1.2 viser arealregnskabet for de udlagte områder til særligt pladskrævende varer i den vestlige del af Esbjerg Kommune.

I kommunen Vest er udlagt 35 områder til særligt pladskrævende varer, men der er kun detailhandel i 12 af områderne, svarende til 34 % af de udlagte områder. Heraf er ikke alle kun særligt pladskrævende butikker.

For eksempel i området til særligt pladskrævende varer Novrupvej, som er afgrænset til adressen Storegade 225, ligger alene en tankstation med tilhørende kiosk.

I området Håndværkerkvarteret ligger i alt 7.500 m^2 detailhandel, heraf er 2.000 m^2 særligt pladskrævende varer. Det er 4.500 m^2 mere end den samlede ramme til detailhandel.

Der er ligeledes negativ restrummelighed i området Gummibådsfabrikken, Ådalsparken og Syd Tarp Byvej.

I området Gjesingvej ligger i alt 28.700 m^2 detailhandel, heraf er 9.600 m^2 særligt pladskrævende, mens den maksimale ramme til detailhandel i gældende kommuneplan er 3.000 m^2. Det vil sige, at der er et underskud i restrummelighed på 25.700 m^2. Her ligger blandt andet hovedparten af køkkenbutikkerne i kommunen samt byggemarkedet Silvan og store udvalgsvarebutikker som Elgiganten, Ilva, Stof & Stil, Skousen og PetWorld. Området ligger som nabo til aflastningsområdet Esbjerg Nord, og bliver på mange måder opfattet som en naturlig del af storbutiksområdet.

Tabel 1.2 *Samlet ramme til butiksformål i kommunen Vest, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer*

Kommunen Vest		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
SPV	Novrupvej	3.000	500	-	2.500
SPV	Hedelundvej	20.000	11.200	*11.200*	8.800
SPV	Storegade, Uglvigvej	10.000	5.000	*5.000*	5.000
SPV	Randersvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Darumvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Paradisåsen	3.000	-	-	3.000
SPV	Energivej	3.000	-	-	3.000
SPV	Susåvænget	3.000	-	-	3.000
SPV	Gudenåvej, Tarphagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ådalsparken	3.000	3.300	-	-300
SPV	Håndværkerkvarteret	3.000	7.500	*2.000*	-4.500
SPV	Smedevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Gummibådsfabrikken	3.000	4.900	*4.000*	-1.900
SPV	Tarphagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Nordre Fovrefeldvej	3.000	500	-	2.500
SPV	Gjesingvej	3.000	28.700	*6.900*	-25.700
SPV	Guldagervej	3.000	-	-	3.000
SPV	Guldagervej, Tarphagevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Vestkystvej	5.000	2.800	*2.800*	2.200
SPV	Tarp Byvej (Guldager)	3.000	-	-	3.000
SPV	Bryndum 1	3.000	-	-	3.000
SPV	Bryndum 2	3.000	-	-	3.000
SPV	Tarp Byvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Syd Tarp Byvej	3.000	4.700	*4.700*	-1.700
SPV	Nord Tarp Byvej	10.000	1.600	*1.600*	8.400
SPV	Sdr. Kjersingvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Landemærket	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjersing Ringvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjering Ringvej, Vestre Kjersingvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Åresund, Storstrømsvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Kjersing Ringvej, Storstrømsvej	20.000	6.500	*2.700*	13.500
SPV	Lillebæltsvej, Kjersing Ringvej	10.000	-	-	10.000
SPV	Hygumvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Tjæreborgvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Østre Industrivej	3.000	-	-	3.000

**Gældende kommuneplan*

*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

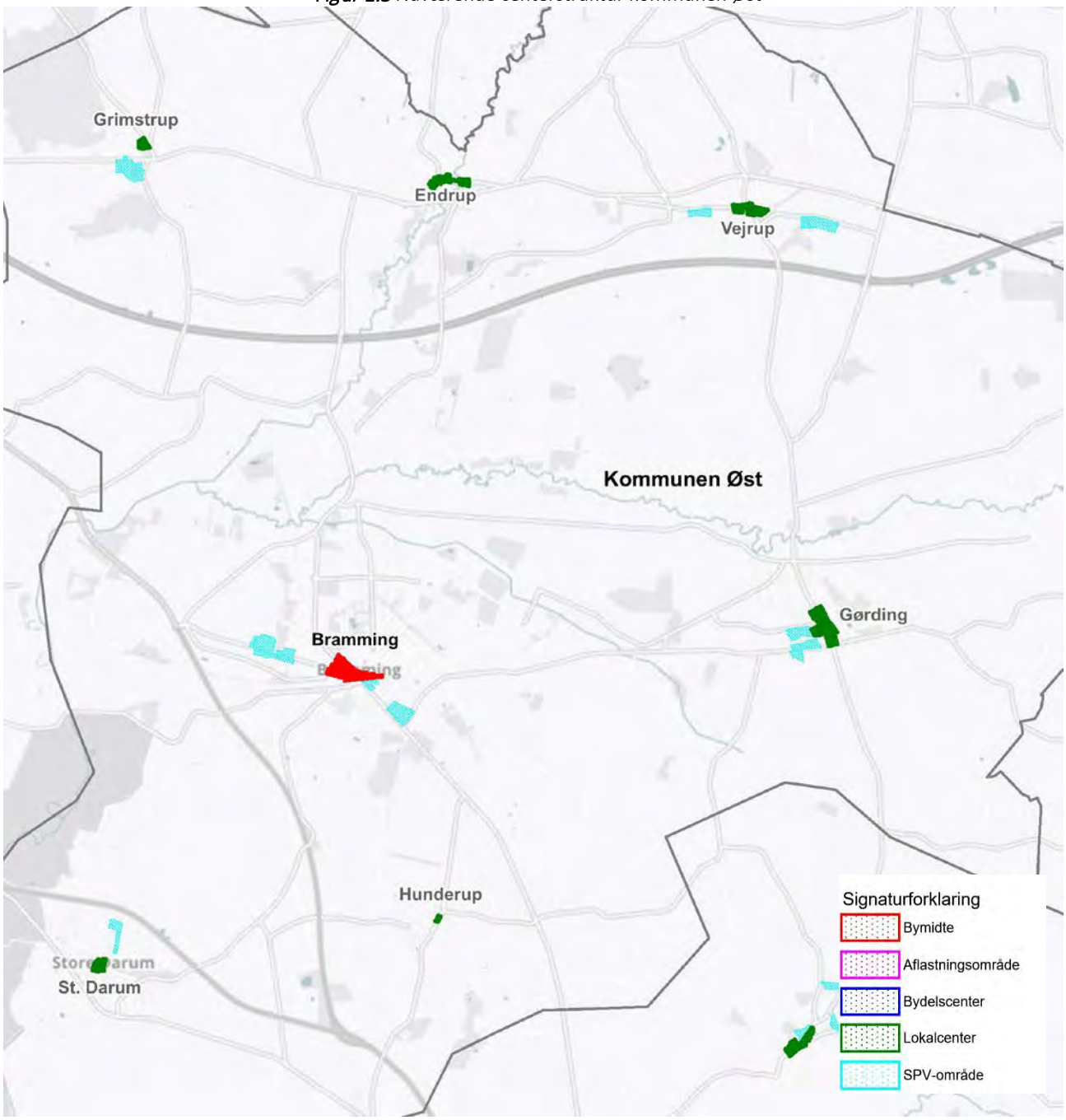
Kommunen Øst

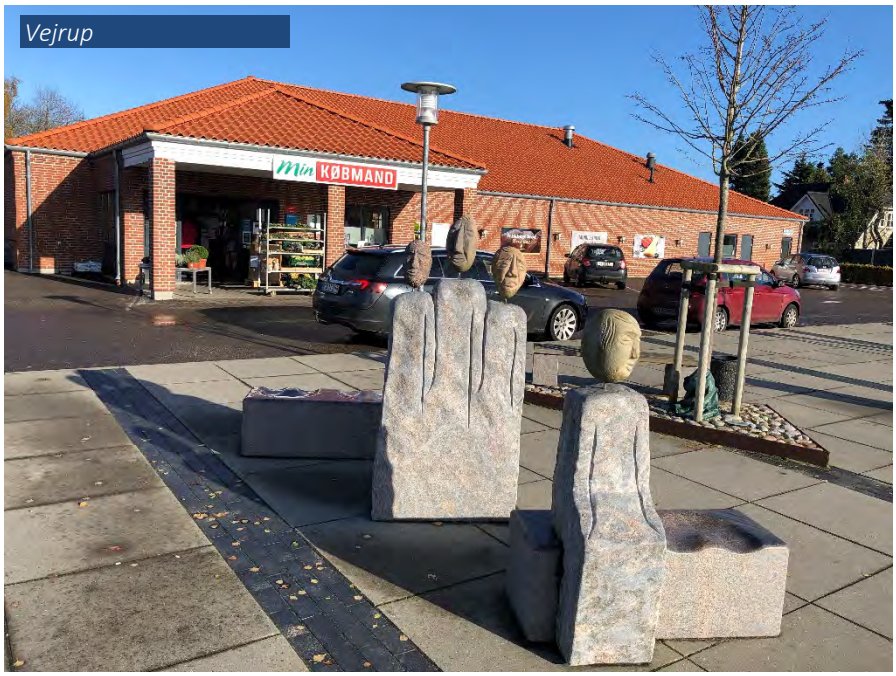
I den østlige del af Esbjerg Kommune er Bramming bymidte udlagt som det væsentligste udbudspunkt. Her er i alt 9.000 m^2 detailhandel og en restrummelighed på 7.500 m^2.

Herudover ligger der detailhandel i lokalcentre i landsbyerne Gørding, Vejrup og Hunderup.

I landsbyerne Endrup, Grimstrup og St. Darum er ligeledes udlagt lokalcentre, men der er ingen dagligvarebutikker i disse byer. I Grimstrup ligger en bilforhandler udenfor centerstrukturen, mens der i St. Darum ligger en forhandler af motorcykler på Håndværksvej i et område til særlig pladskrævende varer.

Figur 1.5 *Nuværende centerstruktur kommunen Øst*





Vejrup

Tabel 1.3 *Samlet ramme til butiksformål i kommunen Øst, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – bymidte og lokalcenter*

Kommunen Øst		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
Bymidte	**Bramming**	16.500	9.000	-	7.500
Lokalcenter	**Endrup**	1.900	-	-	1.900
Lokalcenter	**Grimstrup**	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	**Gørding**	3.000	1.500	-	1.500
Lokalcenter	**Hunderup**	1.500	300	-	1.200
Lokalcenter	**Vejrup**	2.400	700	-	1.700
Lokalcenter	**St. Darum**	1.800	-	-	1.800

**Gældende kommuneplan*
*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

Centerstrukturen I Bramming by består af Bramming bymidte, hvor dagligvare- og udvalgsvaredetailhandelen er koncentreret. Herudover er udlagt 7 områder til særligt pladskrævende varer i Bramming by. Hovedparten er koncentreret i den vestlige del af Bramming by langs Vardevej og Storegade.

Udenfor Bramming bymidte ligger discountbutikken Netto i et område udlagt til særligt pladskrævende varer.

I den østlige del af kommunen er udlagt 16 områder til særligt pladskrævende varer, heraf er detailhandel i halvdelen.

Det vurderes, at især områderne til særligt pladskrævende varer i de mindre byer bør overvejes. Ligeledes bør områderne til særligt pladskrævende koncentreres i Bramming, samt revurderes.

I område Hedevej i Bramming ligger i alt 11.000 m^2 til særligt pladskrævende varer, hvilket er 8.000 m^2 mere end den samlede ramme til detailhandel i området.

Den samlede ramme i område Nygade i Gørding er ligeledes mindre end det faktuelle bruttoareal. Her er i alt godt 3.500 m^2 detailhandel, mens den samlede ramme er 3.000 m^2.

Tabel 1.4 *Samlet ramme til butiksformål i kommunen Øst, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer*

Kommunen Øst		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
	Grimstrup				
SPV	Gr. Hovedvej, Digevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ravnsøvej, Dalmosevej	3.000	-	-	3.000
	Bramming				
SPV	Hedevej	3.000	11.000	*11.000*	-8.000
SPV	Ribebej, Østeråvej, Hellesvej	10.000	3.800	*3.800*	6.200
SPV	Vardevej, Smedevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Storegade, Præstevej	3.000	1.100	*1.000*	1.900
SPV	Storegade, Godthåbsvej	3.000	800	-	2.200
SPV	Bramming Kræmmermarked 1	3.000	-	-	3.000
SPV	Bramming Kræmmermarked 2	3.000	1.200	*800*	1.800
	Vejrup				
SPV	Nord for Storegade	3.000	800	-	2.200
SPV	Knoldkærgård	3.000	-	-	3.000
SPV	Syd for Svinget	3.000	-	-	3.000
	Gørding				
SPV	Vestergade	3.000	-	-	3.000
SPV	Jernbane,Nygade	3.000	-	-	3.000
	Nygade	3.000	3.500	-	-500
	Darum	3.000	-	-	3.000
SPV	Håndværksvej	3.000	200	*200*	2.800

**Gældende kommuneplan*
*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

Kommunen Syd

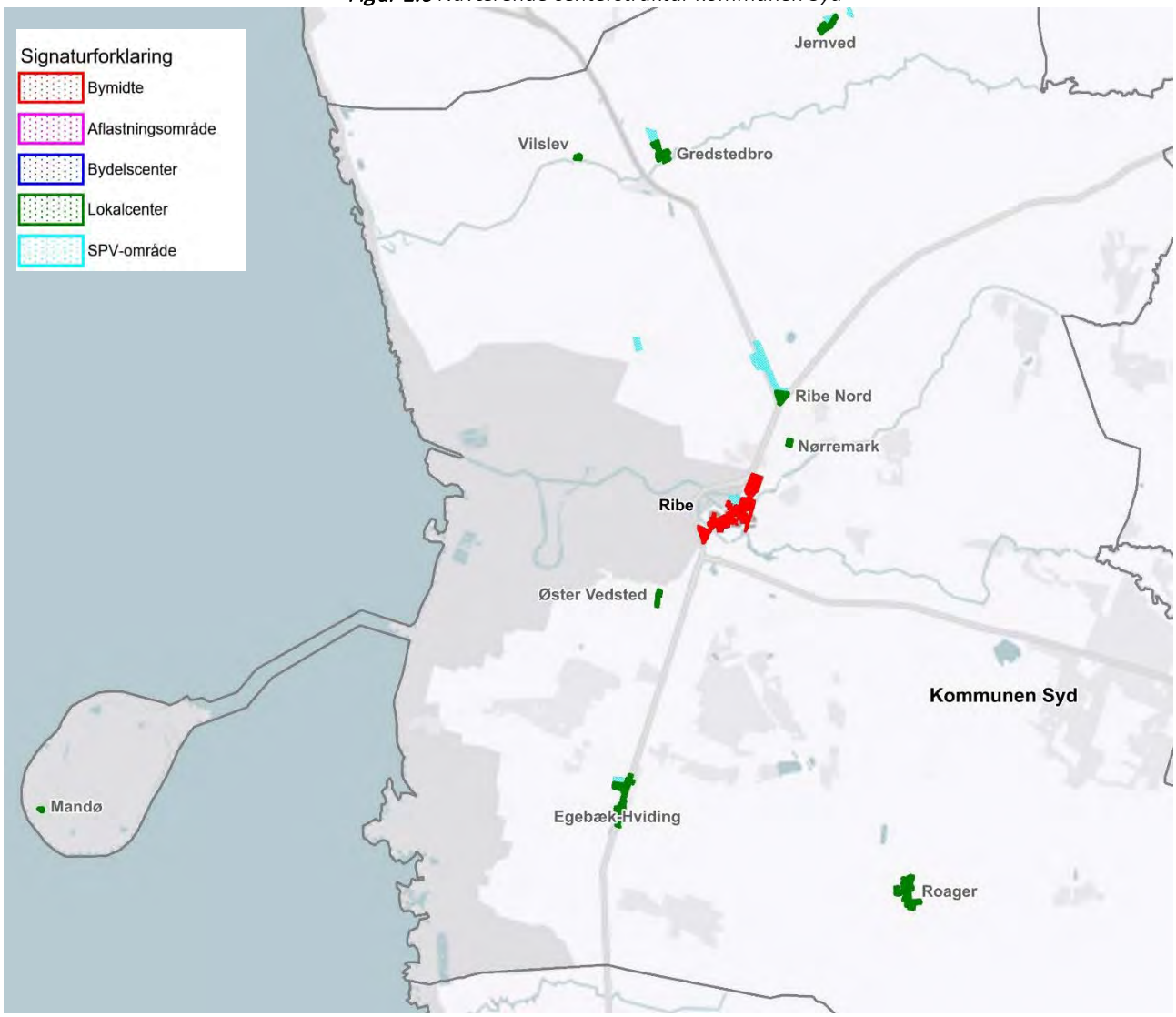
I kommunen Syd er Ribe bymidte udlagt som bymidte med i alt 36.000 m^2 detailhandel. Ribe bymidte har en relativ omfattende afgrænsning med storbutiksområdet på Moltkes Allé mod nord og Stampemøllevej med byggemarkedet Stark mod syd. Det bør overvejes at indskrænke bymidte-afgrænsningen i Ribe bymidte. Det vurderes at være vanskeligt at opnå sammenhæng fra den funktionelle bymidte til Stampemøllevej. Herudover kunne det overvejes at omdanne storbutiksområdet på Moltkes Allé til aflastningsområde for Ribe bymidte.

Ribe by har to lokalcentre i den nordlige del af byen. Nørremark lokalcenter med discountbutikken Aldi, en genbrugsbutik og en legetøj/hobbybutik, samt Ribe Nord lokalcenter med discountbutikkerne Netto og Rema 1000 på Trojels Knæ.

Herudover er udlagt lokalcentre i landsbyerne Egebæk-Hviding, Gredstedbro, Jernvedlund, Roager, Vilslev, Øster Vedsted og på Mandø.

I lokalcenter Øster Vedsted er der ingen detailhandel. Det kunne overvejes at nedlægge Øster Vedsted på grund af den relativ korte afstand til dagligvareudbuddet i Ribe bymidte kombineret med et begrænset lokalt opland på ca. 900 personer.

Figur 1.6 *Nuværende centerstruktur kommunen Syd*



Tabel 1.5 Samlet ramme til butiksformål i kommunen Syd, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – Bymidte og lokalcenter

Kommunen Syd		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
Bymidte	Ribe	39.600	36.000	*9.400*	3.600
Lokalcenter	Nørremark, Ribe	3.000	1.900	-	1.100
Lokalcenter	Ribe Nord	3.000	1.800	-	1.200
Lokalcenter	Egebæk-Hviding	3.000	700	-	2.300
Lokalcenter	Gredstedbro	3.000	1.000	-	2.000
Lokalcenter	Mandø	100	100	-	-
Lokalcenter	Jernvedlund	1.500	-	-	1.500
Lokalcenter	Roager	2.400	500	-	1.900
Lokalcenter	Vilslev	1.400	400	-	1.000
Lokalcenter	Øster Vedsted	1.500	-	-	1.500

**Gældende kommuneplan*
*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

I kommunen Syd er udlagt 11 områder til særligt pladskrævende varer, heraf ligger detailhandel i 3 af områderne. I Ribe by er udlagt 6 områder til særligt pladskrævende varer, heraf ligger detailhandel i området Vardevej, Industrivej og Vardevej, Koldingvej.

Tabel 1.6 Samlet ramme til butiksformål i kommunen Syd, bruttoareal 2020 samt restrummelighed i centerstrukturen – områder til særligt pladskrævende varer

Kommunen Syd		Samlet ramme til butiksformål*	Samlet bruttoareal 2020**	*Heraf særligt pladskrævende*	Restrummelighed
	Gredstedbro				
SPV	Gredstedbro	3.000	500	*500*	2.500
SPV	Jernvedlund	3.000	-	-	3.000
SPV	Gørdingvej	3.000	-	-	3.000
SPV	Ved Gyden	3.000	-	-	3.000
	Vester Vedsted		-	-	
SPV	Egebæk	3.000	-	-	3.000
	Ribe				
SPV	Farup	3.000	-	-	3.000
SPV	Ribe Jernindustri	3.000	-	-	3.000
SPV	Ribe Jernindustri	3.000	-	-	3.000
SPV	Vardevej, Industrivej	3.000	3.400	-	-400
SPV	Nordøst Vardevej	3.000	-	-	3.000
SPV	Vardevej, Koldingvej	10.000	7.100	*7.100*	2.900

**Gældende kommuneplan*
*** Jf. planlovens definition incl. evt. personale faciliteter*

Vurdering af fremtidigt arealbehov i Esbjerg Kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængigt af ønsket om at styrke detailhandelen i de enkelte områder af kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for bl.a. at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en øget koncentration af butikkerne i færre, men stærkere udbudspunkter.

Nedenstående er listet en række forudsætninger for beregningerne og vurderingerne af det fremtidige arealbehov i Esbjerg Kommune:

- E-handelen forventes at udgøre 10 % af dagligvareforbruget og ca. 30 % af udvalgsvareforbruget i 2030. Derfor forventes arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer at falde frem til 2030, hvilket generelt betyder, at der bliver brug for færre m^2 detailhandelsareal.
- Der forventes i Esbjerg kommune en befolkningsstigning på 1 % frem til 2030.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 0,25 % pr. år frem til 2030 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2030.
- Dagligvareforbruget i Esbjerg kommune forventes at stige 4 % til 3,27 mia. kr., mens udvalgsvareforbruget stiger 16 % til 3,42 mia. kr. frem til 2032.
- Forbrugerne vil stadig søge mod større udbudspunkter med stort udvalg af butikker og oplevelser.

Herudover er det væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Esbjerg Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i centerområderne for at sikre fleksibiliteten i planlægningen.

Udfra ovenstående forudsætninger, den nuværende centerstruktur, de eksisterende bruttoarealer og restrummelighed i strukturen, vurderes de nuværende maksimale rammer til detailhandel i både bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområdet Esbjerg Nord overordnet set at være tilstrækkeligt.

I forbindelse med opdateringen af centerstrukturen i kommunen kunne det overvejes at revurdere de maksimale rammer i enkelte centerområder.

På baggrund af restrummeligheden i både Esbjerg, Bramming og Ribe bymidterne samt i bydelscentrene kan den maksimale arealrammer imødekomme intensionerne i den overordnede centerstruktur i kommunen.

Den eksisterende restrummelighed i lokalcentrene og i områderne til særligt pladskrævende varer påviser et behov for en nyvurdering med henblik på en koncentration af detailhandelen.

Veldtofte lokalcenter

Revidering af butiksstørrelserne i centerområderne

I planloven er de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker fastsat til 5.000 m^2 i bymidter og bydelscentre samt 1.200 m^2 i lokalcentre og i enkeltstående butikker, mens dagligvarebutikker maksimalt må være 3.900 m^2 i aflastningsområder.

De generelle etableringskrav for nyetableringer af varehuse som Føtex og Kvickly er 3.000 til 5.000 m^2, mens supermarkeder typisk er 1.500 til 3.000 m^2 og discountbutikker er 1.000 til 1.500 m^2.

Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune er ca. 650 m^2, mens udvalgsvarebutikkerne er knap 500 m^2.

I Esbjerg bymidte er den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker knap 600 m^2, mens udvalgsvarebutikkerne er 300 m^2, mens den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 800 m^2 i aflastningsområdet Esbjerg Nord.

Planloven fastsætter ingen øvre grænser for udvalgsvarebutikker. Disse retningslinjer skal fastsættes af den enkelte kommune. De maksimale eller minimale butiksstørrelser er med til at styre, hvilke butikker der placerer sig i de enkelte områder. Således kan kommunen fastsætte retningslinjer for, hvor udvalgsvarebutikker primært bør etablere sig for at understøtte en hensigtsmæssig struktur.

Udvalgsvarebutikkernes krav til butiksstørrelser ved etablering varierer indenfor både brancher, butikstyper, butikskoncepter og det markedsmæssige underlag. Især den øgede konkurrence med større koncentration og e-handel har givet et øget fokus på butiksoptimering og minimering af faste omkostninger som husleje. Omvendt er faktorer som nye butikstyper med øget krav om oplevelser, kravet om mere rationel håndtering af varer og ønsket om at finde de bedste placeringer medvirkende til, at udvalgsvarebutikkerne ofte har et større arealkrav.

Nedenstående tabel 1.7 viser ICP's forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Esbjerg Kommune.

Tabel 1.7 *Forslag til retningslinjer for butiksstørrelser i Esbjerg Kommune*

Esbjerg Kommune	Dagligvarer Maksimalt	Udvalgsvarer Maksimalt	Særlig pladskræv. Maksimalt
Bymidter	5.000	2.000	-
Esbjerg Nord aflastningsområde	3.900	15.000	15.000*
Bydelscentre	5.000	500	
Lokalcentre	1.200	500	-
Områder særligt pladskrævende	-	-	20.000
Enkeltstående butikker	1.200**	-	-

**mulighed for én stor udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m²*
***under hensyntagen til oplandsstørrelse*

Det er ICP's vurdering, at Esbjerg Kommune bør følge planlovens maksimale arealgrænser for dagligvarer i både bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Arealgrænserne for enkeltstående dagligvarebutikker bør som udgangspunkt være 1.200 m², men bør vurderes i hvert enkelt tilfælde, så de svarer til lokalområdets størrelse.

Udvalgsvarebutikkernes arealgrænser bør være 2.000 m² i Esbjerg bymidte.

Esbjerg Nord aflastningsområde bør have mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker op til 15.000 m² samt opretholde muligheden for én stor udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m².

Herved sikres, at aflastningsområdets butikker ikke vil være identiske med bymidtens butikker. Det er ICP's vurdering, at disse arealgrænser vil muliggøre etablering af butikskoncepter, der ikke kan indpasses i en bymidte.

Samtidig bør arealgrænserne for udvalgsvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre på 500 m² sikre, at nyetableringer fortrinsvist sker i bymidterne.

Overdammen, Ribe

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg Kommune blive beskrevet.

ICP har ultimo 2020 ved en rekognoscering foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen, indsamlet oplysninger om butikkernes bruttoareal og omsætning for 2019, ligesom den enkelte butiks kædestatus er registreret. For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

ICP har opgjort resultaterne for samtlige butikker i Esbjerg Kommune i drift ultimo 2020. Herudover vil der periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Desuden har ICP opgjort antallet af kundeorienterede servicefunktioner i bymidterne i kommunen. Endelig er de enkelte funktioners attraktionsværdi i forhold til forbrugerne blevet vurderet.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Herudover indgår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, køkkenbutikker samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt pladskrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Køkkenbutikker, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne, både og motorcykler tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Storegade, Bramming

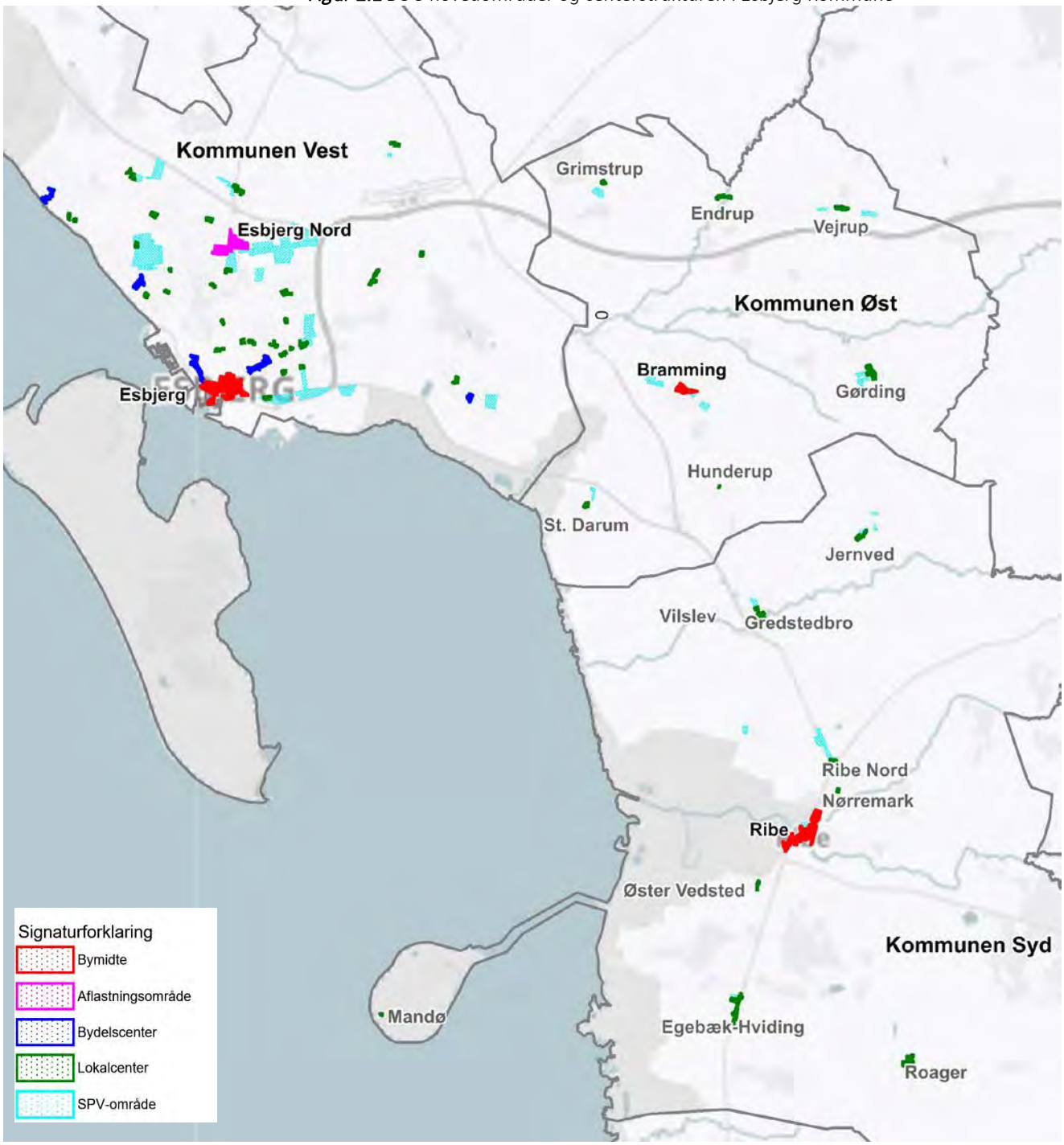
Geografisk opdeling af Esbjerg Kommune

Geografisk er analyseresultaterne opdelt efter den gældende centerstruktur, som vises i figur 2.1.

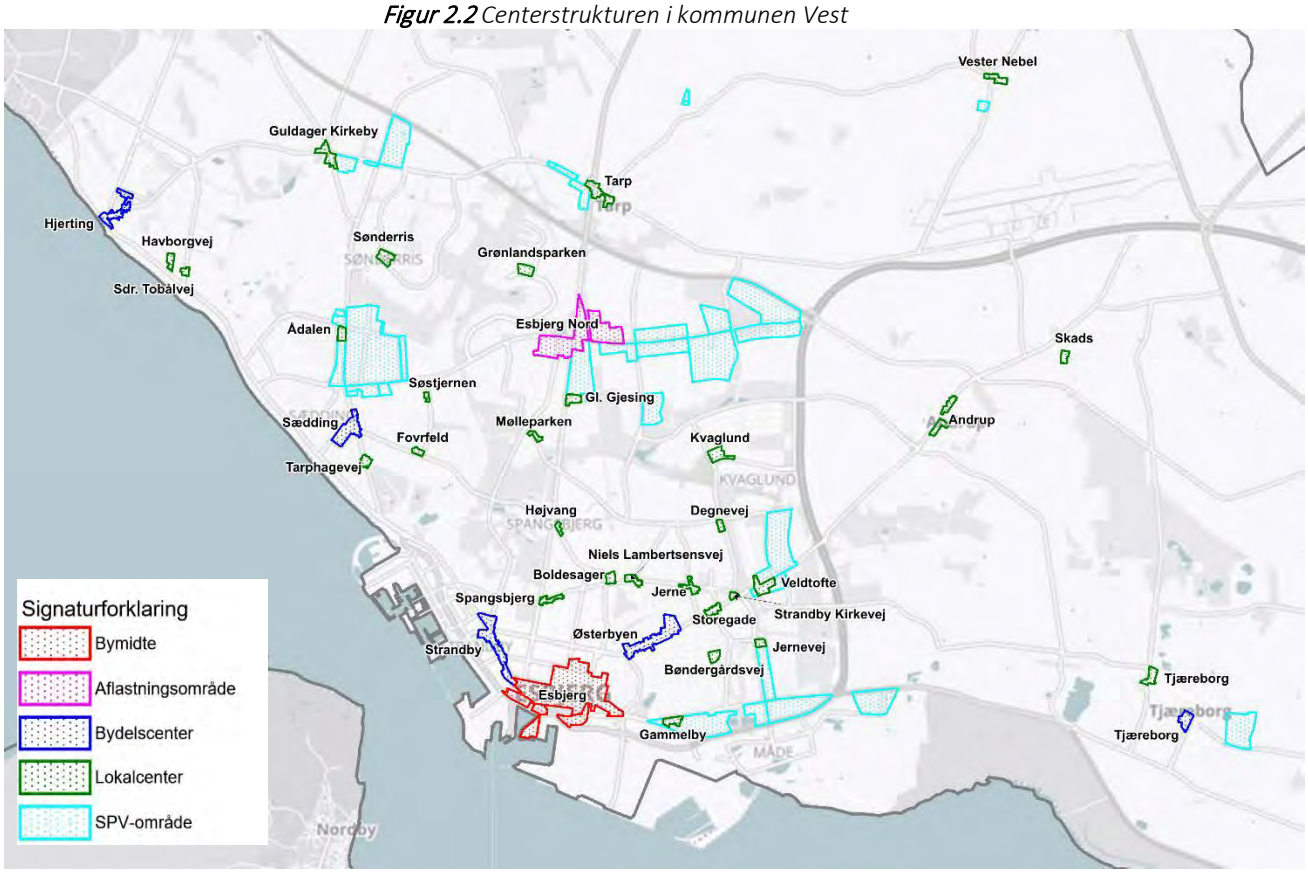
Derudover er analyseresultaterne yderligere nedbrudt på områderne: kommunen vest, kommunen Øst og kommunen Syd.

Områderne og centerstrukturen vises i figur 2.1 og 2.2.

Figur 2.1 De 3 hovedområder og centerstrukturen i Esbjerg Kommune



Figur 2.2 Centerstrukturen i kommunen Vest



Antal butikker og servicefunktioner

Der er i alt 562 butikker i Esbjerg Kommune inkl. 64 butikker til særlig pladskrævende varer. I den vestlige del af kommunen er i alt 391 butikker, mens Ribe by har 103 butikker og Bramming by har 42 butikker. I kommunen i øvrigt er 26 butikker, heraf er knap halvdelen dagligvarebutikker. Dagligvarebutikker udgør 28 % af det samlede antal butikker, mens udvalgsvarebutikker udgør 60 % jf. tabel 2.1.

Tabel 2.1 *Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen i alt*

	Dagligvarer	Udvalgs-varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig plads-krævende	I alt
Esbjerg bymidte	26	124	*61*	*22*	*41*	1	151
Esbjerg Nord (aflastning)	8	29	*12*	*9*	*8*	2	39
Bramming bymidte	8	17	*6*	*6*	*5*	-	25
Ribe bymidte	15	57	*22*	*16*	*19*	2	74
Bydelscentre i alt	21	20	*5*	*8*	*7*	-	41
Lokalcentre i alt	44	16	*3*	*7*	*6*	3	63
Områder til SPV*	6	30	*4*	*20*	*6*	31	67
Udenfor strukturen	33	44	*10*	*13*	*21*	27	104
Esbjerg Kommune i alt	160	337	***123***	***101***	***113***	65	562

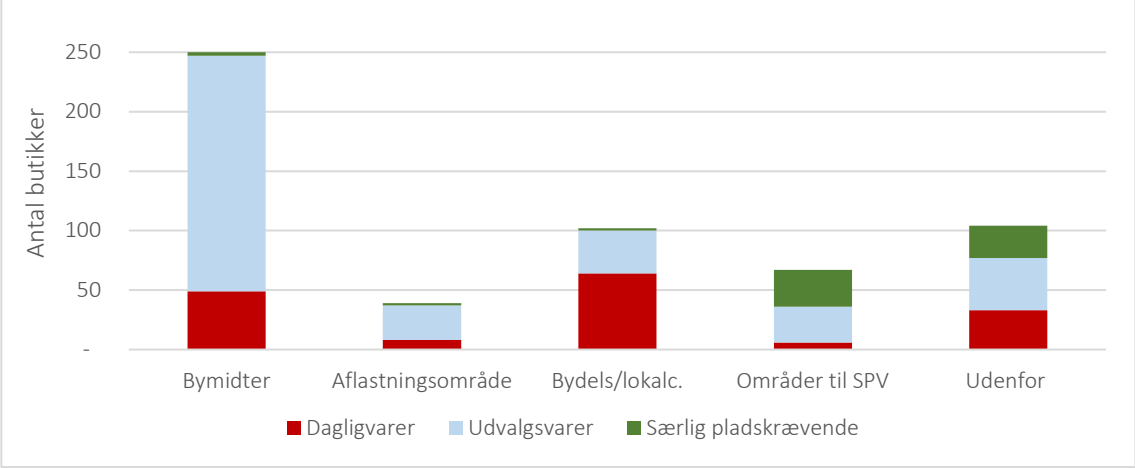
**Områder til særligt pladskrævende varer*

I alt ligger 45 % af butikkerne i Esbjerg Kommune i en bymidte, svarende til 251 butikker. 7 % af butikkerne ligger i et bydelscenter, mens 11 % ligger i et lokalcenter, jf. tabel 2.1 og figur 2.3.

I områder til særligt pladskrævende varer ligger i alt 67 butikker svarende til 12 % af butikkerne i kommunen. I områder til særligt pladskrævende varer ligger 6 dagligvarebutikker, 30 udvalgsvarebutikker og 31 butikker til særligt pladskrævende varer, heraf ligger 21 butikker på Østre Gjesingvej.

19 % af butikkerne ligger uden for strukturen. I alt ligger 21 % af dagligvarebutikkerne i kommunen og 13 % af udvalgsvarebutikkerne udenfor strukturen, mens 42 % af de særligt pladskrævende butikker ligger udenfor centerstrukturen i Esbjerg Kommune.

Figur 2.3 *Antal butikker i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen*



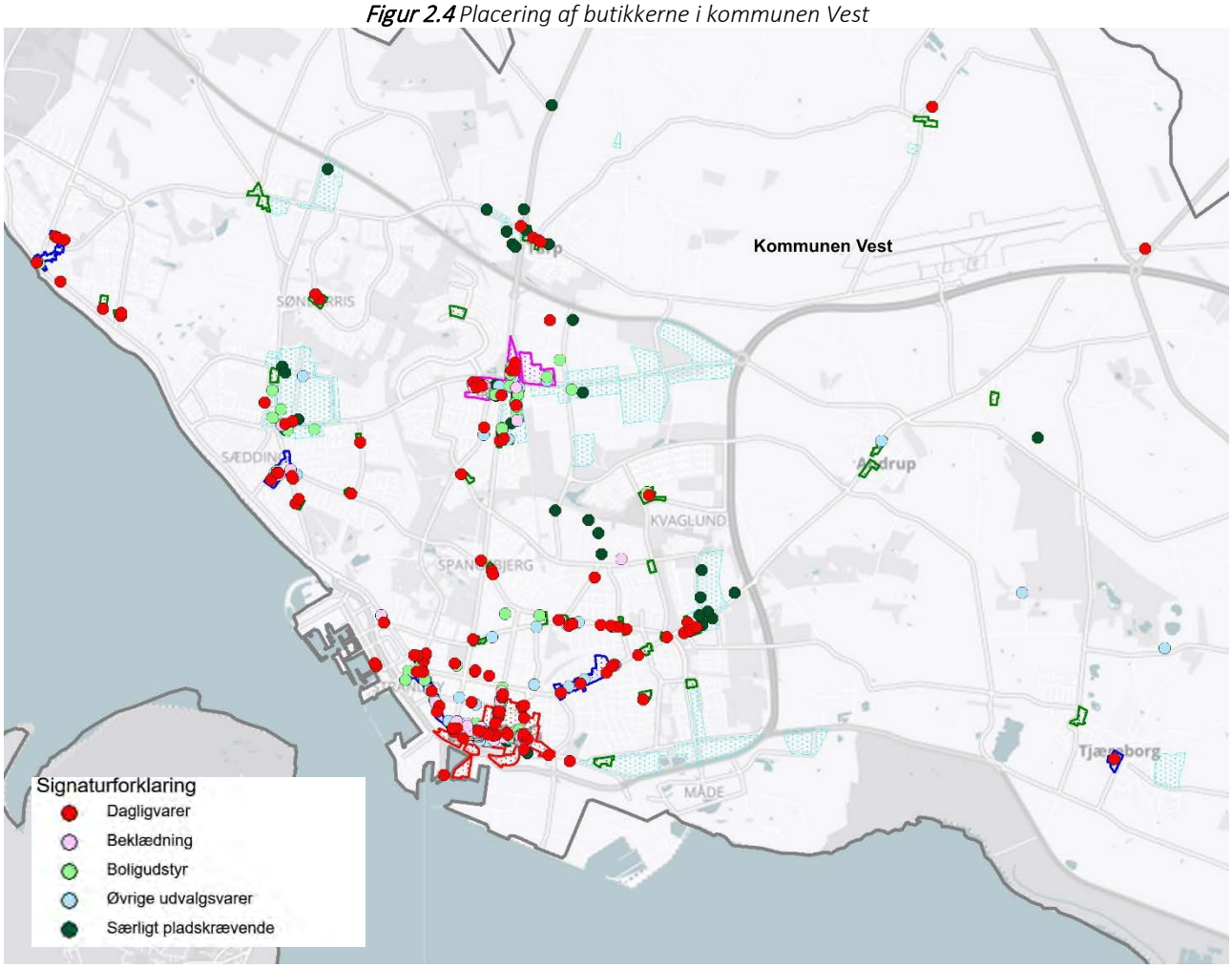
Kommunen Vest

Samlet set ligger 391 butikker svarende til 70 % af alle butikkerne i Esbjerg Kommune i den vestlige del af kommunen. 75 % af dagligvarebutikkerne og 69 % af alle udvalgsvarebutikkerne og 60 % af de særligt pladskrævende butikker ligger i kommunen Vest.

Tabel 2.2 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – kommunen Vest

	Dagligvarer	Udvalgs-varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig plads-krævende	I alt
Esbjerg bymidte	26	124	*61*	*22*	*41*	1	151
Esbjerg Nord (aflastning)	8	29	*12*	*9*	*8*	2	39
Hjerting bydelc.	4	1	*1*	-	-	-	5
Sædding bydelsc.	4	7	*2*	*3*	*2*	-	11
Østerbyen bydelsc.	3	2	-	-	*2*	-	5
Strandby bydelsc.	9	10	*2*	*5*	*3*	-	19
Tjæreborg bydelc.	1	-	-	-	-	-	1
Andrup lokalc.	-	1	-	-	*1*	-	1
Boldesager lokalc.	-	1	-	*1*	-	-	1
Bøndergårdsvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Fovrfeld lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Gl. Gjesing lokalc.	2	1	-	-	*1*	-	3
Havborgvej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Højvang lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Jerne lokalc.	3	1	*1*	-	-	-	4
Kvaglund lokalc.	1	1	-	*1*	-	-	2
Mølleparken lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Niels Lambertsensvej lokalc.	4	1	*1*	-	-	-	5
Sdr. Tobølvej lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Spangsbjerg lokalc.	1	1	-	-	*1*	-	2
Storegade lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Strandby Kirkevej lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Sønderris lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Søstjernen lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Tarp lokalc.	3	-	-	-	-	1	4
Tarphagevej lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Veldtofte lokalc.	4	1	-	*1*	-	1	5
Vest i øvrigt	32	52	*12*	*23*	*17*	33	118
Kommunen Vest i alt	120	233	***92***	***65***	***76***	38	391

Figur 2.4 *Placering af butikkerne i kommunen Vest*



Esbjerg bymidte

Esbjerg bymidte har i alt 151 butikker, heraf er 82 % udvalgsvarebutikker. Samlet set ligger 37 % af udvalgsvarebutikkerne i Esbjerg Kommune i Esbjerg bymidte.

Esbjerg bymidte er afgrænset ved Skolegade/Nørregade/Nygårdsvej ved Esbjerg Hovedbibliotek mod øst. Mod vest af Havnegade og Esbjerg Kunstmuseum, Musikhuset Esbjerg og Esbjerg Bypark. Mod syd er Esbjerg bymidte afgrænset af shoppingcentret Broen samt Jernbanen, men bymidteafgrænsningen strækker sig til området syd for Exnersgade langs Østre Havnevej og Gammelby Ringvej. Mod nord er Esbjerg bymidte afgrænset til Strandbygade og Skolegade. Bydelscenter Strandbygade grænser direkte op til Esbjerg bymidte.

Figur 2.5 *Placering af butikkerne i Esbjerg bymidte*

Detailhandelen i Esbjerg bymidte er koncentreret i gågaden Kongensgade, Torvet og shoppingcentret Broen samt i Torvegade. Her ligger hovedparten af butikkerne og servicefunktionerne.

Hovedparten af udvalgsvaredetailhandelen er koncentreret i Kongensgade og shoppingcentret Broen. I Kongensgade ligger 44 % af udvalgsvarebutikkerne i Esbjerg bymidte, mens 27 % af udvalgsvarebutikkerne ligger i Broen.

De største dagligvarebutikker i bymidten er varehuset Føtex i den nordlige ende af Kongensgade på Smedegade samt varehuset Kvickly i shoppingcentret Broen. Herudover er discountbutikkerne Rema 1000 og Netto ved Gammelby Ringvej del af afgrænsningen af Esbjerg bymidte men uden fysisk kontakt til detailhandelen og bylivsfunktionerne i den øvrige bymidte.

Der er 61 beklædningsbutikker i Esbjerg bymidte, heraf er 67 % svarende til

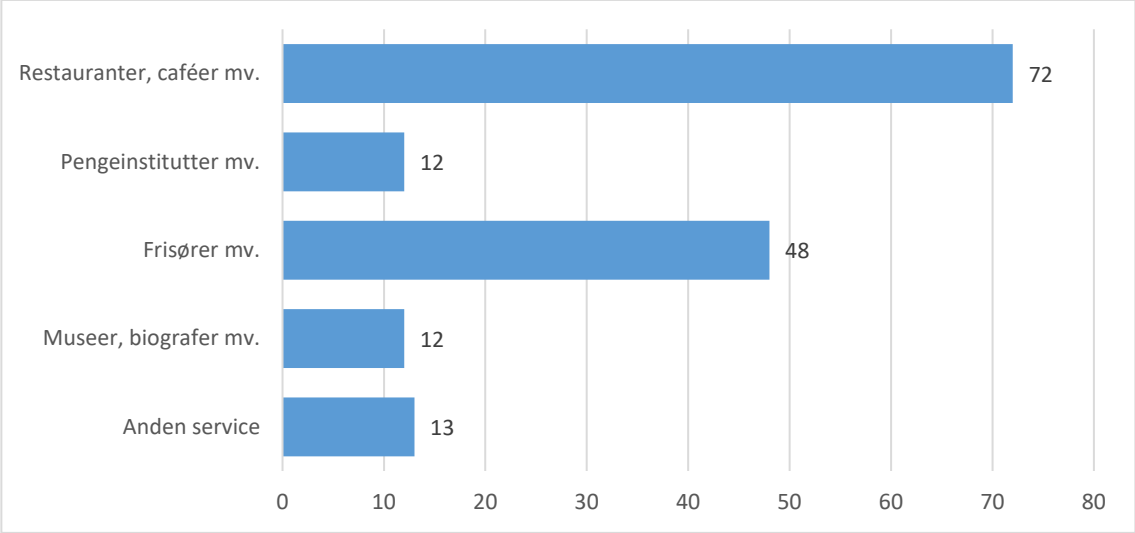
41 butikker med damebeklædning.

Foruden butikker ligger der en lang række kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner.

Samlet set ligger der 157 kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte, heraf er knap halvdelen (46 %) spisesteder, 31 % er frisører og anden skønhed/sundhed og 8 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

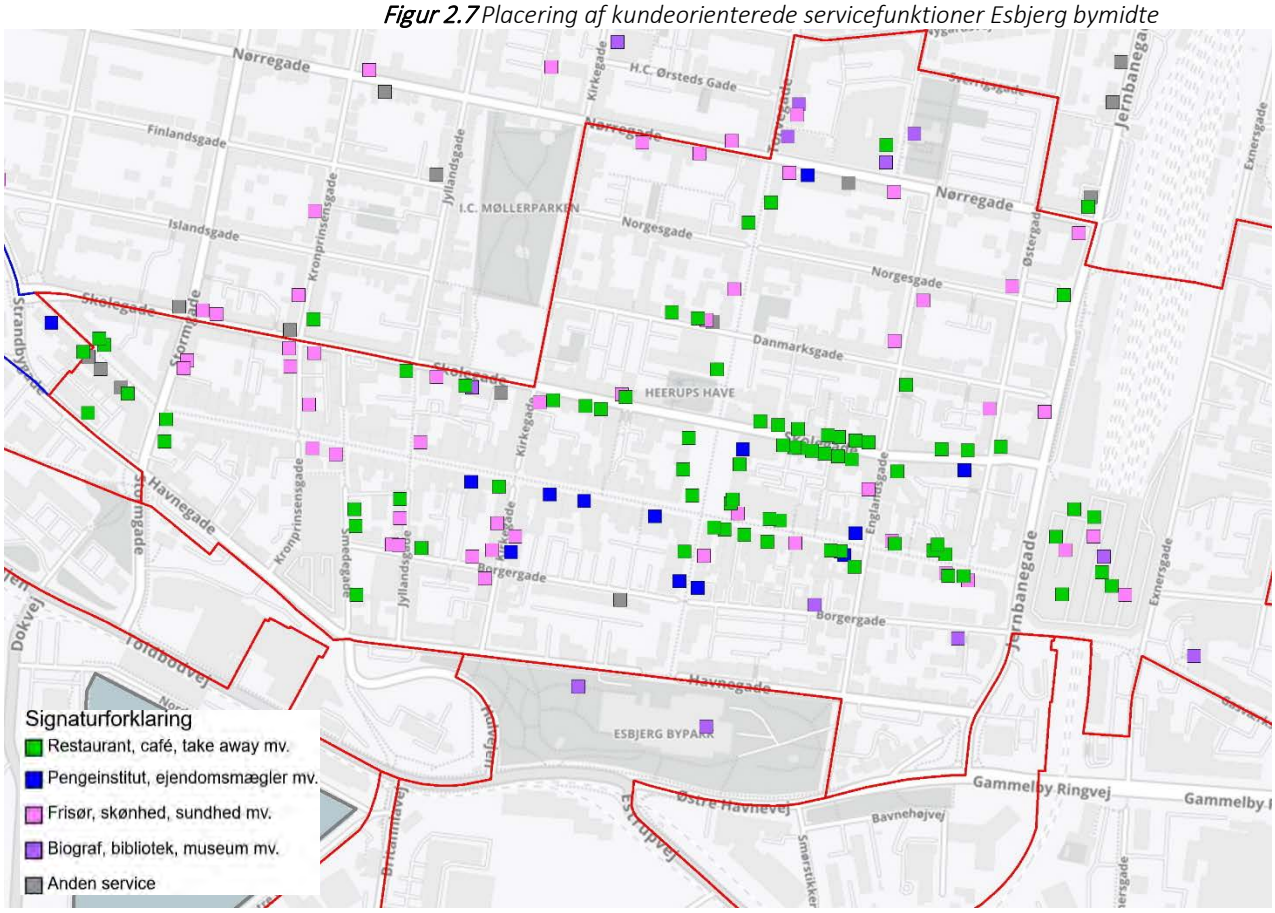
Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Esbjerg bymidte ligger Nordisk Film biograf, Esbjerg Hovedbibliotek, Esbjerg Museum, Esbjerg Børne- og ungdomsteater, Tobakken, Bogtrykmuseet, Esbjerg Byhistorisk Arkiv samt kultur- & studenterhuset Huset Esbjerg. Herudover ligger Musikhuset Esbjerg, Syddansk Musikkonservatorium, Esbjerg Vandtårn og Esbjerg Kunstmuseum lige udenfor bymidteafgræsningen.

Figur 2.6 *Antal kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte*



Frankies, Esbjerg

Figur 2.7 *Placering af kundeorienterede servicefunktioner Esbjerg bymidte*



I Esbjerg bymidte er 19 % af samtlige funktioner spisesteder. Til sammenligning er 15 % af samtlige funktioner spisesteder i Vejle bymidte, og i Tønder bymidte er andelen 14 %, mens andelen er 17 % i Ribe bymidte.

Funktioner som restauranter og natteliv så som barer og diskoteker giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider.

I Esbjerg bymidte er 31 % af spisestederne restauranter, mens 19 % er caféer eller kaffebarer, 26 % er take away/ grill/pizzariaer (fastfood) og 22 % er nattelivsfunktioner.

Der er generelt et bredt og varieret udbud af spisesteder i Esbjerg – både restauranter og caféer med kædekoncepter som Madklubben, Frankies, Flammen, Espresso House og Café Vivaldi samt lokale koncepter som Guldægget og Aunt Betty. Herudover findes et varieret udbud af madboder i Esbjerg Streetfood midt på Kongensgade i det tidligere teater.

Hovedparten af spisestederne og nattelivet er koncentreret i Skolegade og omkring Torvet.

Samlet set ligger attraktionen for alle spisesteder omkring middel, men der er forskel på de gennemsnitlige attraktioner. Den gennemsnitlige attraktion er over middel for både restauranter og caféer, men lidt under middel for grill/pizza/take away og et godt stykke under middel for natteliv.

Tabel 2.3 *Typer af spisesteder i Esbjerg bymidte*

	Antal	Gns. attraktion
Restauranter	22	3,5
Caféer/kaffebarer	14	3,6
Grill, pizza, take away	19	2,8
Is	1	*
Bodega, bar, diskotek	16	2,5
Spisesteder i alt	**76**	**3,1**

Samlede antal funktioner i Esbjerg bymidte

Samlet set har Esbjerg bymidte 384 funktioner, heraf er 40 % detailhandelsbutikker og 40 % kundeorienterede servicefunktioner.

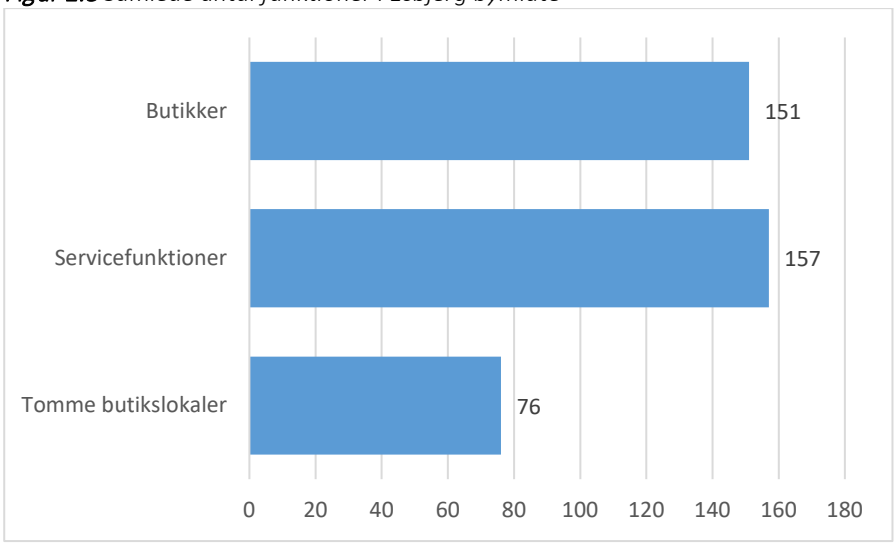
Andelen af tomme butikslokaler er generelt steget voldsomt de seneste år i Danmark. Det vurderes, at siden 2011 er bruttoarealet i tomme butikslokaler steget 32 % i Danmark.

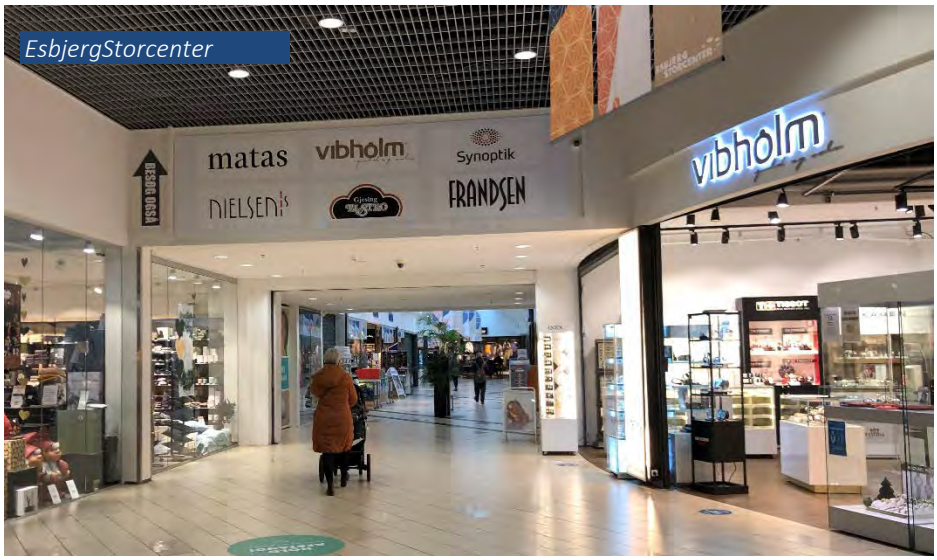
Ved rekognosceringen ultimo 2020 var i alt 76 tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte svarende til 20 % af samtlige funktioner.

Andelen af tomme butikslokaler i Esbjerg bymidte set i forhold til andre bymidter er relativ høj. I Vejle og Horsens bymidter vurderes for eksempel at være 7 % tomme lejemål i seneste detailhandelsanalyser.

Det er især i Kongensgade, hvor 41 % af butikkerne i bymidten er koncentreret, at andelen af tomme butikslokaler er høj. I Kongensgade var i alt 48 tomme butikslokaler svarende til 32 % af det samlede antal funktioner i gaden.

Figur 2.8 *Samlede antal funktioner i Esbjerg bymidte*





EsbjergStorcenter

Esbjerg Nord aflastningsområde

I aflastningsområdet Esbjerg Nord ligger i alt 39 butikker, hvilket svarer til 7 % af det samlede antal butikker i kommunen. Hovedparten er udvalgsvarebutikker og særlig pladskrævende butikker. Aflastningsområdet består af det overdækkede Esbjerg Storcenter med SuperBrugsen, Fakta, Sportmaster, Nielsen og H&M som ankerbutikker samt storbutiksområdet ved Gl. Vardevej med blandt andet Bauhaus, BR, BabySam. Herudover er Stormgade med blandt andet Bilka, Power, Imerco, Jysk samt Biltema og Harald Nyborg også en del af aflastningsområdet.

Kommunen Vest i øvrigt

I den vestlige del af kommunen i øvrigt udenfor Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord ligger 201 butikker, heraf er 86 dagligvarebutikker, 80 udvalgsvarebutikker og 35 butikker med særlig pladskrævende varer.

I de 5 bydelscentre i kommunen Vest ligger i alt 41 butikker, heraf er godt halvdelen dagligvarebutikker.

I Hjerting bydelscenter ligger supermarkedet Meny samt discountbutikken Netto og en kiosk på Bytoften. Herudover ligger en delikatessebutik og en dametøjsbutik.

I Sædding bydelscenter er i alt 11 butikker, heraf er hovedparten placeret i det overdækkede Sædding Center. Den største dagligvarebutik er discountbutikken Fakta.

Bydelscenter Østerbyen har i alt 5 butikker. Her ligger discountbutikkerne Netto og Fakta samt en slagter og to cykelhandlere.

I Strandby bydelscenter er i alt 19 butikker, heraf er 9 dagligvarebutikker. Her ligger blandt andet supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Fakta og Netto.

Tjæreborg bydelscenter består alene af supermarkedet SuperBrugsen.

I kommunen Vest i øvrigt er udpeget 20 lokalcentre, som alle primært består af en enkelt dagligvarebutik.

Veldtofte lokalcenter, som ligger på Storegade indeholder dog 5 butikker. Her ligger discountbutikkerne Netto og Lidl samt en grønthandel/købmand,

en genbrugsbutik og Jem & Fix.

I lokalcenter Niels Lambertsensvej er ligeledes 5 butikker. Her ligger discountbutikken Fakta på den østlige side af Strandby Kirkevej, mens en kiosk med pakkeshop, slagter, grønthandel og en tøjbutik ligger på modsatte side på Amagervej.

I lokalcenter Tarp ligger 4 butikker. Her ligger supermarkedet Daglig-Brugsen, discountbutikken Rema 1000 samt en bager og en bilforhandler.

I kommunen Vest i øvrigt udenfor bymidten, bydelscentrene og lokalcentrene er i alt 33 dagligvarebutikker, 52 udvalgsvarebutikker samt 33 forhandlere af særligt pladskrævende varer.

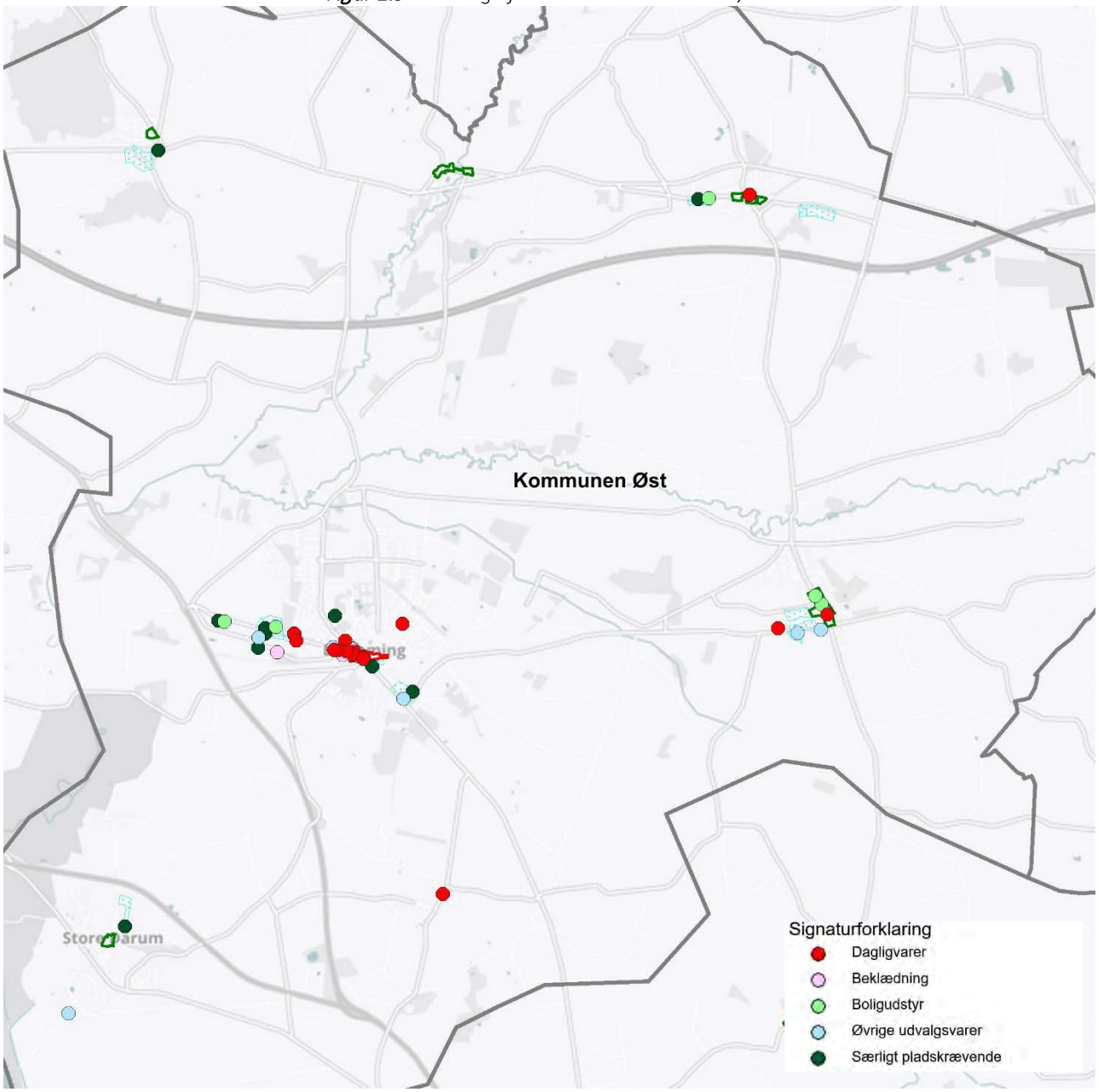
På Østre Gjesingvej og Stormgade umiddelbart syd for aflastningsområdet ligger en række store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke er inkluderet i aflastningsområdet, men ligger i et område til særligt pladskrævende varer. Her ligger i alt 13 udvalgsvarebutikker og 7 butikker med særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet Ilva, Silvan, Elgiganten, Skousen samt et bredt udbud af køkkenbutikker.

Esbjerg Nord

Kommunen Øst

I den østlige del af kommunen er i alt 55 butikker, heraf 15 dagligvarebutikker, 29 udvalgsvarebutikker og 11 butikker med særligt pladskrævende varer.

Figur 2.9 *Placering af butikkerne i kommunen Øst*



Hovedparten af butikkerne er koncentreret i Bramming by. Her er i alt 43 butikker, hvoraf 60 % ligger i Bramming bymidte.

I Bramming by i øvrigt er 17 butikker, heraf er 8 butikker med særligt pladskrævende varer. Udenfor Bramming bymidte ligger i alt 3 dagligvarebutikker. På Storegade vest for bymidten ligger discountbutikken Netto og en tankstation, mens der ligger en købmand i den østlige del af byen.

I Gørding by ligger supermarkedet Spar, en genbrugsbutik og en hårde hvidevarebutik i Gørding lokalcenter. Herudover ligger en blomsterbutik, en maskinforretning og en butik med scooter, knallert og cykler i Gørding by i øvrigt.

Tabel 2.4 Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen Øst

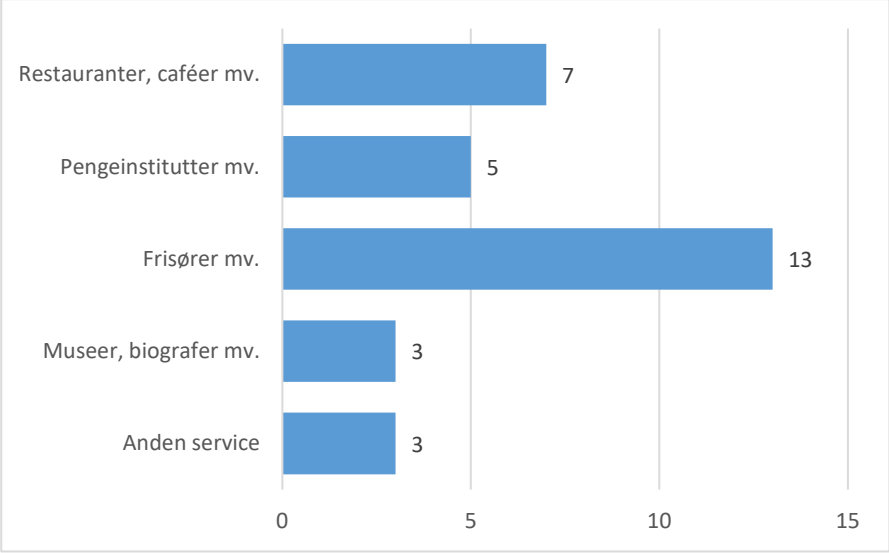
	Dagligvarer	Udvalgs-varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig plads-krævende	I alt
Bramming bymidte	8	17	*6*	*6*	*5*	-	25
Bramming by iøvrigt	3	6	*1*	*2*	*3*	8	17
Bramming by i alt .	11	23	*7*	*8*	*8*	8	42
Gørding lokalc.	1	2	-	*2*	-	-	3
Hunderup lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Vejrup lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Øst i øvrigt	1	4	-	*1*	*3*	3	8
Kommunen Øst i alt	15	29	*7*	*11*	*11*	11	55

I Bramming bymidte ligger 25 butikker, heraf er 8 dagligvarebutikker. Supermarkedet SuperBrugsen ligger i Nørregade, mens discountbutikkerne Aldi og Fakta ligger i Storegade. Herudover ligger et apotek, en bager, en materialist og to blomsterbutikker.

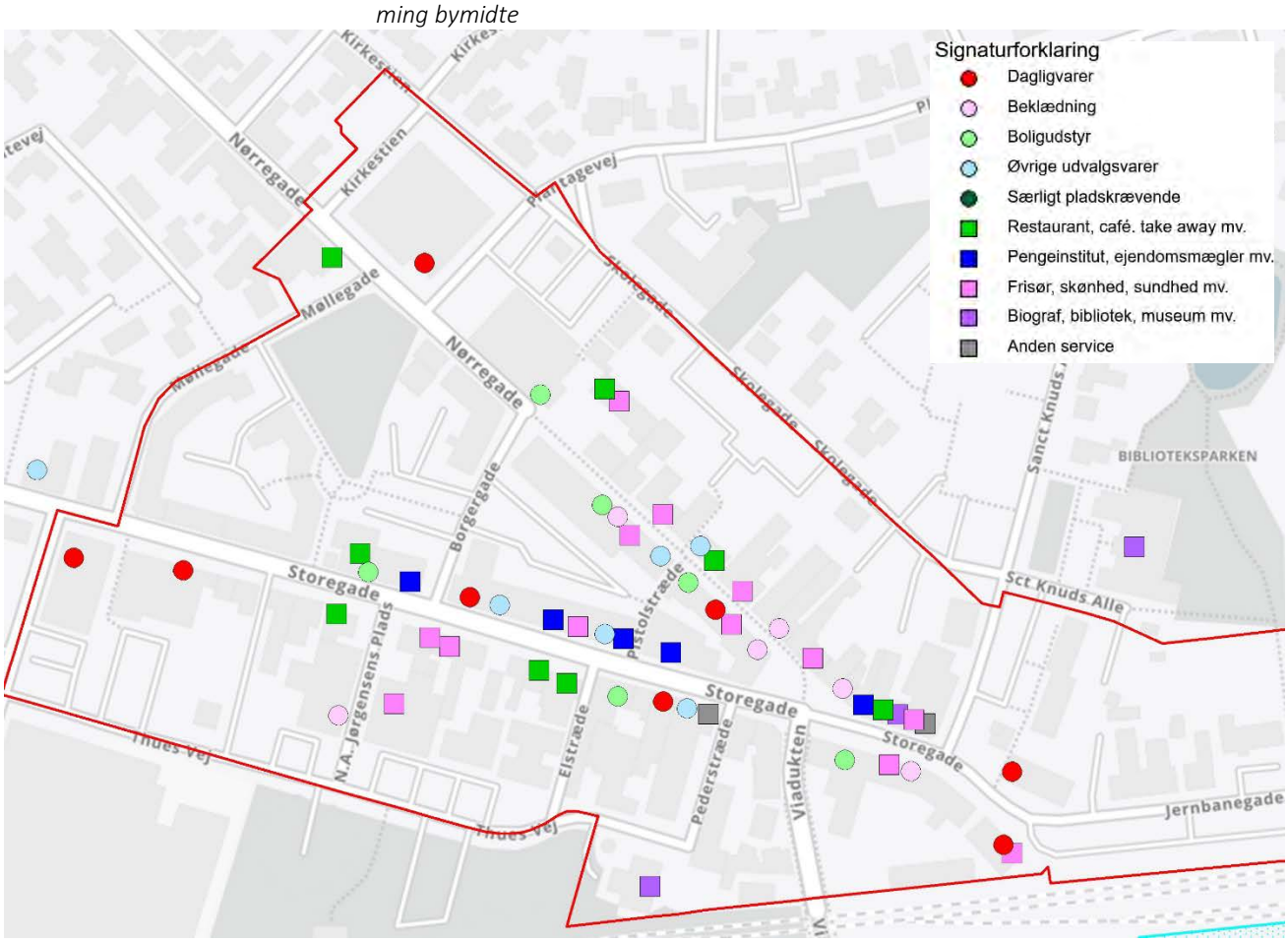
Bramming bymidte har et vist udbud af udvalgsvarer med i alt 18 udvalgsvarebutikker koncentreret i Storegade og Nørregade. I alt er der 6 beklædningsbutikker, 7 butikker med boligudstyr og 5 butikker med øvrige udvalgsvarer. Her er blandt andet et par dametøjsbutikker, en herretøjsbutik, skobutik., et par genbrugsbutikker, en isenkræmmer, optikere, sportsbutik, radio/tv, farvehandel og en guldsmed.

Herudover ligger 31 kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte, heraf er 42 % frisører og anden skønhed/sundhed mv., 23 % er spisesteder og 16 % pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. Af kulturelle og underholdningsoplevelser i Bramming bymidte ligger en biograf og Bramming Egnsmuseum. Biblioteket ligger lige udenfor bymidteafgrænsningen, men er medtaget i opgørelsen.

Figur 2.10 Antal kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte



Figur 2.11 *Placering af butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Bramming bymidte*

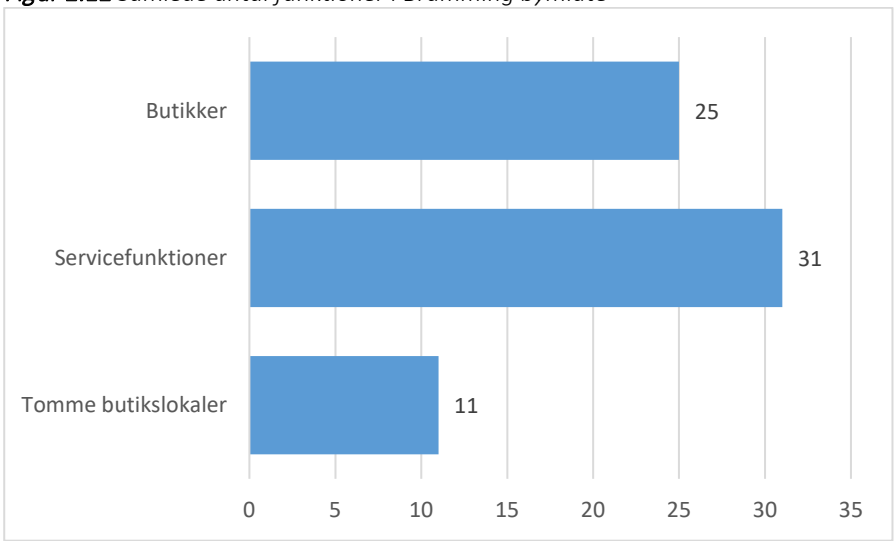


Samlede antal funktioner i Bramming bymidte

Samlet set har Bramming bymidte 67 funktioner, heraf er 37 % detailhandelsbutikker.

I Bramming bymidte var 11 tomme butikslokaler ved rekognosceringen ultimo 2020 svarende til 16 % af samtlige funktioner. Det vurderes, at antallet af tomme butikslokaler i Bramming bymidte ikke er væsentligt forskelligt fra andre byer af samme størrelse.

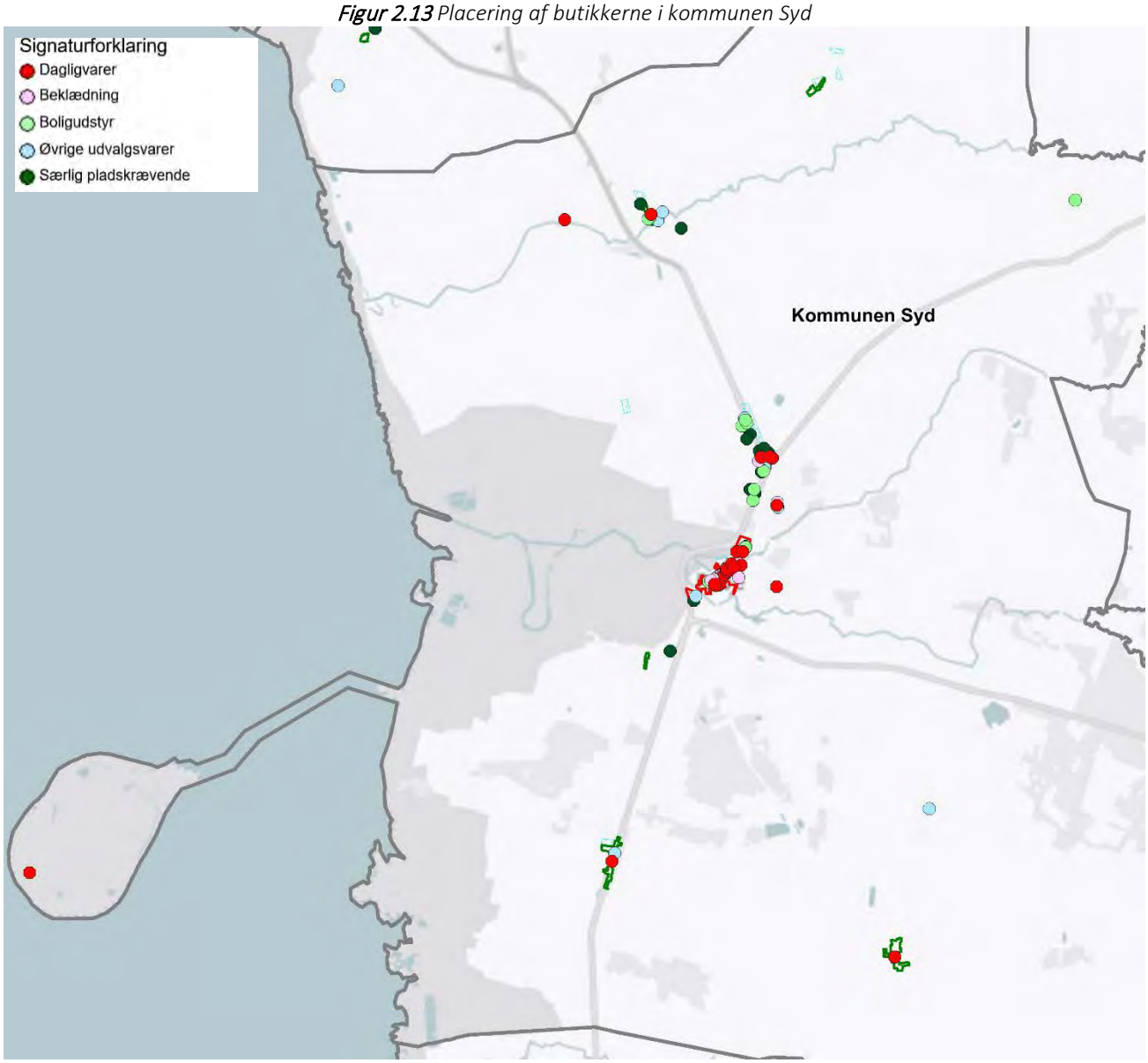
Figur 2.12 *Samlede antal funktioner i Bramming bymidte*



Kommunen Syd

I den sydlige del af Esbjerg Kommune er i alt 116 butikker, heraf 25 dagligvarebutikker og 75 udvalgsvarebutikker.

Figur 2.13 *Placering af butikkerne i kommunen Syd*



I Ribe by er i alt 103 butikker, heraf er 72 % placeret i Ribe bymidte.

I Ribe by i øvrigt er udpeget to lokalcentre. I Nørremark lokalcenter ligger discountbutikken Aldi samt en genbrugsbutik og en butik med spil. I Ribe Nord på Trojels Knæ ligger discountbutikkerne Netto og Rema 1000.

I Ribe by i øvrigt er i alt 24 butikker, heraf er 12 butikker med særligt pladskrævende varer. Langt hovedparten af butikkerne er koncentreret i den nordlige del af Ribe by langs Varde Hovedvej og Trojelsvej.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune udenfor Ribe by ligger 13 butikker, heraf ligger 4 i Gredstedbro og 2 i Egebæk-Hviding.

Tabel 2.5 *Antal butikker 2020 fordelt på brancher og områder – Kommunen Syd*

	Dagligvarer	Udvalgs-varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig plads-krævende	I alt
Ribe bymidte	15	57	*22*	*16*	*19*	2	74
Nørremark lokalc.	1	2	*1*	-	*1*	-	3
Ribe Nord lokalc.	2	-	-	-	-	-	2
Ribe by i øvrigt	1	11	*1*	*7*	*3*	12	24
Ribe by i alt .	19	70	*24*	*23*	*23*	14	103
Egebæk-Hviding lokalc.	1	1	-	-	*1*	-	2
Gredstedbro lokalc.	1	3	-	*2*	*1*	-	4
Mandø lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Roager lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Vilslev lokalc.	1	-	-	-	-	-	1
Syd i øvrigt	1	1	-	-	*1*	2	4
Kommunen Syd i alt	25	75	***24***	***25***	***26***	16	116

Ribe bymidte har i alt 74 butikker, heraf er 77 % udvalgsvarebutikker, som primært er koncentreret i gågaderne Nederdammen og Overdammen samt i Saltgade. I alt er der 22 beklædningsbutikker, heraf er 12 butikker med dametøj. Herudover er der 16 butikker med boligudstyr og 19 butikker med øvrige udvalgsvarer.

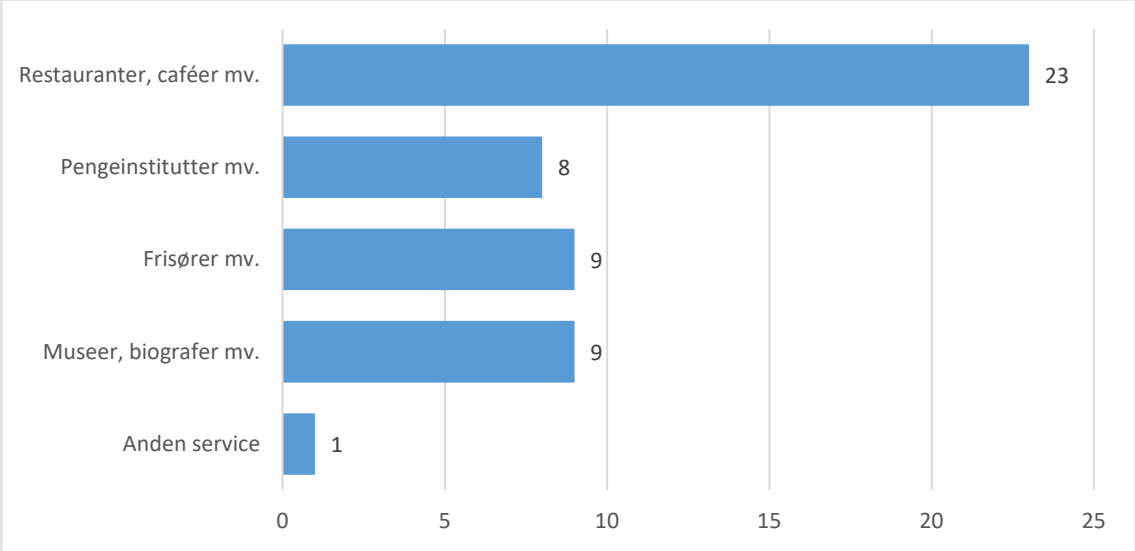
På Seminarievej ligger varehuset Kvickly og discountbutikken Netto. På Moltkes Allé ca. 500 meter fra Seminarievej ligger varehuset Føtex og discountbutikken Rema 1000 sammen med Jysk, Jem & Fix, T-hansen, Sport 24, Skousen og PetWorld.

I Ribe bymidte ligger 50 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 46 % spisesteder, 18 % frisører og anden skønhed/sundhed mv. og 16 % pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

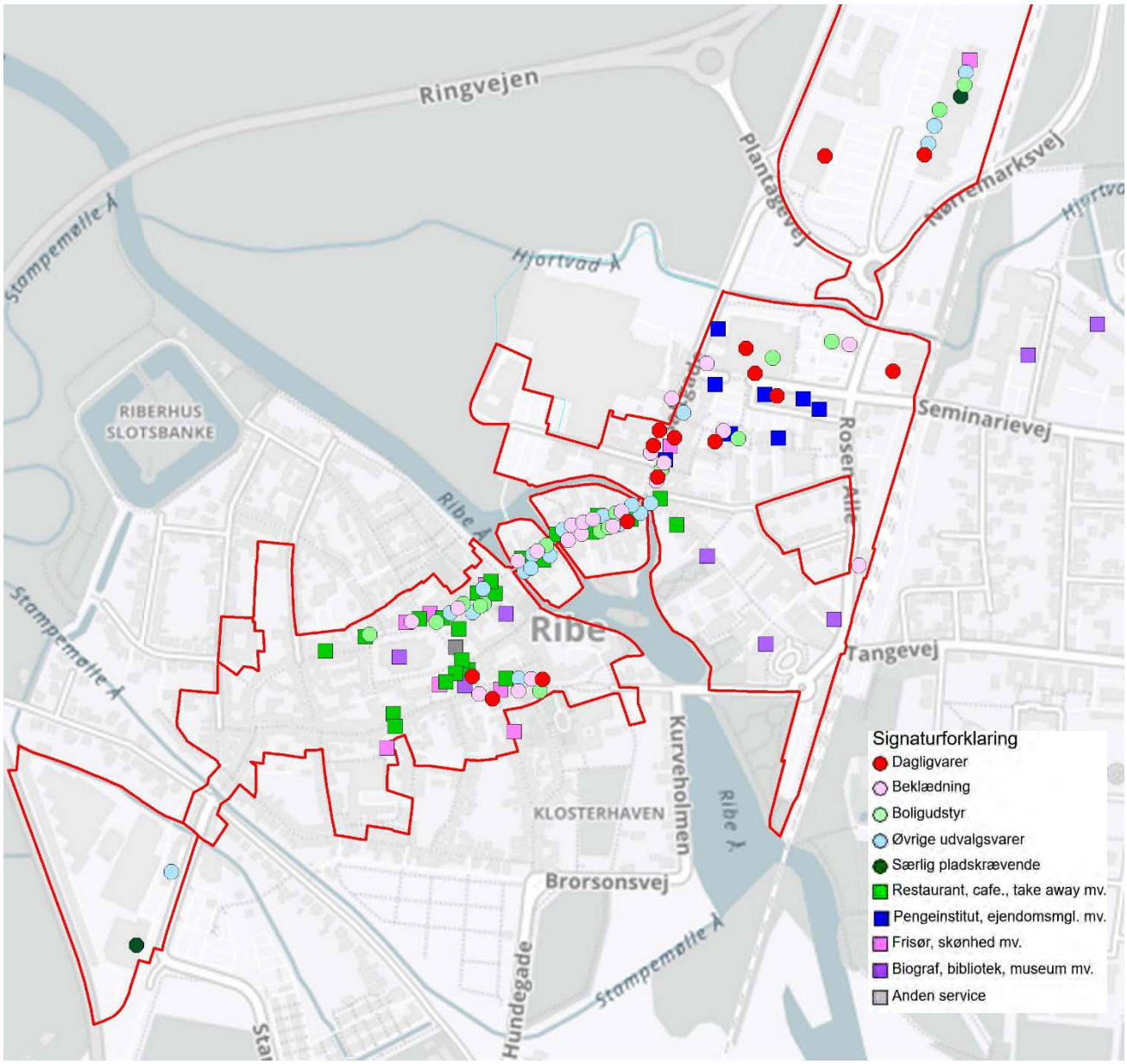
Ribe bymidte er i den grad præget af at være en turistdestination som Danmarks ældste by med både tråde til Vikingetiden og Middelalderen og porten til Nationalpark Vadehavet. Ribe Domkirke, Museet Ribes Vikinger, Kunstmuseum, Ribe Byhistoriske Arkiv samt Jacob A. Riis Museum, HEX! og det gamle Rådhus ligger centralt i Ribe bymidte.

I bymidten ligger desuden Kulturhuset Rosen Allé med RIAMUF, men både biblioteket og biografen ligger udenfor bymidten sammen med kulturcenter, skole, fritidscenter og andre sportsfaciliteter.

Figur 2.14 *Antal kundeorienterede servicefunktioner i Ribe bymidte*



Figur 2.15 *Placering af butikker og kundeorienterede servicefunktioner i Ribe bymidte*

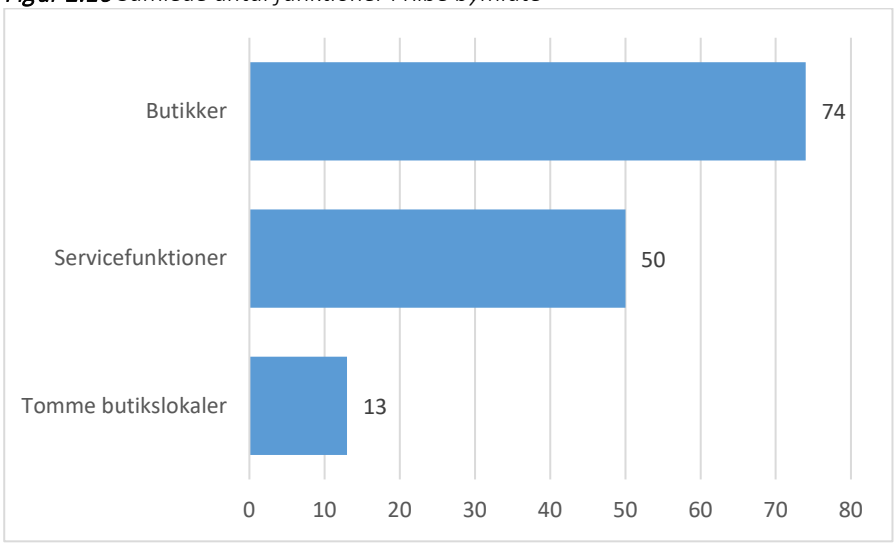


Samlede antal funktioner i Ribe bymidte

Samlet set har Ribe bymidte 137 funktioner, heraf er 55 % detailhandelsbutikker og 17 % spisesteder.

I Ribe bymidte var 13 tomme butikslokaler ved rekognosceringen ultimo 2020 svarende til 10 % af samtlige funktioner. Det vurderes, at antallet af tomme butikslokaler i Ribe bymidte er relativt lavt i forhold til andre byer af samme størrelse.

Figur 2.16 *Samlede antal funktioner i Ribe bymidte*



Sommerdag i Ribe

Attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen af attraktionen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

5: Meget høj
4: Høj
3: Middel
2: Lav
1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche.

For eksempel om den enkelte butik i indretning, sortiment etc. ligner alle andre eller netop denne butik har en mere spændende indretning eller løsninger, som berettiger en højere attraktion. Der bliver i vurderingen ligeledes lagt vægt på, om der løbende bliver foretaget investeringer i butikkens indretning og om butikken er opdateret eller om den virker slidt og utidssvarende.

Af tabel 2.6 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper i Esbjerg Kommune.

Tabel 2.6 Gennemsnitlig attraktion i 2020

	Dagligvarer	Udvalgs - varer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	I alt
Esbjerg bymidte	3,7	3,7	*4,0*	*3,6*	*3,4*	3,7
Esbjerg Nord	3,5	3,9	*3,9*	*4,3*	*3,5*	3,8
Bydelscentre	3,3	2,8	*3,4*	*2,8*	*2,4*	3,0
Lokalcenter	3,0	3,0	*	*	*	3,0
Vest i øvrigt	2,6	2,9	*2,8*	*3,0*	*2,9*	2,9
Kommunen Vest i alt	3,1	3,5	***3,8***	***3,3***	***3,2***	3,3
Bramming bymidte	3,6	3,2	*3,0*	*3,4*	*3,2*	3,3
Bramming by i øvrigt	3,7	3,0	*	*	*	3,3
Øst i øvrigt	2,7	2,2	-	*	*	2,4
Kommunen Øst i alt	3,4	2,9	***2,9***	***3,0***	***2,9***	3,1
Ribe bymidte	3,7	3,2	*3,3*	*2,9*	*3,4*	3,3
Ribe by i øvrigt	3,0	3,2	*	*3,0*	*3,8*	3,1
Syd i øvrigt	2,6	2,0	-	*	*	2,3
Kommunen Syd i alt	3,3	3,1	***3,2***	***2,8***	***3,3***	3,2
Kommunen i alt	3,2	3,3	***3,6***	***3,2***	***3,2***	3,3

** kan ikke vises grundet anonymitetshensyn*

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion over middel, når Esbjerg Kommune betragtes under et. Det fremgår dog også, at der er betydelige forskelle de enkelte områder imellem.

I Esbjerg bymidte er den gennemsnitlige attraktion vurderet til at være langt over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer. Især den gennemsnitlige attraktion for beklædningsbutikkerne er høje i Esbjerg bymidte.

Den gennemsnitlige attraktion er ligeledes høj i Esbjerg Nord, som hovedsageligt indeholder udvalgsvarebutikker, som er medlem af et kædesamarbejde.

I bydelscentrene og lokalcentrene i kommunen Vest er den gennemsnitlige attraktion omkring middel, mens den gennemsnitlige attraktion er under middel i kommunen Vest i øvrigt.

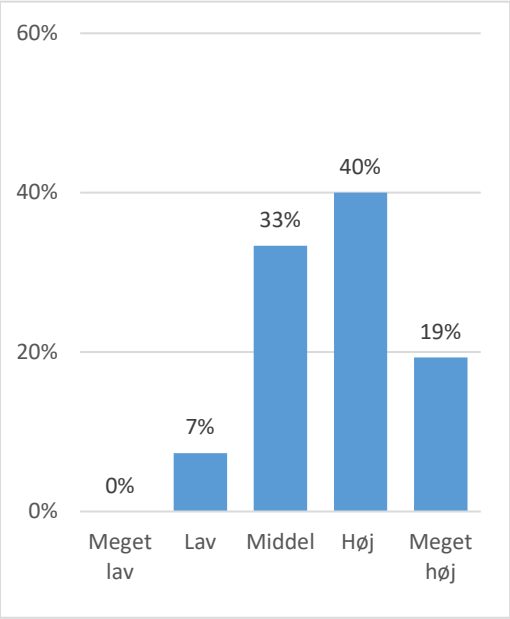
I Bramming og Ribe bymidter ligger den gennemsnitlige attraktion over middel for både dagligvarer og udvalgsvarer, mens den gennemsnitlige attraktion generelt er lavere i kommunen i øvrigt.

Der er dog stor forskel på attraktionerne i de enkelte butikker i de enkelte områder.

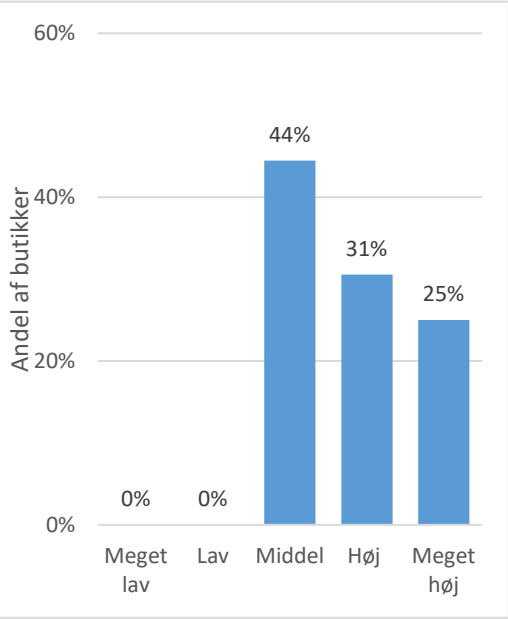
Knap halvdelen af butikkerne i Esbjerg bymidte har en attraktion over middel og kun 7 % af butikkerne en attraktion under middel.

I Esbjerg Nord har 66 % af butikkerne en attraktion over middel. Der er ingen butikker, som har en meget lav attraktion i hverken Esbjerg bymidte eller i Esbjerg Nord.

Figur 2.17 Attraktionernes spredning i Esbjerg bymidte i %



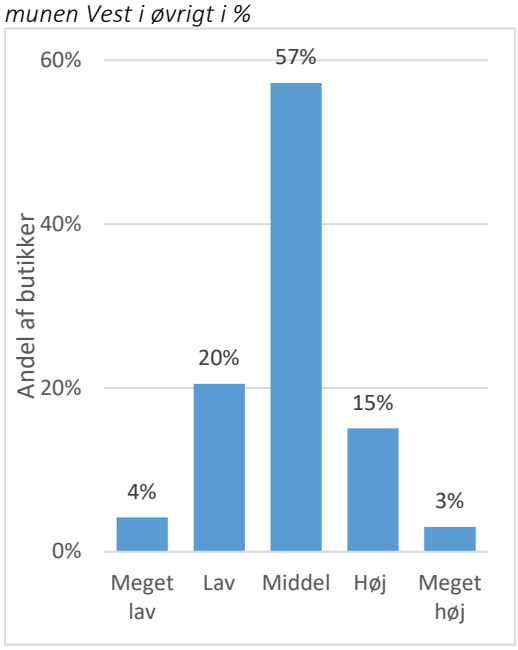
Figur 2.18 Attraktionernes spredning i Esbjerg Nord i %



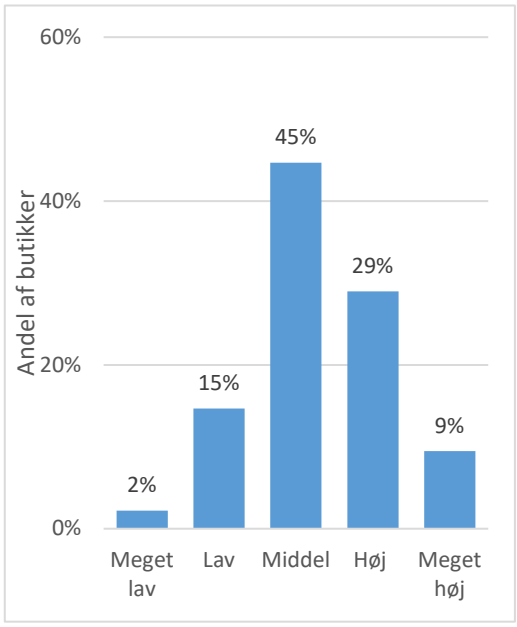
I kommunen Vest i øvrigt har 18 % af butikkerne en attraktion over middel og 24 % har en attraktion under middel.

I Esbjerg Kommune i alt har 38 % af butikkerne en attraktion over middel og 17 % en attraktion under middel.

Figur 2.19 *Attraktionernes spredning i kommunen Vest i øvrigt i %*



Figur 2.20 *Attraktionernes spredning i Esbjerg Kommune i alt i %*

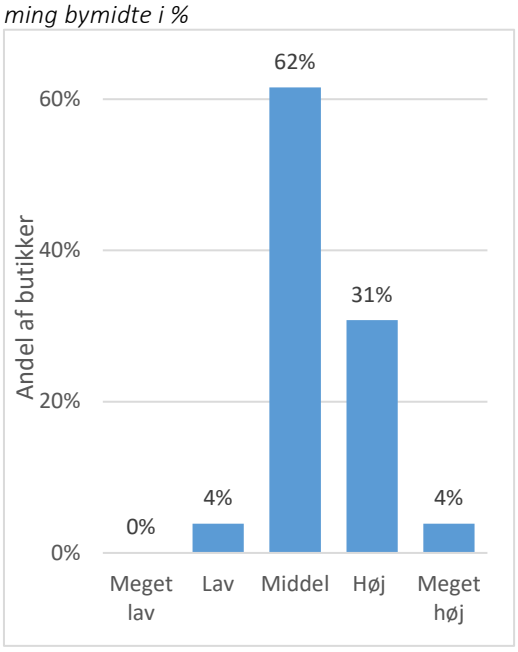


I Bramming bymidte har 35 % af butikkerne en attraktion over middel, mens kun 4 % af butikkerne har en attraktion under middel.

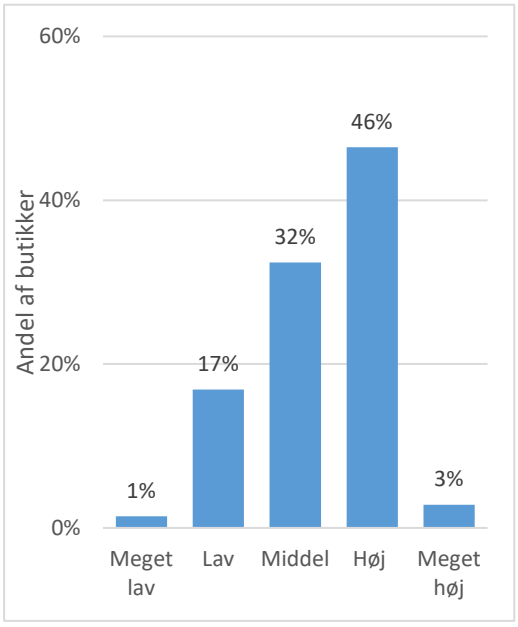
I Ribe bymidte har knap halvdelen af butikkerne en attraktion over middel, mens 18 % har en attraktion under middel.

Sammenlignet med andre byer af samme størrelse har både Esbjerg, Bramming og Ribe flere attraktive butikker.

Figur 2.21 *Attraktionernes spredning i Bramming bymidte i %*



Figur 2.22 *Attraktionernes spredning i Ribe bymidte i alt %*



Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner i henholdsvis Esbjerg bymidte, Bramming bymidte og Ribe bymidte er ligeledes blevet vurderet.

Tabel 2.7 Gennemsnitlig attraktion for servicefunktioner i 2020

	Esbjerg bymidte	Bramming bymidte	Ribe bymidte
Restauranter, caféer mv.	3,1	2,9	2,7
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	3,4	3,4	3,6
Frisører, solcentre mv.	3,0	2,8	2,8
Museer, biografer mv.	4,6	3,3	4,5
Anden service	2,5	2,7	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**3,1**	**3,0**	**3,1**

Samlet set er de gennemsnitlige attraktioner for de kundeorienterede servicefunktioner omkring middel for alle tre bymidter.

I Esbjerg bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion for spisesteder lidt over middel, mens den gennemsnitlige attraktion for spisestederne både i Ribe og Bramming ligger lidt under middel.

Monki, Broen

Facade attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at understøtte bylivet i Esbjerg bymidte, Bramming bymidte og Ribe bymidte.

Følgende skala er anvendt:

5: *Meget høj*
4: *Høj*
3: *Middel*
2: *Lav*
1: *Meget lav*

I vurderingen af butiksfacadernes attraktion er der lagt vægt på, hvorledes facaden og butikken understøtter bylivet.

Her er bl.a. taget hensyn til indblik gennem vinduespartiet til butikken, vinduesudstilling og gadeudstilling samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning etc.

For eksempel giver det en høj facadeattraktion, hvis butikken har blomsterkummer ved indgangen, lanterner og en bænk. Omvendt giver det en lav facadeattraktion, hvis butikken er gemt bag tillukkede vinduer uden vinduesudstilling.

Vurderingen af facade attraktionen er således en vurdering af, i hvilken grad den enkelte facade bidrager positivt til bylivet.

Af tabel 2.8 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkernes og de kundeorienterede funktioners facader.

Tabel 2.8 *Gennemsnitlig facade attraktion i de tre bymidter*

	Esbjerg bymidte	Bramming bymidte	Ribe bymidte
Dagligvarer	**3,6**	**3,0**	**3,1**
Udvalgsvarer	**3,3**	**2,7**	**2,9**
Beklædning	3,6	2,7	3,0
Boligudstyr	3,1	2,7	2,7
Øvrige udvalgsvarer	3,1	2,8	3,1
Detailhandel i alt	**3,4**	**2,8**	**3,0**
Restauranter, caféer mv.	3,0	2,7	3,0
Pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv	2,8	3,0	2,9
Frisører, solcentre mv.	2,5	2,3	2,1
Museer, biografer mv.	3,0	3,7	4,2
Anden service	1,9	1,7	*
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**2,7**	**2,6**	**3,0**
I alt	**3,0**	**2,7**	**3,0**

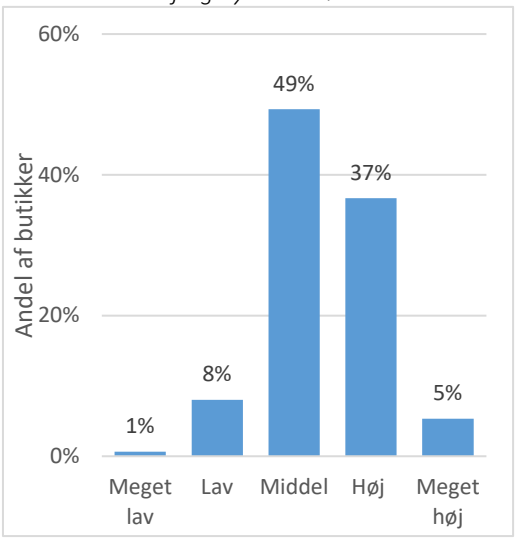
Butiksfacadernes evne til at skabe byliv er samlet set vurderet til en attraktion omkring middel i både Esbjerg og Ribe bymidter, men lidt under middel i Bramming bymidte.

I Esbjerg bymidte har 42 % af butikkerne i Esbjerg bymidte en facade attraktion over middel og 9 % en attraktion under middel.

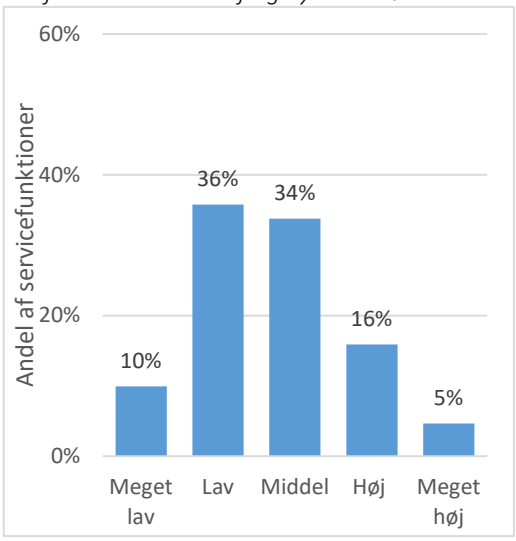
Der er forskel på, hvordan de kundeorienterede servicefunktioner bidrager til bylivet i Esbjerg bymidte. Spisestederne i Esbjerg bymidte har generelt en facadeattraktion på middel, mens pengeinstitutter og frisører gennemsnitligt har en facadeattraktion under middel.

21 % af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 46 % af servicefunktionerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

Figur 2.23 *Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Esbjerg bymidte i %*



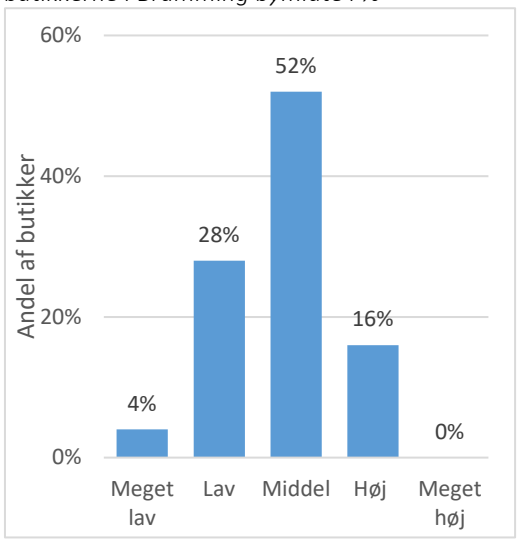
Figur 2.24 *Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Esbjerg bymidte i %*



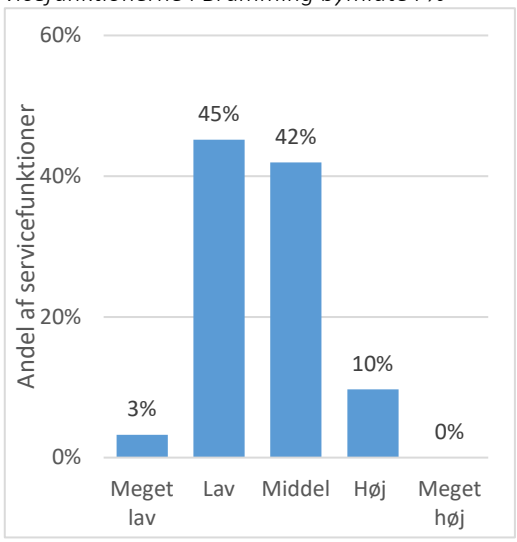
I Bramming bymidte har 16 % af butikkerne en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 32 % af butikkerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

10 % af servicefunktionerne i Bramming bymidte har en høj facadeattraktion, mens 48 % af servicefunktionerne har en facadeattraktion under middel.

Figur 2.25 *Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Bramming bymidte i %*



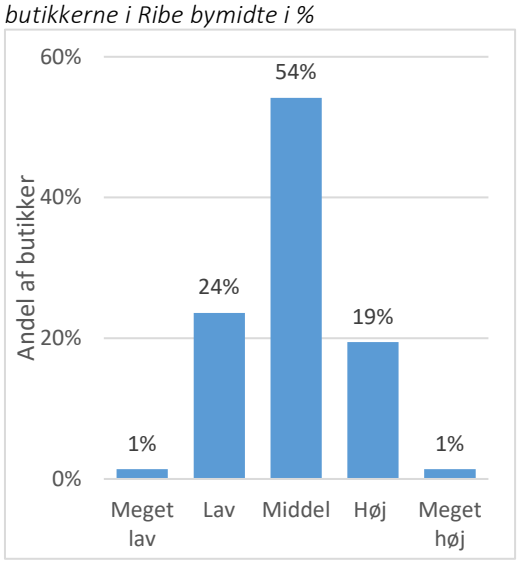
Figur 2.26 *Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Bramming bymidte i %*



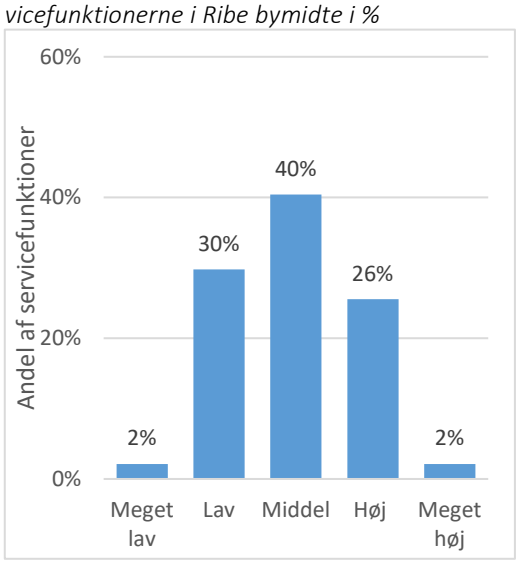
20 % af butikkerne i Ribe bymidte har en høj eller meget høj facadeattraktion, mens 25 % af butikkerne har en lav eller meget lav facadeattraktion.

28 % af servicefunktionerne i Ribe bymidte har en høj facadeattraktion, mens 32 % af servicefunktionerne har en facadeattraktion under middel.

Figur 2.27 *Facadeattraktionernes spredning i butikkerne i Ribe bymidte i %*



Figur 2.28 *Facadeattraktionernes spredning i servicefunktionerne i Ribe bymidte i %*



Kædetilknytning

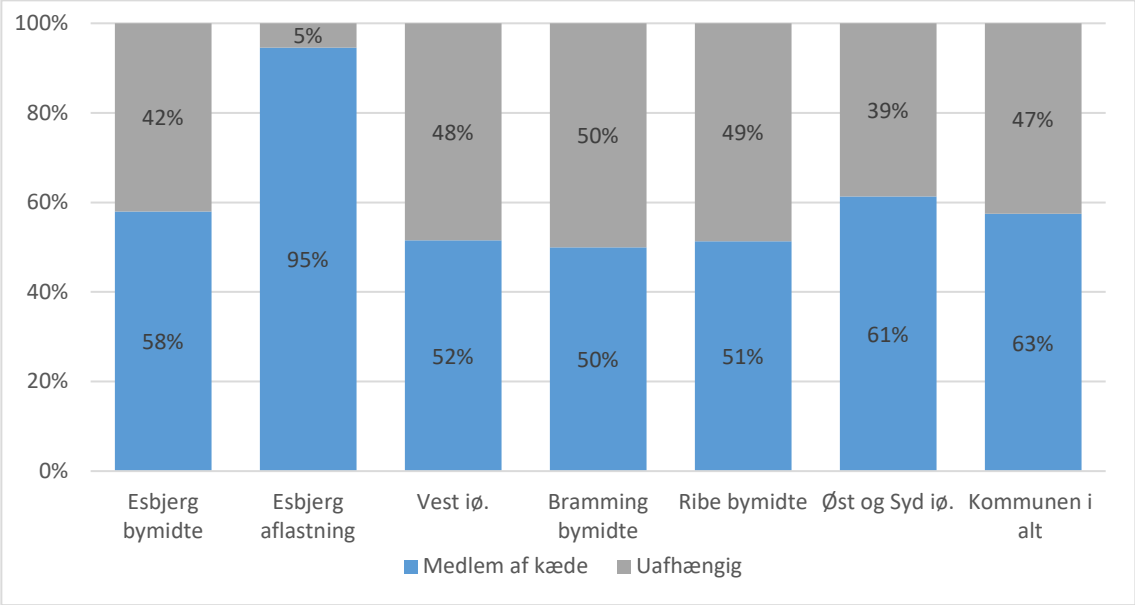
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde. Dette gælder både for dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 2.29 er det illustreret, hvor stor en andel af butikkerne, der er del af et profileret kædesamarbejde i bymidterne, i aflastningsområdet samt i kommunen i øvrigt.

Figur 2.29 *Andel af kædebutikker i % i 2020*



Kædeandelen for butikkerne i Esbjerg Kommune ligger i alt på 63 %.

I Esbjerg bymidte er kædeandelen 58 %, mens kædeandelen er 95 % i Esbjerg Nord og 52 % i kommunen Vest i øvrigt.

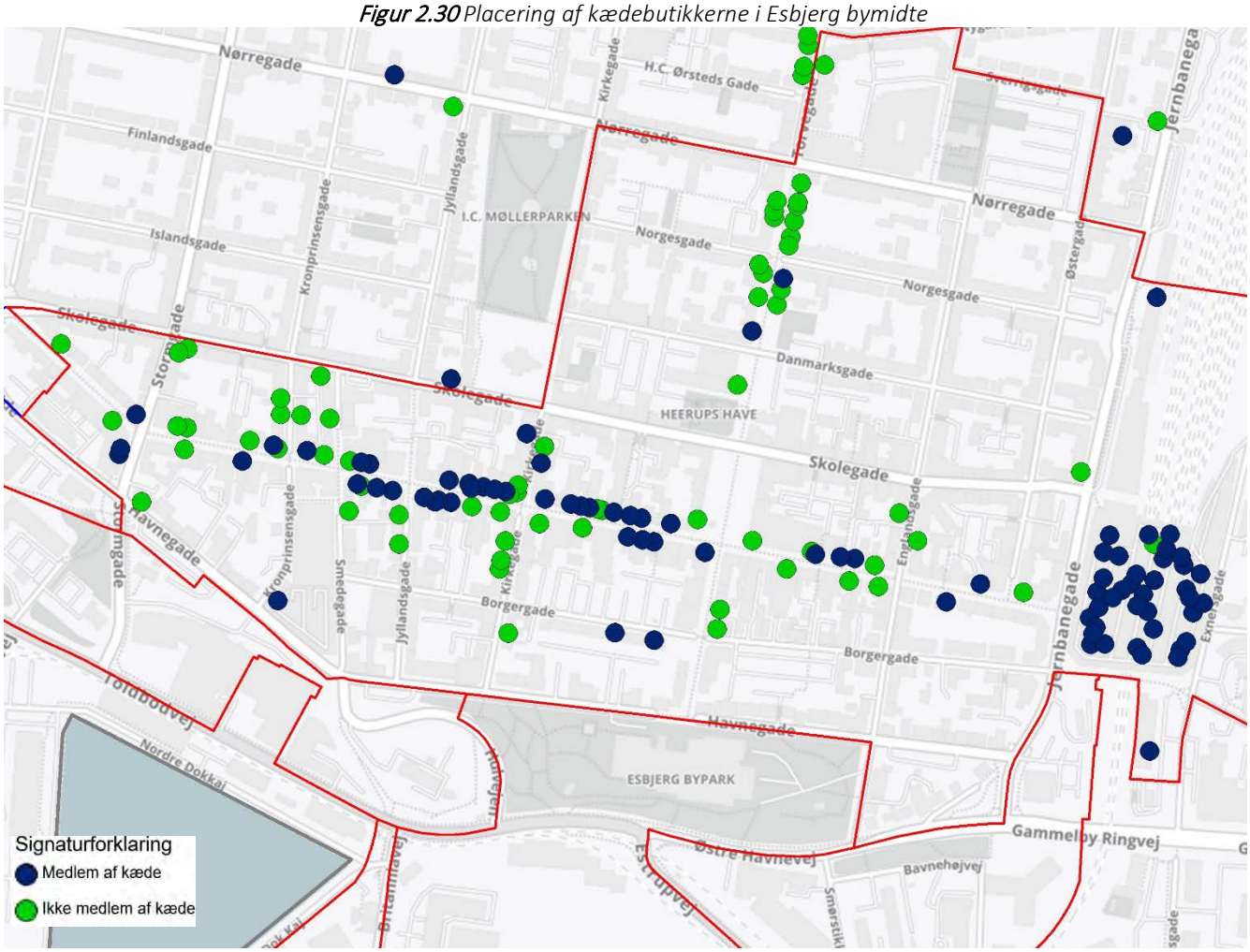
I Bramming bymidte er kædeandelen 50 %, mens kædeandelen i Ribe bymidte er 51 %.

I Esbjerg Kommune i øvrigt er kædeandelen 61 %. Langt de fleste kædebutikker i Esbjerg Kommune i øvrigt udgøres af dagligvarebutikker.

Kædeandelen i Esbjerg bymidte er relativ høj sammenlignet med de øvrige større udbudspunkter. I Århus og Odense er kædeandelen omkring 43 %, mens kædeandelen er 54 % i Aalborg bymidte. I Vejle bymidte er kædeandelen 54 %, mens den er 41 % i Kolding bymidte.

Figur 2.30 viser placeringen af kædebutikker i Esbjerg bymidte. Kædebutikkerne er primært koncentreret i shoppingcentret Broen samt i Kongensgade mellem Torvet og Jyllandsgade.

Figur 2.30 *Placering af kædebutikkerne i Esbjerg bymidte*



Føtex, Esbjerg

Bruttoarealer

ICP har opgjort bruttoarealet for samtlige butikker i Esbjerg Kommune, men der kan periodevis være enkelte butikslejemål, der er under ombygning eller ændring.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche. Det vil sige, at for eksempel i dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer.

Tabel 2.9 og figur 2.31 viser bruttoarealerne for butikkerne i Esbjerg Kommune fordelt på centerstrukturen bymidter, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre.

Der er i alt 403.500 m^2 bruttoareal til detailhandel i Esbjerg Kommune, heraf er 26 % disponeret til dagligvarebutikker og 40 % til udvalgsvarebutikker. Derudover har Esbjerg Kommune 138.300 m^2 bruttoareal disponeret til særligt pladskrævende butikker.

Tabel 2.9 *Bruttoareal i 2020 i m^2 – Kommunen i alt*

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	15.100	40.400	*21.400*	*7.900*	*11.100*	300	55.800
Esbjerg Nord (aflastning)	16.700	24.400	*5.500*	*9.200*	*9.700*	5.800	46.900
Bramming bymidte	4.000	5.000	*1.700*	*2.300*	*1.000*	-	9.000
Ribe bymidte	12.500	14.100	*4.900*	*4.200*	*5.000*	9.400	36.000
Bydelscentre i alt	15.700	6.700	*1.000*	*4.700*	*1.000*	-	22.400
Lokalcentre i alt	29.100	7.600	*1.200*	*4.000*	*2.400*	1.400	38.100
Områder til SPV*	2.900	39.600	*3.100*	*28.300*	*8.200*	68.900	111.400
Udenfor strukturen	7.400	24.000	*7.200*	*7.400*	*9.400*	52.500	83.900
Esbjerg Kommune i alt	103.400	161.800	*46.000*	*68.000*	*47.800*	138.300	403.500

**områder til særligt pladskrævende varer*

Esbjerg bymidte har 55.800 m^2 bruttoareal til detailhandel, hvilket udgør 14 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Esbjerg bymidte udgør udvalgsvarer 72 % af bruttoarealet, svarende til 40.400 m^2. Bruttoarealet til udvalgsvarer i Esbjerg bymidte udgør 25 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Aflastningsområdet Esbjerg Nord har samlet set 46.900 m^2 bruttoareal til detailhandel, hvilket svarer til 12 % af det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune. Bruttoarealet til udvalgsvarer er 24.400 m^2, hvilket udgør 15 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

I Bramming bymidte har 9.000 m^2 bruttoareal, mens Ribe bymidte har 36.000 m^2 bruttoareal, hvilket udgør knap 9 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

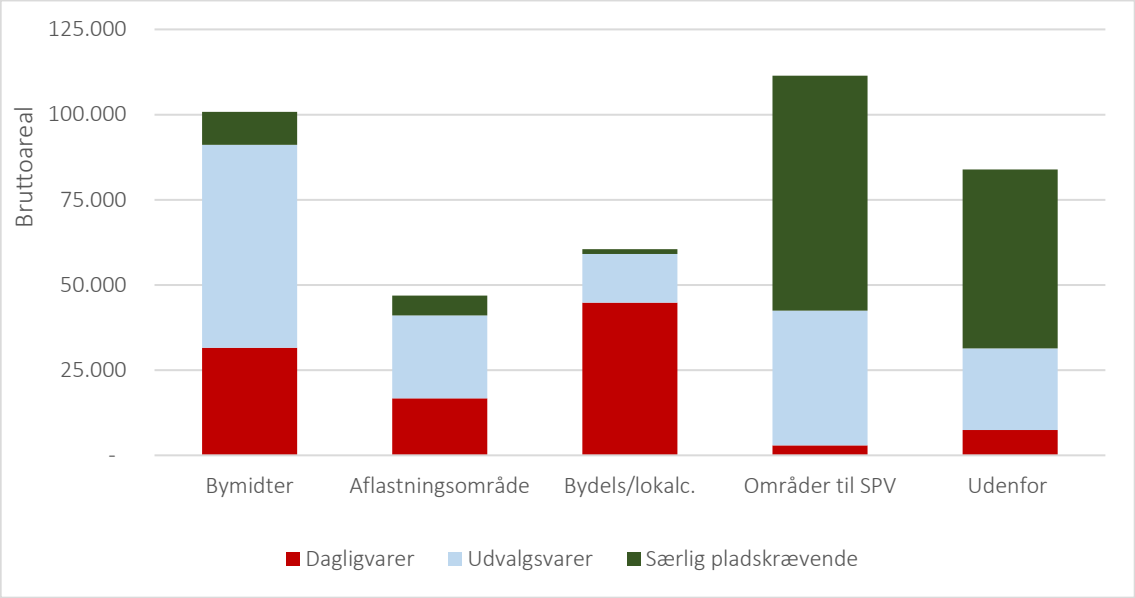
I bydelscentrene ligger 15 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i

kommunen, mens bruttoarealet til dagligvarer i lokalcentrene udgør 28 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer.

I alt ligger 111.400 m^2 svarende til 28 % af bruttoarealet i områder til særligt pladskrævende varer. Knap 3 % af bruttoarealet til dagligvarer og 24 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger i et område til særligt pladskrævende varer.

I alt ligger 7 % af bruttoarealet til dagligvarer udenfor strukturen svarende til 7.400 m^2. Ca. 15 % af bruttoarealet til udvalgsvarer ligger udenfor strukturen svarende til 24.000 m^2, mens 38 % af bruttoarealet til særligt pladskrævende udenfor strukturen.

Figur 2.31 *Bruttoareal i Esbjerg Kommune 2020 i m^2 fordelt på centerstrukturen*



Kommunen Vest

Den vestlige del af kommunen har 287.700 m^2 bruttoareal til detailhandel, heraf udgør dagligvarer 27 % og udvalgsvarer 42 %. Bruttoarealet til detailhandel i kommunen Vest udgør samlet set 71 % af det samlede bruttoareal i kommunen. Bruttoarealet til udvalgsvarer i kommunen Vest udgør 74 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Tabel 2.10 viser bruttoarealet i kommunen Vest fordelt på centerstrukturen bymidte, aflastningsområde, bydelscentre og lokalcentre samt Vest i øvrigt.

I den vestlige del af kommunen uden for bymidten og aflastningsområdet ligger i alt 45.900 m^2 bruttoareal til dagligvarer svarende til 59 % af det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen Vest.

I Strandby bydelscenter ligger i alt 9.600 m^2 detailhandel, mens Hjerting, Sædding og Østerbyen bydelscentre har fra 3.600 m^2 til 3.800 m^2 detailhandel.

Lokalcentrene i kommunen Vest har i alt 29.100 m^2 detailhandel primært dagligvarer, hvilket udgør 7 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Vest i øvrigt ligger i alt 133.500 m^2 detailhandel, heraf er 82.200 m^2 bruttoareal til særlig pladskrævende varer. Syd for aflastningsområde Esbjerg Nord langs Østre Gjesingvej ligger i alt 18.900 m^2 udvalgsvarer i et område til særligt pladskrævende svarende 12 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen.

Tabel 2.10 Bruttoareal i 2020 i m^2 – Kommunen Vest

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig pladskrævende	I alt
Esbjerg bymidte	15.100	40.400	*21.400*	*7.900*	*11.100*	300	55.800
Esbjerg Nord (Aflastning)	16.700	24.400	*5.500*	*9.200*	*9.700*	5.800	46.900
Hjerting bydelsc.	3.400	200	-	*200*	-	-	3.600
Sædding bydelsc.	2.100	1.600	*800*	*500*	*300*	-	3.700
Østerbyen bydelsc.	3.400	400	-	-	*400*	-	3.800
Strandby bydelsc.	5.100	4.500	*200*	*4.000*	*300*	-	9.600
Tjæreborg bydelsc.	1.700	-	-	-	-	-	1.700
Andrup lokalc.	-	300	-	-	*300*	-	300
Boldesager lokalc.	-	200	-	*200*	-	-	200
Bøndergårdsvej lokalc.	1.100	-	-	-	-	-	1.100
Fovrfeld lokalc.	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Gl. Gjesing lokalc.	2.200	800	-	-	*800*	-	3.000
Havborgvej lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Højvang lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Jerne lokalc.	1.200	300	*300*	-	-	-	1.500
Kvaglund lokalc.	800	1.200	-	*1.200*	-	-	2.000
Mølleparken lokalc.	500	-	-	-	-	-	500
Niels Lambertsensvej lokalc.	1.600	100	*100*	-	-	-	1.700
Sdr. Tobølvej lokalc.	1.200	-	-	-	-	-	1.200
Spangsbjerg lokalc.	800	-	-	-	-	-	800
Storegade lokalc.	200	-	-	-	-	-	200
Strandby Kirkevej lokalc.	900	-	-	-	-	-	900
Sønderris lokalc.	2.000	-	-	-	-	-	2.000
Søstjernen lokalc.	500	-	-	-	-	-	500
Tarp lokalc.	2.100	-	-	-	-	400	2.500
Tarphagevej lokalc.	1.600	-	-	-	-	-	1.600
Veldtofte lokalc.	2.300	1.700	-	*1.700*	-	1.000	5.000
Vest i øvrigt	7.800	43.500	*9.100*	*26.800*	*7.600*	82.200	133.500
Kommunen Vest i alt	77.700	120.300	***37.400***	***51.700***	***31.200***	89.700	287.700

Kommunen Øst

I den østlige del af Esbjerg Kommune ligger i alt 41.600 m^2 bruttoareal svarende til 10 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Bramming bymidte ligger i alt 9.000 m^2 detailhandel, heraf er 57 % udvalgsvarer.

I alt ligger 5.400 m^2 dagligvarebutikker i Bramming by, heraf ligger 4.000 m^2 i Bramming bymidte.

I Bramming by i øvrigt er 24.400 m^2 til detailhandel, heraf er hovedparten

18.900 m^2 til særligt pladskrævende varer.

I den østlige del af kommunen i øvrigt er 7.800 m^2 til detailhandel, heraf ligger 1.900 m^2 i dagligvarebutikker.

Tabel 2.11 Bruttoareal i 2020 i m^2 – Kommunen Øst

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig pladskrævende	I alt
Bramming bymidte	4.000	5.000	*1.700*	*2.300*	*1.000*	-	9.000
Bramming by iøvrigt	1.400	4.500	*200*	*1.900*	*2.400*	18.900	24.800
Bramming by i alt	5.400	9.500	*1.900*	*4.200*	*3.400*	18.900	33.800
Gørding lokalc.	800	700	-	*700*	-	-	1.500
Hunderup lokalc.	300	-	-	-	-	-	300
Vejrup lokalc.	700	-	-	-	-	-	700
Øst i øvrigt	100	4.200	-	*300*	*3.900*	1.000	5.300
Kommunen Øst i alt	7.300	14.400	***1.900***	***5.200***	***7.300***	19.900	41.600

Kommunen Syd

I den sydlige del af Esbjerg Kommune ligger i alt 74.200 m^2 bruttoareal svarende til 18 % af det samlede bruttoareal i kommunen.

I Ribe bymidte ligger i alt 36.000 m^2 detailhandel, heraf er 39 % udvalgsvarer. I Ribe bymidte ligger 9.400 m^2 til særligt pladskrævende varer primært placereret i byggemarkedet i den sydligste del af bymidteafgrænsningen.

I Ribe by i øvrigt er 34.200 m^2 til detailhandel, heraf er hovedparten 18.600 m^2 til særligt pladskrævende varer.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune i øvrigt udenfor Ribe by er i alt 4.000 m^2 til detailhandel primært dagligvarebutikker.

Tabel 2.12 Bruttoareal i 2020 i m^2– Kommunen Syd

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	*Beklædning*	*Boligudstyr*	*Øvrige udvalgsvarer*	Særlig pladskrævende	I alt
Ribe bymidte	12.500	14.100	*4.900*	*4.200*	*5.000*	9.400	36.000
Nørremark lokalc.	900	1.000	*800*	-	*200*	-	1.900
Ribe Nord lokalc.	1.900	-	-	-	-	-	1.900
Ribe by iøvrigt	500	11.300	*1.000*	*6.700*	*3.600*	18.600	30.400
Ribe by i alt .	15.800	26.400	*6.700*	*10.900*	*8.800*	28.000	70.200
Egebæk-Hviding lokalc.	500	200	-	-	*200*	-	700
Gredstedbro lokalc.	600	400	-	*200*	*200*	-	1.000
Mandø lokalc.	100	-	-	-	-	-	100
Vilslev lokalc.	400	-	-	-	-	-	400
Syd i øvrigt	500	100	-	-	*100*	700	1.300
Kommunen Syd i alt	18.400	27.100	***6.700***	***11.100***	***9.300***	28.700	74.200

Omsætningen

Tal for butikkernes omsætning i 2019 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere.

Af tabel 2.13 fremgår de indsamlede omsætningstal. Af anonymitetshensyn er det ikke muligt at vise omsætningstallene for alle områder.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Tabel 2.13 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2019

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	I alt	Andel i %
Esbjerg bymidte	369	836	1.205	*19 %*
Esbjerg Nord	1.937	1.836	1.334	*21 %*
Vest i øvrigt			2.439	*38 %*
Kommunen Vest i alt	2.306	2.672	4.978	*78 %*
Bramming by	259	147	330	*5 %*
Øst i øvrigt			76	*1 %*
Kommunen Øst i alt	259	147	406	*6 %*
Ribe by	509	531	951	*15 %*
Syd i øvrigt			89	*1 %*
Kommunen Syd i alt	509	531	1.040	*16 %*
Esbjerg Kommune i alt	3.074	3.350	6.424	*100 %*

I Esbjerg Kommune udgjorde den samlede omsætning 6,42 mia. kr. incl. moms i 2019. Heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 52 %.

Samlet set havde Esbjerg Kommune en dagligvareomsætning på 3,07 mia. kr. og en udvalgsvareomsætning på 3,35 mia. kr.

I Esbjerg bymidte var omsætningen 1,21 mia. kr., hvilket svarer til 19 % af den samlede omsætning i kommunen.

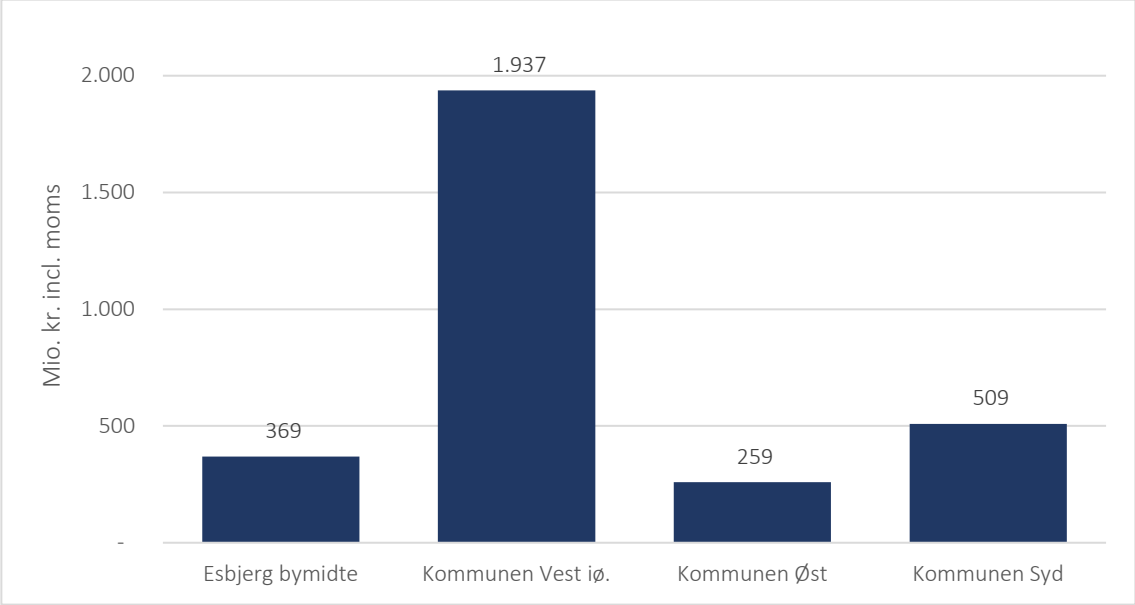
I Esbjerg Nord aflastningsområde var den samlede omsætning 1,33 mia. kr. i 2019 og udgjorde 21 % af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune.

I den vestlige del af kommunen i øvrigt var den samlede omsætning 2,44 mia. kr. svarende til 38 % af den samlede omsætning i kommunen.

12 % af den samlede dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune ligger i Esbjerg bymidte, svarende til 369 mio. kr. Dagligvareomsætningen i kommunen vest i øvrigt var 1.937 mio. kr., hvilket svarer til 63 % af dagligvareomsætningen i kommunen.

I den østlige del af kommunen var dagligvareomsætningen 259 mio. kr., mens den sydlige del af kommunen havde 509 mio. kr. i dagligvareomsætning i 2019.

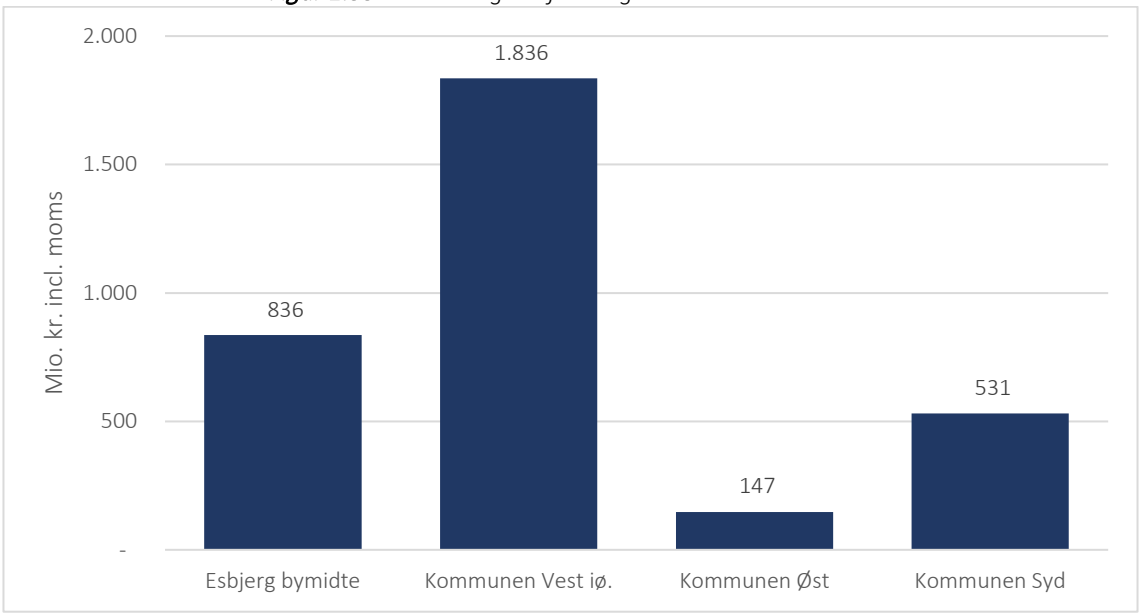
Figur 2.32 *Omsætningen af dagligvarer i mio. kr. incl. moms i 2019*



Esbjerg bymidte havde i 2019 en udvalgsvareomsætning på 836 mio. kr. svarende til 27 % af den samlede udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Kommune. Udvalgsvareomsætningen i kommunen Vest i øvrigt på 1.836 mio. kr. udgjorde 60 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen.

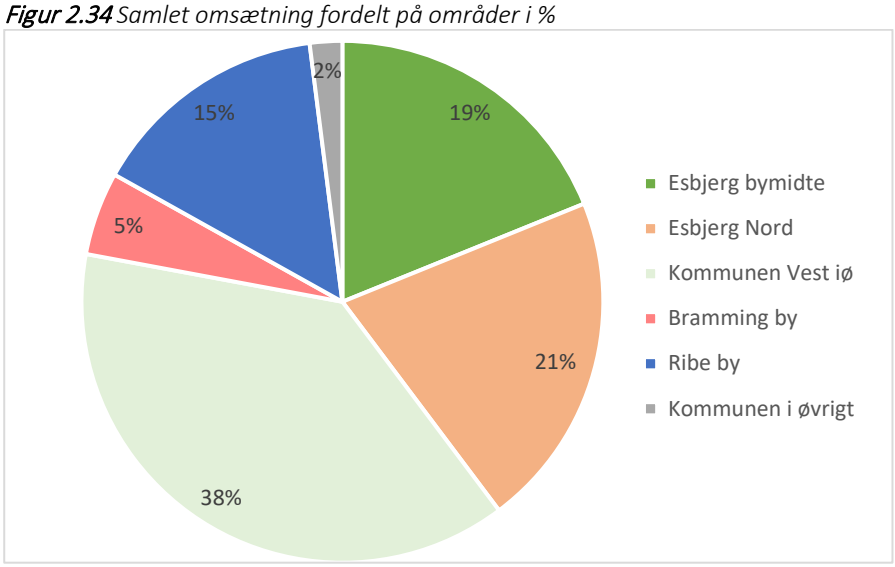
I den østlige del af kommunen var udvalgsvareomsætningen 147 mio. kr. svarende til 5 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen. Den sydlige del af kommunen havde 531 mio. kr. i udvalgsvareomsætning i 2019, og udgjorde 17 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen.

Figur 2.33 *Omsætningen af udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2019*



Figur 2.34 viser fordelingen af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune. Esbjerg bymidte udgør samlet set 19 % af den samlede omsætning, mens aflastningsområdet Esbjerg Nord udgør 21 % af den samlede omsætning. 38 % af den samlede omsætning er placeret i butikker i Esbjerg by i øvrigt udenfor bymidten eller aflastningsområdet.

Figur 2.34 *Samlet omsætning fordelt på områder i %*

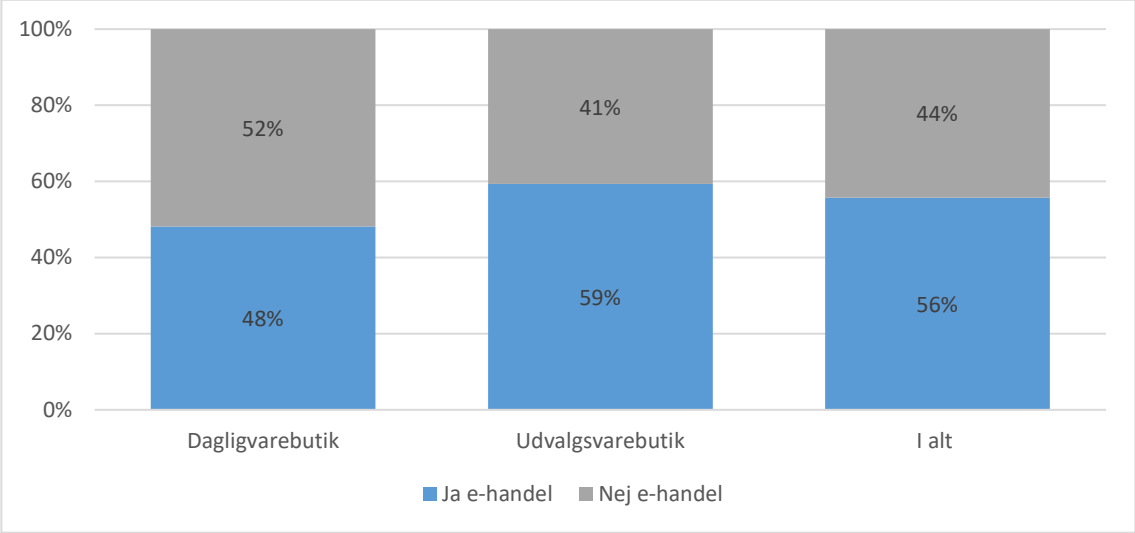


Broen, Esbjerg

E-handel

ICP har undersøgt, hvorvidt butikkerne har e-handel foruden den fysiske butik. Nedenstående viser udbredelsen af e-handelen blandt butikkerne i Esbjerg Kommune.

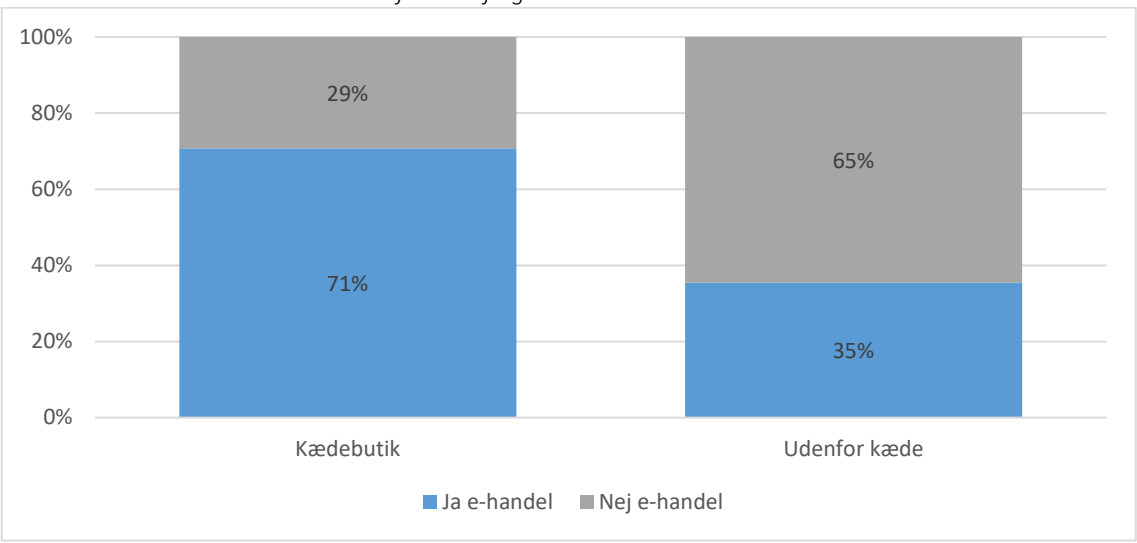
Figur 2.35 E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Esbjerg Kommune 2020 – fordelt på brancher



I Esbjerg Kommune har 56 % af butikkerne e-handel. Udbredelsen af e-handel er lidt højere for udvalgsvarebutikkerne end for dagligvarebutikkerne. I alt har 59 % af udvalgsvarebutikkerne i Esbjerg Kommune e-handel tilknyttet den fysiske butik, mens 48 % af dagligvarebutikkerne kan tilbyde e-handel.

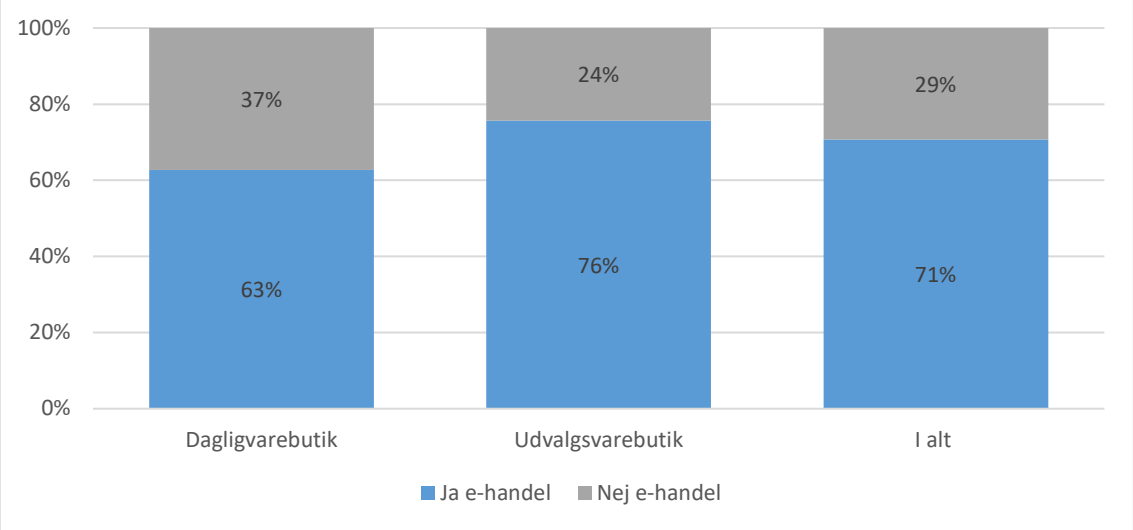
Det er primært kædebutikkerne i Esbjerg Kommune, der tilbyder e-handel. 71 % af kædebutikkerne i kommunen tilbyder e-handel, mens 35 % af butikkerne, som er uafhængige, tilbyder e-handel.

Figur 2.36 E-handelens udbredelse blandt kædebutikker og butikker udenfor kædesamarbejde i Esbjerg Kommune 2020



76 % af udvalgsvarebutikkerne, som er en del af et kædesamarbejde, har e-handel. Tilsvarende tilbyder 63 % af dagligvarebutikkerne, som er del af et kædesamarbejde, e-handel.

Figur 2.37 *E-handelens udbredelse blandt butikkerne i Esbjerg Kommune, som er i et kædesamarbejde 2020 – fordelt på brancher*



Ikea Klik & Hent, Esbjerg

Forhandlere af særligt pladskrævende varer

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, biler, campingvogne, lystbåde, køkkener samt bygge- og trælastartikler til private. Forhandlere af biler, både og campingvogne skal herudover have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

I kommunen er der i alt 65 butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 138.300 m^2.

Der er i alt 31 bilforhandlere med salgslokale i Esbjerg Kommune med et samlet bruttoareal på 64.000 m^2.

Der er i alt 10 byggemarkeder og trælasthandler samt salg af byggeartikler i kommunen med salg til private med et samlet bruttoareal på 35.100 m^2.

Der er i alt 12 forhandlere af køkkener i Esbjerg Kommune, 7 planteskoler, 3 forhandlere af motorcykler/både og 2 forhandlere af campingvogne med salgslokale.

Tabel 2.14 *Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m^2) i kommunen i alt*

Esbjerg Kommune		
	Antal	Areal, m^2
Bilforhandlere m. salgslokale	31	64.000
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	10	35.100
Planteskole	7	23.400
Køkkener	12	9.300
Camping	2	5.700
Både/motorcykler	3	800
Esbjerg Kommune i alt	**65**	**138.300**

I den vestlige del af Esbjerg Kommune er i alt 38 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 89.700 m^2.

Hovedparten af disse er bilforhandlere. I alt er der 16 bilforhandlere med et samlet bruttoareal på 39.400 m^2. Hovedparten er koncentreret omkring Storegade/Hedelundsvej samt i Kvaglund og Kjersing.

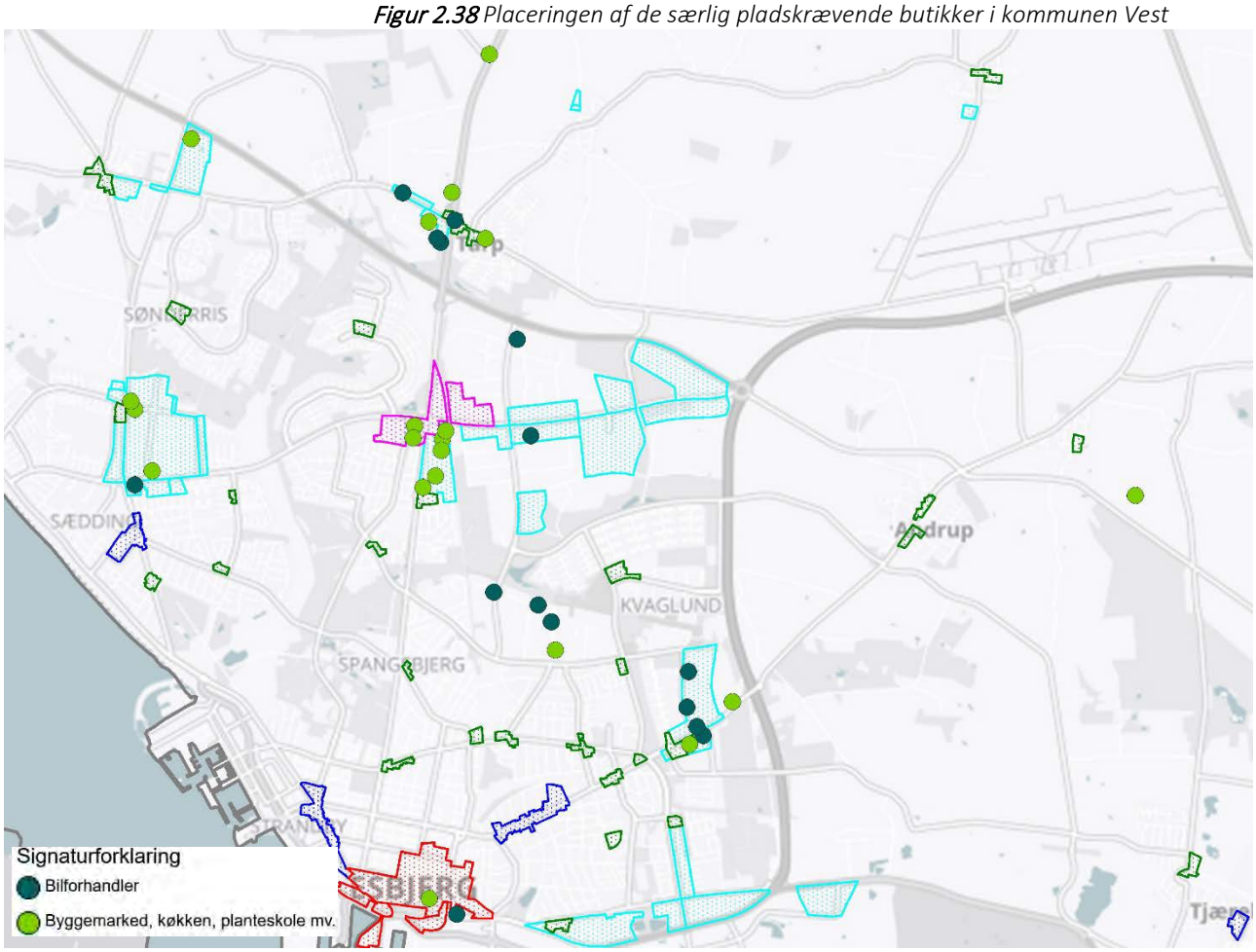
Herudover er der 5 byggemarkeder, 4 planteskoler og 9 køkkenforhandlere.

Køkkenforhandlerne er primært koncentreret i centerområdet Gjesingvej, mens de øvrige særligt pladskrævende butikker er spredt i Esbjerg by i øvrigt

Tabel 2.15 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m²) i kommunen Vest

Kommune Vest		
	Antal	Areal, m²
Bilforhandlere m. salgslokale	16	39.400
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	5	13.700
Planteskole	4	21.800
Køkkener	9	8.500
Camping	2	5.700
Både/motorcykler	2	600
Kommunen Vest i alt	**38**	**89.700**

Figur 2.38 Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Vest



I den østlige del af Esbjerg Kommune er i alt 10 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 19.700 m^2.

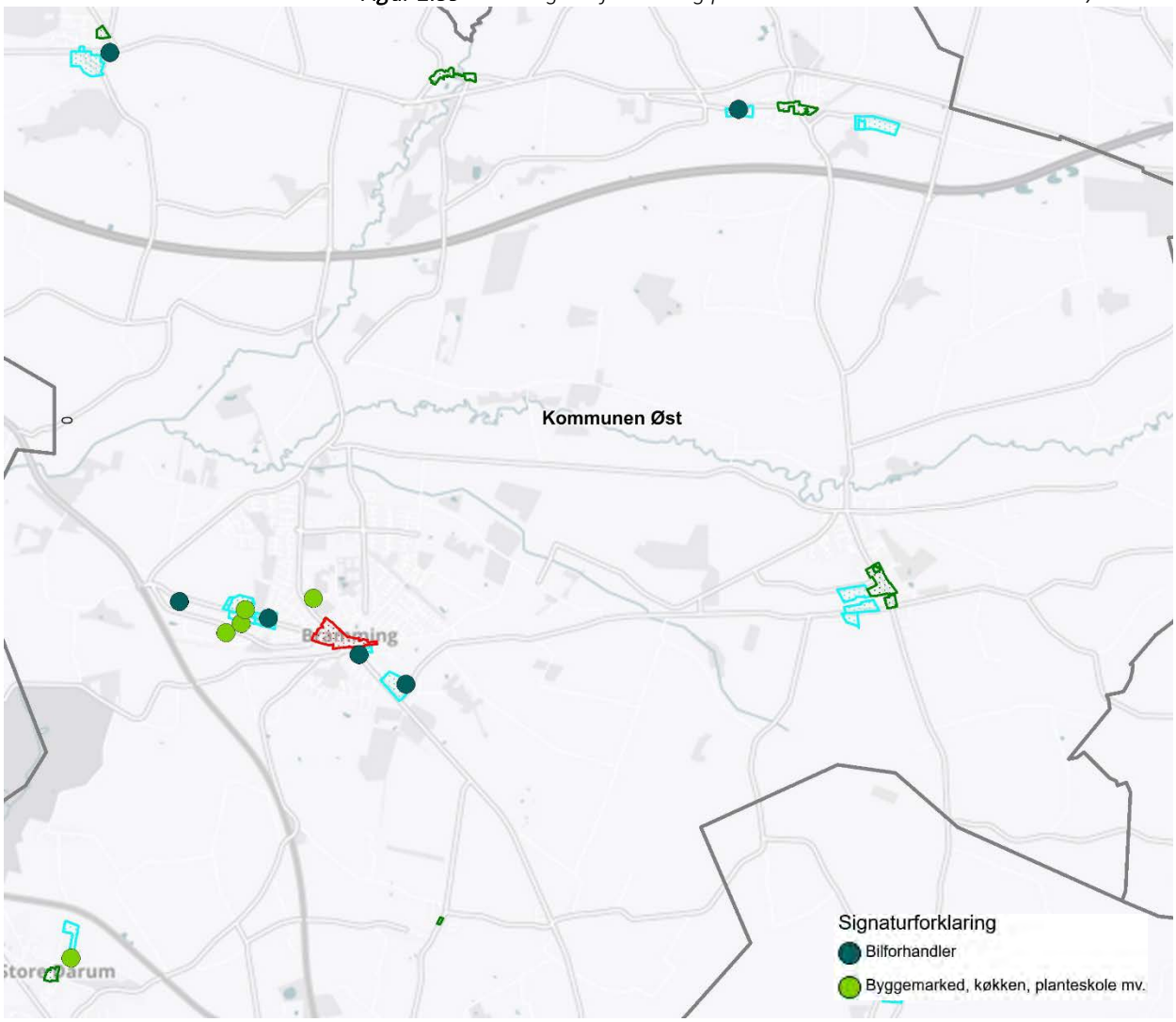
Her er 6 bilforhandlere, 2 byggemarkeder og 2 planteskoler.

Hovedparten af de særligt pladskrævende butikker er koncentreret i Bramming by.

Tabel 2.16 *Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m^2) i kommunen Øst*

Kommunen Øst		
	Antal	Areal, m^2
Bilforhandlere m. salgslokale	6	6.900
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	2	11.800
Planteskole	2	1.000
Køkkener	-	-
Camping	-	-
Både/motorcykler	1	200
Kommunen Øst i alt	**11**	**19.900**

Figur 2.39 *Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Øst*



I den sydlige del af Esbjerg Kommune er i alt 16 forhandlere af særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på 28.700 m^2.

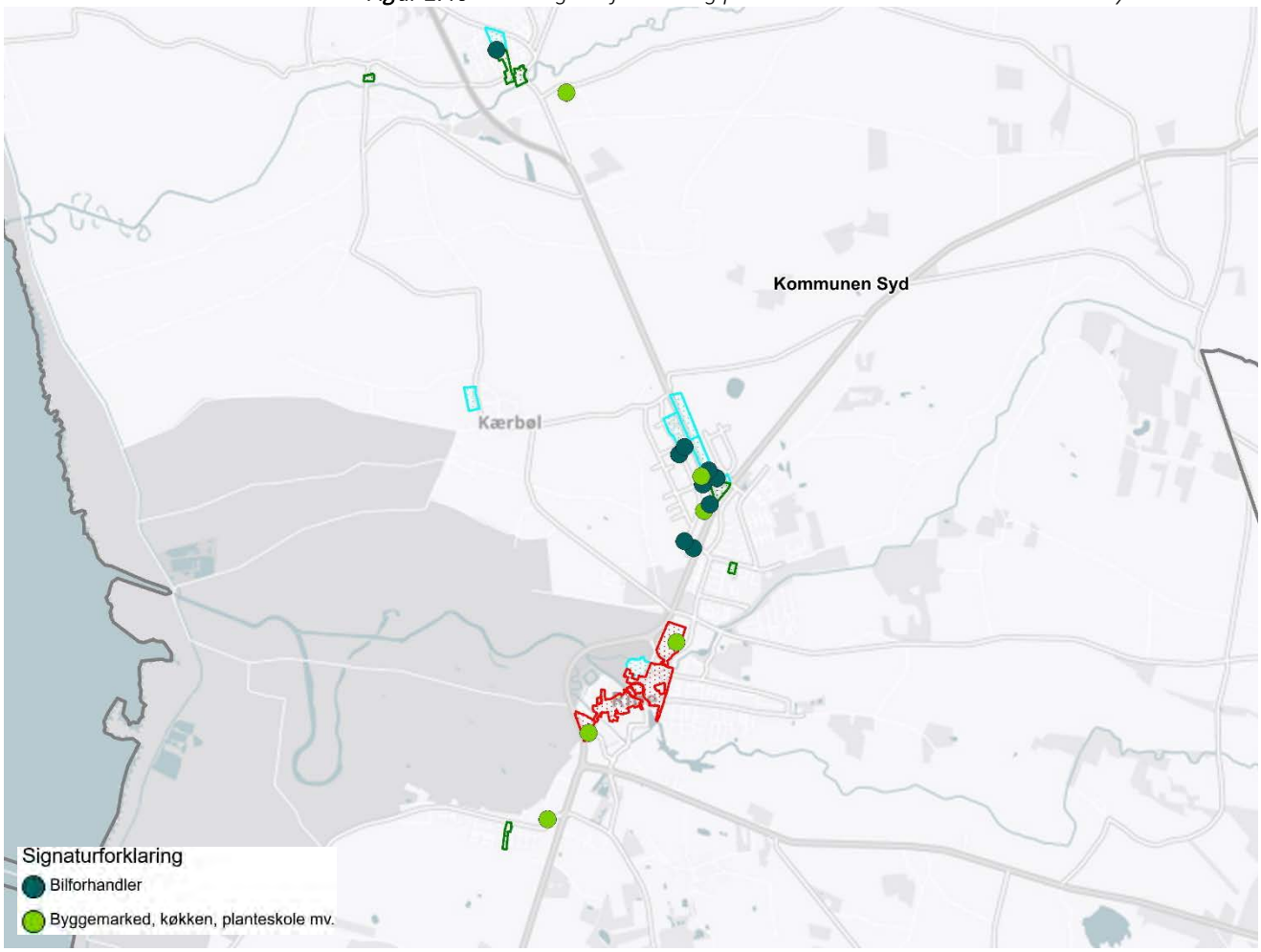
Her er 9 bilforhandlere, 3 byggemarkeder. 3 køkkenbutikker og én planteskole.

Hovedparten af de særligt pladskrævende butikker er koncentreret i Ribe by.

Tabel 2.17 Antal forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper fordelt på typer og bruttoareal (m^2) i kommunen Syd

Kommunen Syd		
	Antal	Areal, m^2
Bilforhandlere m. salgslokale	9	17.700
Byggemarkeder inkl. trælast, byggeart.	3	9.600
Planteskole	1	600
Køkkener	3	800
Camping	-	-
Både/motorcykler	-	-
Kommunen Syd i alt	**16**	**28.700**

Figur 2.40 Placeringen af de særlig pladskrævende butikker i kommunen Syd



Nørregade, Bramming

Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune 2011 til 2020

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune fra 2011 til 2020 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2020 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2011.

Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2010 og 2019.

Detailhandelsanalysen fra 2011 er blevet tilpasset så den har samme afgrænsning som i 2020 analysen. Især Esbjerg bymidte og aflastningsområdet Esbjerg Nord havde i 2011 en anden afgrænsning i 2011.

Herudover var køkkenbutikker i 2011 defineret som udvalgsvarer, men i henhold til planloven er de i 2020 kategoriseret som særligt pladskrævende butikker. Derfor er analysen fra 2011 justeret så den følger samme kategorisering som i 2020.

Generel udvikling i Danmark

Siden 2011 er den generelle udvikling fortsat med etablering af flere discountbutikker på bekostning af supermarkeder og købmænd. Siden 2011 er antallet af discountbutikker steget 7 % i Danmark, mens antallet af supermarkeder, købmænd og kiosker er faldet 23 % og antallet af dagligvarespecialbutikker er nogenlunde konstant.

Herudover er der en tendens til, at dagligvarebutikkerne bliver større. Tidligere analyser har blandt andet vist, at antallet af supermarkeder og varehuse er faldet 20 % siden 1980, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Antallet af udvalgsvarebutikker i Danmark i perioden 2011 til 2019 er faldet 15 %, mens antallet af dagligvarebutikker er faldet 9 %. Heraf vurderes antallet af beklædningsbutikker i Danmark at være faldet 24 %, mens antallet af boligudstyrsbutikker er faldet 14 %.

Inden for beklædning er antallet af tøjbutikker faldet 20 %, mens antallet af skobutikker er faldet 31 % i perioden 2011 til 2019. Til gengæld er antallet af genbrugsbutikker steget 35 % i samme periode.

Danskerne går generelt mere ud og spiser, og der har især i de seneste år været en opblomstring af antallet af både restauranter, caféer mv. I perioden 2011 til 2019 er antallet af spisesteder steget 13 %.

Ligeledes er antallet af frisører og anden skønhedspleje steget med 24 % fra 2011 til 2019, mens antallet af fitnesscentre er steget 83 %.

Dagligvareomsætningen i Danmark er steget 11 % i perioden 2010 til 2019, mens udvalgsvareomsætningen er steget 18 % i samme periode. Det omfatter dog både omsætning i de fysiske butikker og via virtuelle e-handelsbutikker. E-handel har taget en større del af især udvalgsvareomsætningen i den fysiske detailhandel.

I 2010 vurderes e-handel at udgøre under 10 % af det samlede udvalgsvareforbrug, mens e-handel udgør ca. 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug i 2019.

Udviklingen i antal butikker

Siden 2011 er det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune faldet 11 % fra 628 butikker til 562 butikker i 2020. Til sammenligning er det samlede antal butikker i Danmark faldet 13 % i perioden 2011 til 2019.

Udviklingen i antal butikker er forskellig både i forhold til hovedbrancher og områder i Esbjerg Kommune.

Antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker er generelt faldet i både den vestlige, østlige og sydlige del af Esbjerg Kommune, men faldet har været forskelligt i de enkelte områder af kommunen.

I forhold til detailhandelsanalysen 2011 er antallet af særlig pladskrævende butikker nogenlunde uændret frem til 2020.

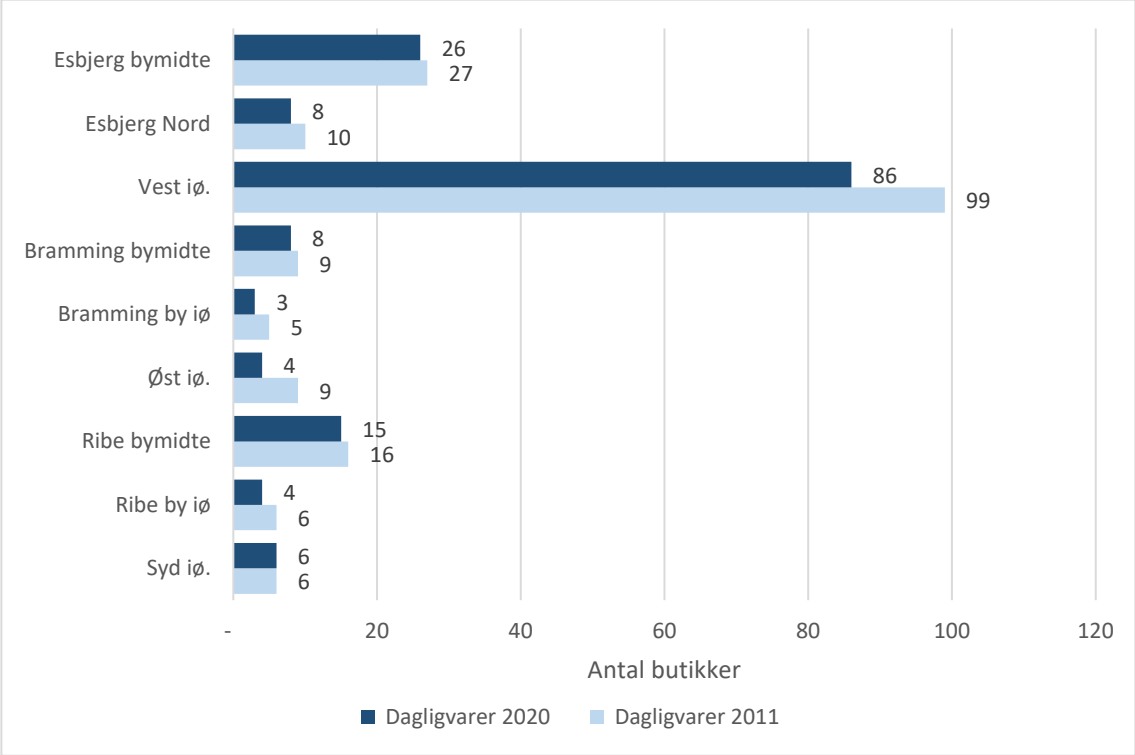
Tabel 3.1 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2011 – 2020

Esbjerg Kommune								
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskræ-vende varer		I alt	
	2011	2020	*2011*	2020	*2011*	2020	*2011*	2020
Esbjerg bymidte	*27*	26	*120*	124	-	1	*147*	151
Esbjerg Nord	*10*	8	*35*	29	*2*	2	*47*	39
Vest i øvrigt	*99*	86	*109*	80	*31*	35	*239*	201
Vest i alt	***136***	**120**	***264***	**233**	***33***	**38**	***433***	**391**
Bramming bymidte	*9*	8	*28*	17	-	-	*37*	25
Bramming by iø	*5*	3	*4*	6	*7*	8	*16*	17
Øst i øvrigt	*9*	4	*8*	6	*3*	3	*20*	13
Øst i alt	***23***	**15**	***40***	**29**	***10***	**11**	***73***	**55**
Ribe bymidte	*16*	15	*59*	57	*2*	2	*77*	74
Ribe by i øvrigt	*6*	4	*15*	13	*10*	12	*31*	29
Syd i øvrigt	*6*	6	*6*	5	*2*	2	*14*	13
Syd i alt	***28***	**25**	***80***	**75**	***14***	**16**	***122***	**116**
Esbjerg Kommune i alt	***187***	**160**	***384***	**337**	***57***	**65**	***628***	**562**

Figur 3.1 viser antallet af dagligvarebutikker i Esbjerg Kommune fordelt på områder, mens figur 3.2 viser antallet af udvalgsvarebutikker fordelt på områder i 2011 og 2020.

Det samlede antal dagligvarebutikker er faldet 14 % fra 187 butikker i 2011 til 160 butikker i 2020.

Figur 3.1 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2011-2020

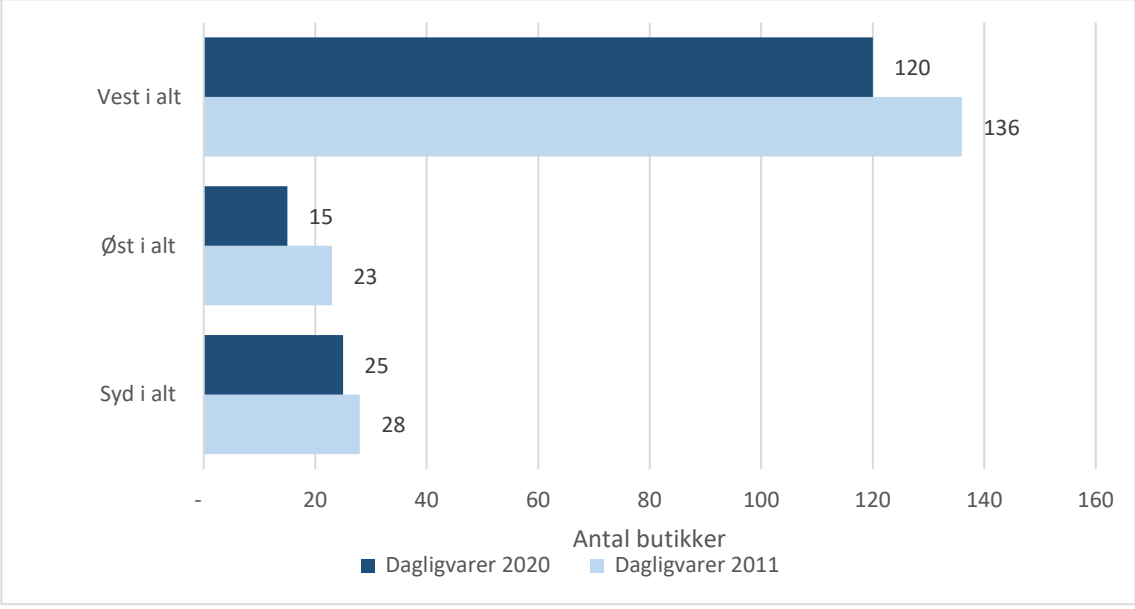


I den vestlige del af kommunen er antallet af dagligvarebutikker faldet 12 % fra 136 butikker i 2011 til 120 butikker i 2020.

I den østlige del af kommunen er antallet af dagligvarebutikker faldet 35 % fra 23 butikker i 2011 til 15 butikker i 2020.

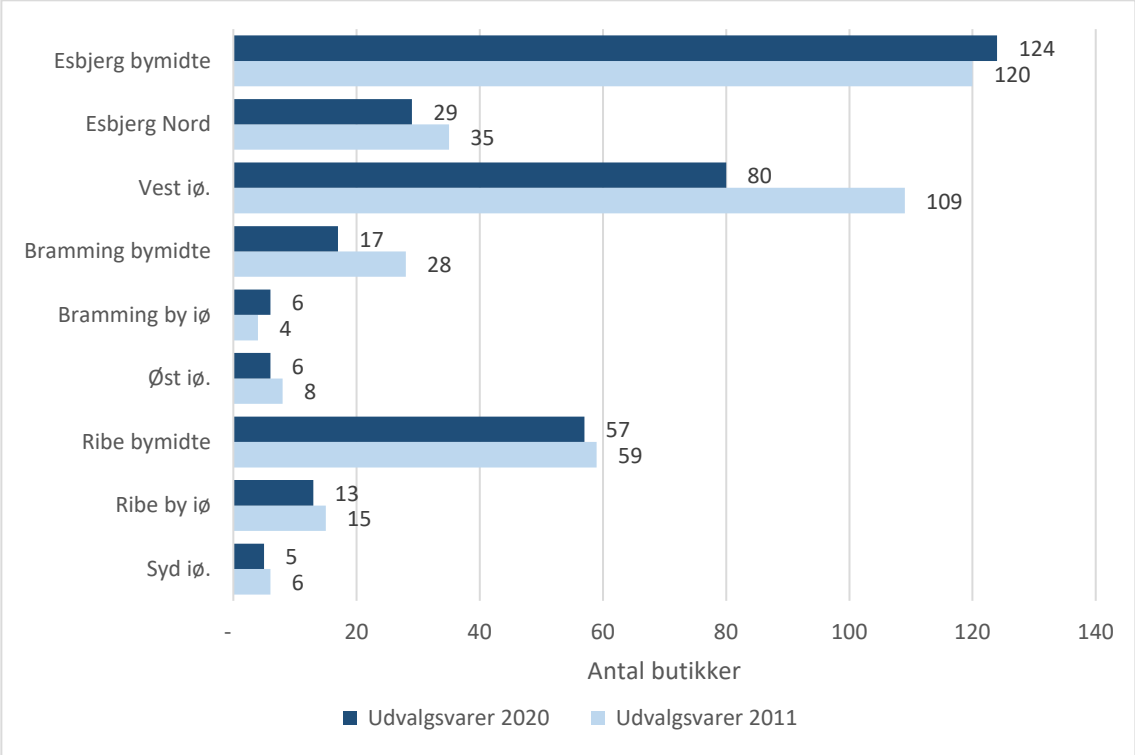
I den sydlige del af Esbjerg Kommune er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 28 butikker i 2011 til 25 butikker i 2020, svarende til et fald på 11 %.

Figur 3.2 Antal dagligvarebutikker fordelt på områder 2011-2020



Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen i alt er faldet 12 % fra 384 butikker i 2011 til 337 butikker i 2020.

Figur 3.3 *Antal udvalgsvarebutikker fordelt på områder 2008-2020*

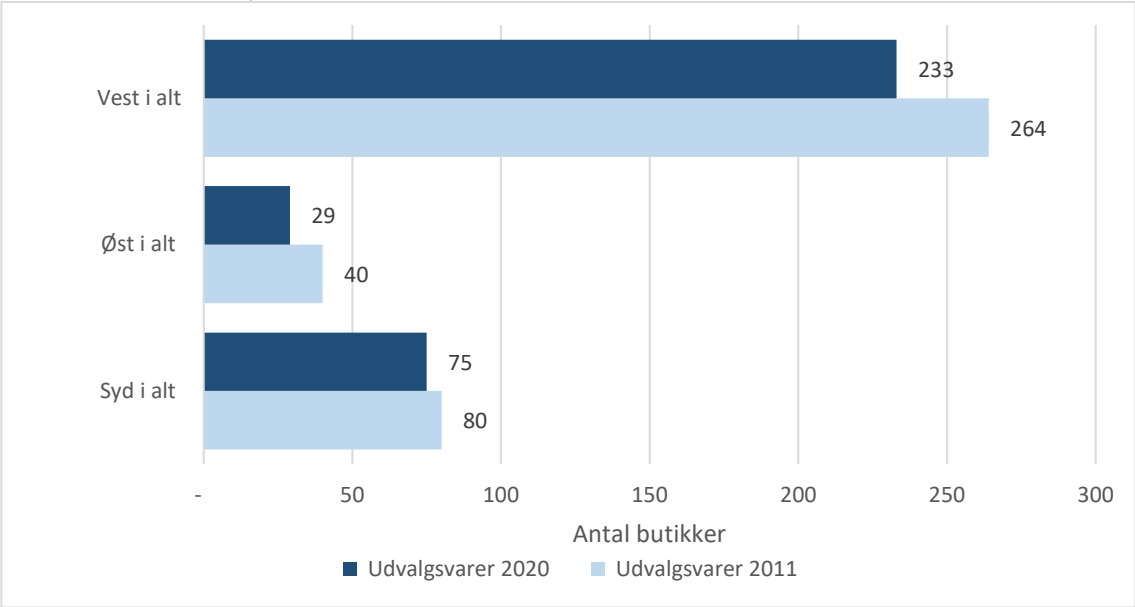


I den vestlige del af kommunen er udvalgsvarebutikkerne faldet 11 % fra 264 butikker i 2011 til 233 butikker i 2020.

I den østlige del af kommunen var i 2011 40 udvalgsvarebutikker, hvilket er faldet til 29 butikker i 2020, svarende til et fald på 27 %.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune er antallet af udvalgsvarebutikker faldet 6 % fra 80 butikker i 2011 til 75 butikker i 2020.

Figur 3.4 *Antal udvalgsvarebutikker fordelt på områder 2008-2020*



Kommunen Vest

I Esbjerg bymidte er antallet af dagligvarebutikker faldet med 4 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er steget med 3 %. Esbjerg bymidte har samlet set mistet én dagligvarebutik, men fået 4 udvalgsvarebutikker og én butik med særligt pladskrævende varer i perioden 2011 til 2020. Esbjerg bymidte har således overordnet set klaret sig bedre end landsgennemsnittet, hvor antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 15 %. Hvor antallet af beklædningsbutikker i andre byer er faldet med 20 % er antallet af beklædningsbutikker faldet 5 % i Esbjerg bymidte.

I 2017 åbnede shoppingcentret Broen med i alt 37 butikker og 10 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er hovedparten kædekoncepter. I forhold til 2011 var godt halvdelen af butikkerne i Broen ikke før repræsenteret i Esbjerg bymidte så som for eksempel Panduro Hobby, Kings & Queens, Vibholm Guld, Creme Fraiche, Buddy Legetøj, Hunkemöller og Monki, mens andre koncepter har butik både i bymidten og i Esbjerg Nord som for eksempel Nielsens, Imerco og Sportmaster. Koncepter som Bahne og Kvickly er flyttet fra Esbjerg Storcenter, mens knap 33 % af butikkerne i Broen er flytninger fra Kongensgade.

Herudover har Broen tilført Esbjerg bymidte en Nordisk Film biograf samt spisekoncepter som Flammen, Café Vivaldi, The Burger og Burger KIng.

Aflastningsområdet Esbjerg Nord har mistet 2 dagligvarebutikker og 6 udvalgsvarebutikker. Det skyldes især en omfordeling af funktionerne i Esbjerg Storcenter, hvor der er en del tomme lokaler. Siden 2011 er Kvickly konverteret til SuperBrugsen, mens Hennes & Maurits er flyttet fra Stormgade. Herudover er elektronikbutikken Power etableret ved siden af hypermarkedet Bilka i Esbjerg Nord

I det øvrige vestlige Esbjerg Kommune er antallet af dagligvarebutikker faldet 13 % fra 99 butikker i 2011 til 86 butikker i 2020. Antallet af udvalgsvarebutikker i kommunen Vest er faldet 26 % fra 109 butikker i 2011 til 80 butikker i 2020.

LE Kirk, Hjerting

Kommunen Øst

I Bramming bymidte er antallet af dagligvarebutikker nogenlunde det samme i 2011 som i 2020, men antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 39 % fra 28 butikker i 2011 til 17 butikker i 2020.

I Bramming by i øvrigt er mistet 2 dagligvarebutikker, men der er kommet 2 udvalgsvarebutikker. Røde Kors er blandt andet flyttet ud af Bramming bymidte til en placering langs Vardevej.

I den østlige del af kommunen i øvrigt er det samlede antal butikker faldet fra 20 butikker i 2011 til 13 butikker i 2020. Her er der lukket 5 dagligvarebutikker og to udvalgsvarebutikker i perioden.

Kommunen Syd

I Ribe bymidte er både antallet af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker nogenlunde fastholdt i perioden 2011 til 2020. Samlet set er der mistet én dagligvarebutik og 2 udvalgsvarebutikker til 15 dagligvarebutikker og 57 udvalgsvarebutikker i 2020.

I Ribe by i øvrigt har mistet 2 dagligvarebutikker og 2 udvalgsvarebutikker, men kommet 2 yderligere butikker med særligt pladskrævende varer. Således er der i alt 29 butikker i Ribe by i øvrigt i 2020, mens der i 2011 var 31 butikker.

I den sydlige del af kommunen i øvrigt er antallet af butikker ligeledes nogenlunde konstant i perioden 2011 til 2020.

Udviklingen i bruttoareal

Bruttoarealet i Esbjerg Kommune i alt er steget med 33.800 m^2, svarende til en stigning på 9 %. Det samlede bruttoareal er steget fra 369.700 m^2 i 2011 til 403.500 m^2 i 2020.

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i kommunen er steget med 2 % svarende til 2.200 m^2 fra 101.200 m^2 til 103.400 m^2 i perioden 2011 til 2020, samtidig med at det samlede antal dagligvarebutikker er faldet med 14 % svarende til 27 butikker.

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoareal i dagligvarebutikkerne er vokset med 20 % fra 541 m^2 i 2011 til 646 m^2 i 2020.

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen er steget med 5.700 m^2 svarende til en stigning på 4 % fra 156.100 m^2 i 2011 til 161.800 m^2 i 2020. Imens er antallet af udvalgsvarebutikker i Esbjerg Kommune faldet 12 %.

Udvalgsvarebutikkernes gennemsnitlige bruttoareal er steget 18 % fra 407 m^2 i 2011 til 480 m^2 i 2020.

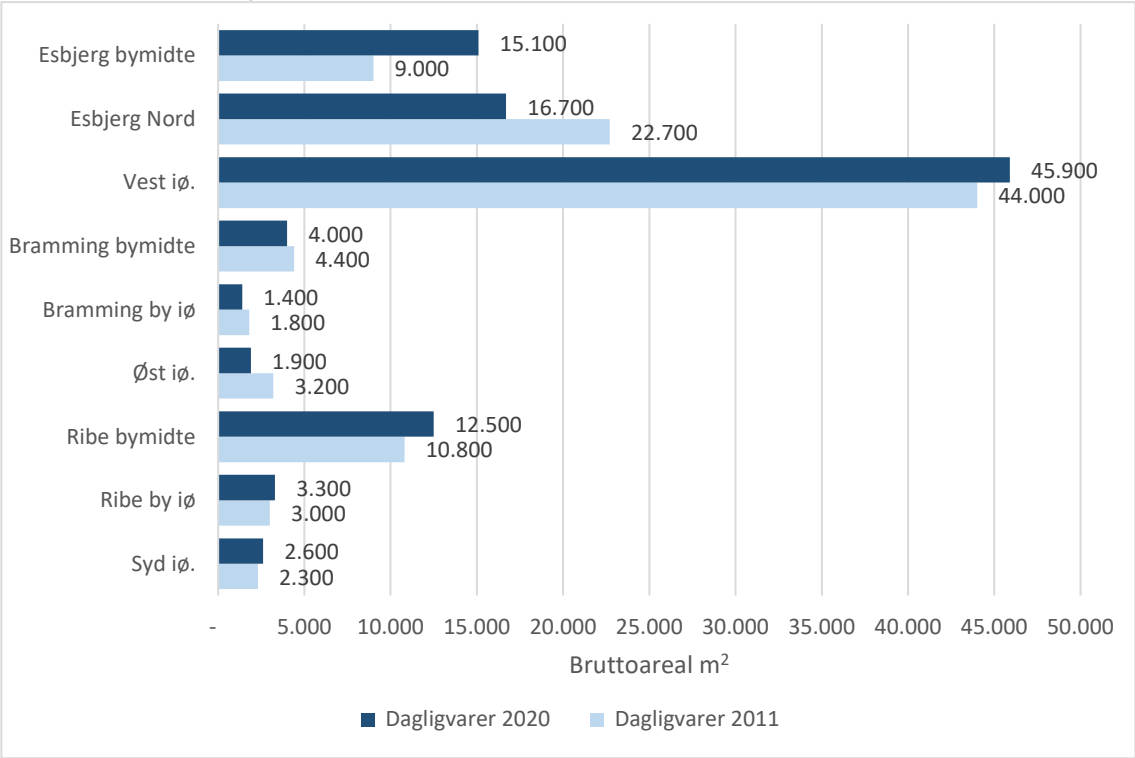
Bruttoarealet til særlig pladskrævende butikker er ligeledes steget 25.900 m^2 svarende til 23 % i perioden 2011 til 2020.

Tabel 3.2 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2008-2020 i m^2

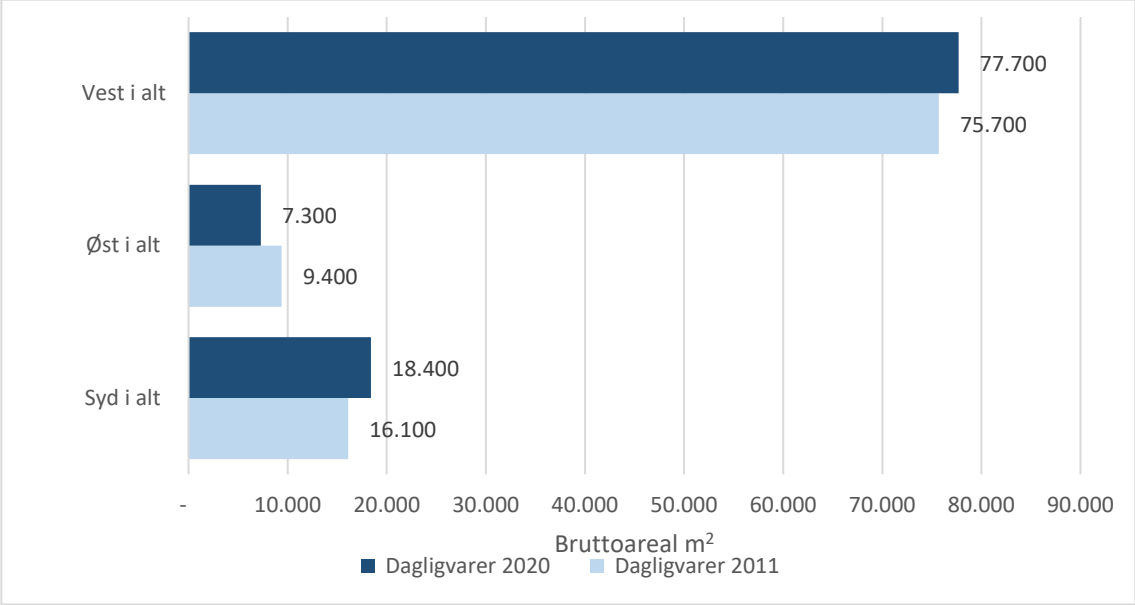
Esbjerg Kommune	Dagligvarer		Udvalgsvarer		Særlig pladskræ-vende varer		I alt	
	2011	2020	*2011*	2020	*2011*	2020	*2011*	2020
Esbjerg bymidte	*9.000*	15.100	*34.900*	40.400	-	300	*43.900*	55.800
Esbjerg Nord	*22.700*	16.700	*18.400*	24.400	*6.700*	5.800	*47.800*	46.900
Vest i øvrigt	*44.000*	45.900	*54.300*	55.500	*55.500*	83.600	*153.800*	185.000
Vest i alt	***75.700***	**77.700**	***107.600***	**120.300**	***62.300***	**89.700**	***245.500***	**287.700**
Bramming bymidte	*4.400*	4.000	*6.900*	5.000	-	-	*11.300*	9.000
Bramming by iø	*1.800*	1.400	*3.900*	4.500	*20.800*	18.900	*26.500*	24.800
Øst i øvrigt	*3.200*	1.900	*5.400*	4.900	*6.600*	1.000	*15.200*	7.800
Øst i alt	***9.400***	**7.300**	***16.200***	**14.400**	***27.400***	**19.900**	***53.000***	**41.600**
Ribe bymidte	*10.800*	12.500	*15.000*	14.100	*9.400*	9.400	*35.800*	36.000
Ribe by i øvrigt	*3.000*	3.300	*15.700*	12.300	*12.700*	18.600	*31.400*	34.200
Syd i øvrigt	*2.300*	2.600	*1.600*	700	*700*	700	*4.600*	4.000
Syd i alt	***16.100***	**18.400**	***32.300***	**27.100**	***22.800***	**28.700**	***71.200***	**74.200**
Esbjerg Kommune i alt	***101.200***	**103.400**	***156.100***	**161.800**	***112.400***	**138.300**	***369.700***	**403.500**

Figur 3.3 og figur 3.4 viser bruttoarealet for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer i Esbjerg Kommune fordelt på områder.

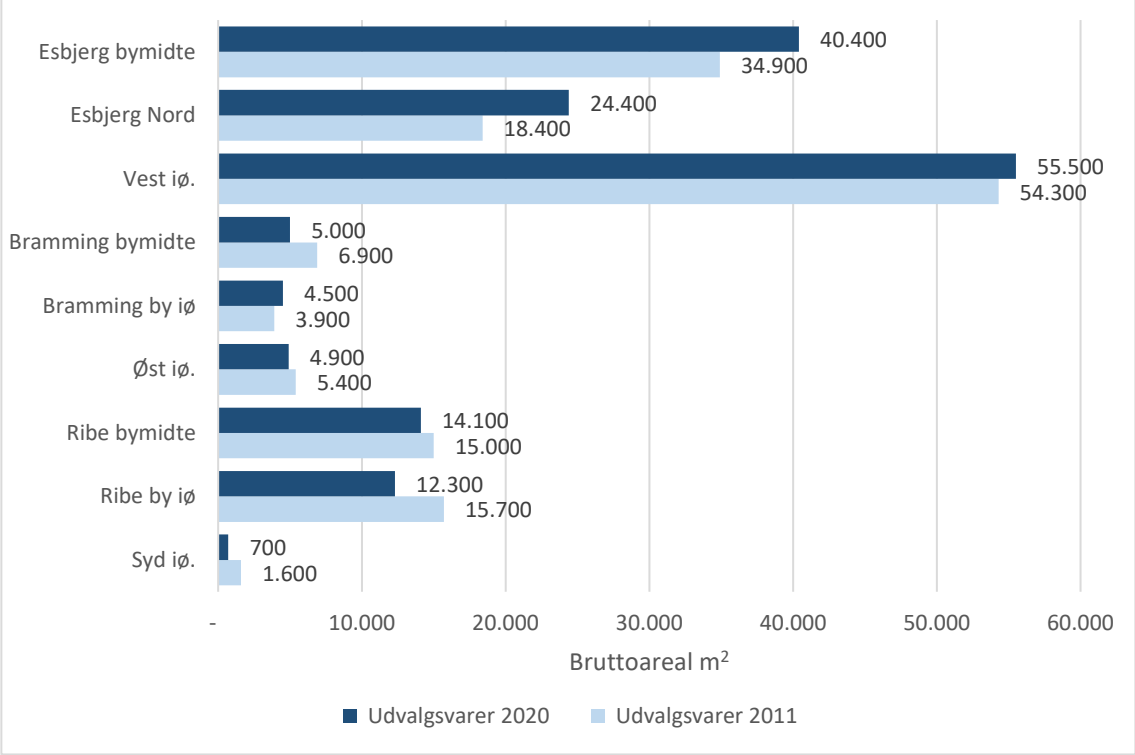
Figur 3.5 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m^2



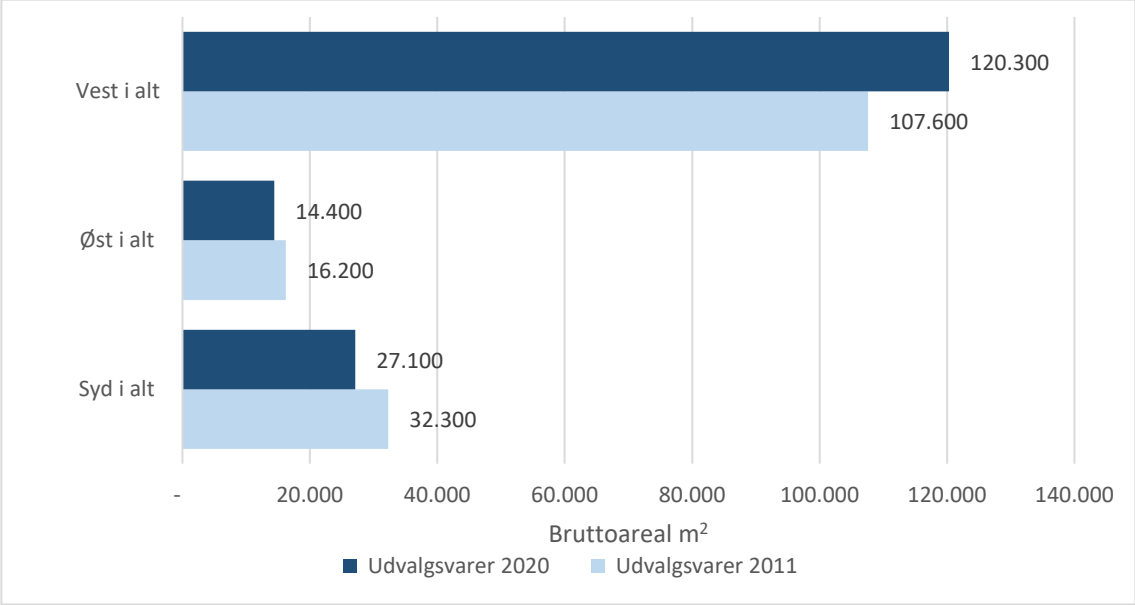
Figur 3.6 Bruttoarealet til dagligvarer fordelt på områder 2008-2020 i m^2



Figur 3.7 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2011-2020 i m^2



Figur 3.8 Bruttoarealet til udvalgsvarer fordelt på områder 2011-2020 i m^2



Kommunen Vest

I Esbjerg bymidte er det samlede bruttoareal steget med 27 % svarende til 11.900 m^2 i perioden 2011 til 2020 fra 43.900 m^2 til 55.800 m^2. Siden 2011 er shoppingcentret Broen åbnet med godt 18.900 m^2 detailhandel.

I Esbjerg bymidte er bruttoarealet til dagligvarer øget 68 % svarende til 6.100 m^2 i perioden 2011 til 2020 fra 9.000 m^2 til 15.100 m^2. Det er på trods af et fald i antallet af dagligvarebutikker med én butik. Dagligvareudbuddet i Esbjerg bymidte er blandt andet blevet styrket med etableringen af varehuset Kvickly i Broen.

Bruttoarealet til udvalgsvarer i Esbjerg bymidte er steget 16 % fra 34.900 m^2 i 2011 til 40.400 m^2 i 2020. Samlet set er bruttoarealet til beklædning steget 11 %, mens bruttoarealet til boligudstyr er steget med 46 % og bruttoarealet til øvrige udvalgsvarer er steget med 9 %.

I aflastningsområdet Esbjerg Nord er bruttoarealet til dagligvarer faldet 26 % svarende til 6.000 m^2 i perioden 2011 til 2020, mens bruttoarealet til udvalgsvarer tilsvarende er steget med 6.000 m^2 svarende til en stigning på 33 %.

I kommunen Vest i øvrigt er det samlede bruttoareal steget med 31.200 m^2 svarende til en stigning på 20 % fra 153.800 m^2 i 2011 til 185.000 m^2 i 2020.

Bruttoarealet til dagligvarer i kommunen Vest i øvrigt er steget 4 % fra 44.000 m^2 i 2011 til 45.900 m^2 i 2020. Bruttoarealet til udvalgsvarer er steget med 2 % fra 54.300 m^2 til 55.500 m^2 i 2020. Bruttoarealet til særligt pladskrævende varer steget med 28.100 m^2 svarende til en stigning på 50 %. Det skyldes blandt andet etableringen af planteskoler, byggemarkeder og forhandlere af køkkener.

Kommunen Øst

I kommunen Øst er bruttoarealet til dagligvarer faldet 2.100 m^2 svarende til et fald på 22 % i perioden 2011 til 2020. Udvalgsvarearealet er faldet med 11 % svarende til 1.800 m^2 fra 2011 til 2020.

I Bramming bymidte er det samlede bruttoareal til dagligvarer faldet med 400 m^2 svarende til et fald på 9 % i perioden 2011 til 2020. Tilsvarende er bruttoarealet til dagligvarer i Bramming by i øvrigt faldet 400 m^2 svarende til et fald på 22 %.

Herudover er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 1.900 m^2 i Bramming bymidte svarende til et fald på 28 %. Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer steget 600 m^2 i Bramming by i øvrigt svarende til en stigning på 15 % i perioden 2011 til 2020.

Herudover har Bramming by i øvrigt mistet 1.900 m^2 særligt pladskrævende varer svarende til et fald på 9 %.

I kommunen Øst i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer faldet 1.300 m^2 samtidig med, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 5 butikker. Bruttoarealet til udvalgsvarer er nogenlunde konstant i kommunen Øst i øvrigt, men bruttoarealet til særligt pladskrævende varer er faldet 5.600 m^2. Siden 2011 er trælasthandelen i Gørding lukket, mens Jem & Fix er etableret i Bramming.

Kommunen Syd

I den sydlige del af kommunen er det samlede bruttoareal steget 4 % i perioden 2011 til 2020.

Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 2.300 m^2 svarende til en stigning på 14 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet med 5.200 m^2 svarende til et fald på 16 %. Det er til trods for, at antallet af dagligvarebutikker er faldet med 11 % svarende til 3 butikker og antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 6 % svarende til 5 butikker i perioden 2011 til 2020.

I Ribe bymidte er bruttoarealet til dagligvarer steget med 1.700 m^2 svarende en stigning på 16 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 6 % svarende til 900 m^2 i perioden 2011 til 2020.

I Ribe by i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer nogenlunde konstant, mens bruttoarealet til udvalgsvarer er faldet 22 % svarende til 3.400 m^2. Det skyldes blandt andet, at en stor møbelbutik lukkede i Ribe i 2019.

Udviklingen i omsætningen

Samlet set er detailhandelsomsætningen i Esbjerg Kommune faldet 3 % fra 6,62 mia. kr. i 2010 til 6,42 mia. kr. i 2019 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Esbjerg Kommune var 3,02 mia. kr. i 2010. Den er steget til 3,07 mia. kr. i 2019, svarende til en stigning på 2 %.

Udvalgsvareomsætningen på 3,60 mia. kr. i 2010 i Esbjerg Kommune er faldet til 3,35 mia. kr. i 2019, hvilket er et fald på 7 %.

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 11 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 18 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Esbjerg Kommune er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2010 til 2019 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel især inden for handel med udvalgsvarer. E-handelen er i perioden 2010 til 2019 steget fra et niveau på under 10 % til at udgøre omkring 23 % af udvalgsvareforbruget i 2019.

Derfor er faldet i omsætningen de fysiske butikker i Esbjerg Kommune i alt ikke væsentlig forskellig fra den øvrige detailhandel i Danmark. E-handel har taget en større del af omsætningen generelt i den fysiske detailhandel.

Tabel 3.3 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2010-2019

Esbjerg Kommune						
	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt	
	2010	**2019**	*2010*	**2019**	*2010*	**2019**
Esbjerg bymidte	*331*	369	*819*	836	*1.150*	1.205
Esbjerg Nord	*1.926*	1.937	*2.024*	1.836	*1.530*	1.334
Vest i øvrigt					*2.420*	2.439
Vest i alt	***2.257***	**2.306**	***2.843***	**2.672**	***5.100***	**4.978**
Bramming by	*293*	259	*200*	147	*372*	330
Øst i øvrigt					*121*	76
Øst i alt	***293***	**259**	***200***	**147**	***493***	**406**
Ribe by	*469*	509	*561*	531	*966*	951
Syd iøvrigt					*64*	89
Syd i alt	***469***	**509**	***561***	**531**	***1.030***	**1.040**
Esbjerg Kommune i alt	***3.019***	**3.074**	***3.604***	**3.350**	***6.623***	**6.424**

Omsætningsudviklingen har været forskellig i de forskellige områder af Esbjerg Kommune for både dagligvarer og udvalgsvarer.

I den vestlige og sydlige del af Esbjerg Kommune er den samlede omsætning nogenlunde konstant. I kommunen Vest er omsætningen faldet godt 2 %, mens kommunen Syd har oplevet en stigning på 1 % i perioden 2010 til 2019.

I den østlige del af kommunen er den samlede omsætning derimod faldet 18 % i perioden 2010 til 2019.

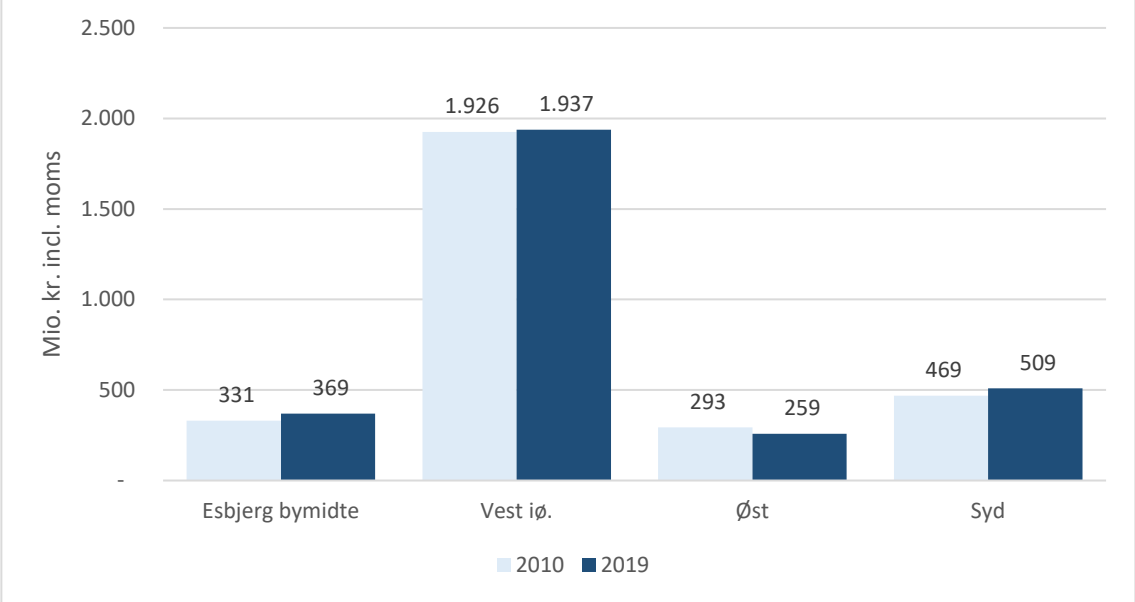
I Esbjerg bymidte er den samlede omsætning steget 5 % i perioden 2010 til 2019, mens den samlede omsætning er faldet 13 % i aflastningsområdet Esbjerg Nord og omsætningen er steget 1 % i kommunen Vest i øvrigt.

I Bramming by er den samlede omsætning faldet 11 %, mens omsætningen i kommunen Øst i øvrigt er faldet 37 % i perioden 2010 til 2019.

I Ribe by er den samlede omsætning faldet 2 %, mens omsætningen i kommunen Syd i øvrigt er steget 39 % i perioden 2010 til 2019.

Figur 3.9 og 3.10 viser henholdsvis dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019.

Figur 3.9 *Dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)*

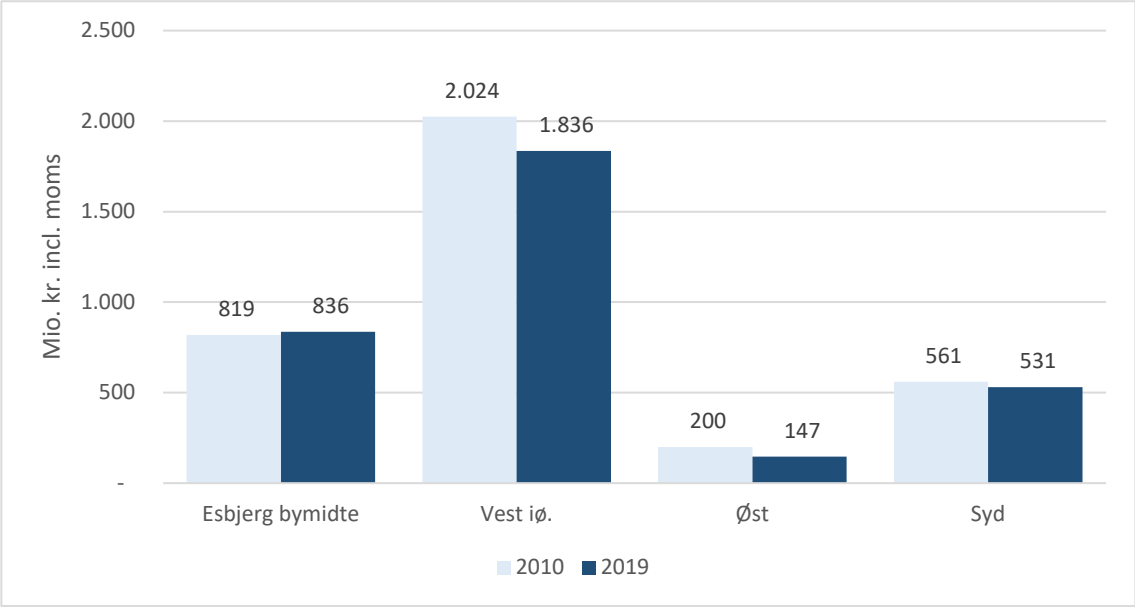


I Esbjerg bymidte er dagligvareomsætningen steget 11 % i perioden 2010 til 2019, mens dagligvareomsætningen er steget 1 % i den vestlige del af kommunen i øvrigt fra 1,93 mia. kr. i 2010 til 1,94 mia. kr. i 2019. Dette er en modsat tendens end i andre byer, hvor omsætningen stiger i byen i øvrigt i takt med en bedre lokal dagligvareforsyning på bekostning af dagligvareomsætningen i bymidten. Esbjerg bymidte er i perioden 2010 til 2019 blevet styrket med etableringen af Broen med varehuset Kvickly.

I den østlige del af Esbjerg Kommune er dagligvareomsætningen faldet 12 % fra 293 mio. kr. i 2010 til 259 mio. kr. i 2019.

I kommunen Syd er dagligvareomsætningen steget 9 % i perioden 2010 til 2019 fra 469 mio. kr. til 509 mio. kr.

Figur 3.10 *Udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Kommune i 2010 og 2019 fordelt på områder (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)*



I Esbjerg bymidte er udvalgsvareomsætningen steget med 2 % fra 819 mio. kr. i 2010 til 836 mio. kr. i 2019. Omvendt er udvalgsvareomsætningen faldet i kommunen Vest i øvrigt 9 % fra 2,02 mia. kr. i 2010 til 1,84 mia. kr. i 2019. Esbjerg bymidte har i samme periode oplevet en stigning i antallet af udvalgsvarebutikker på 4 butikker, mens kommunen Vest i øvrigt inklusiv Esbjerg Nord har mistet 35 udvalgsvarebutikker.

I kommunen Øst er udvalgsvareomsætningen faldet med 26 % fra 200 mio. kr. i 2010 til 147 mio. kr. i 2019.

I kommunen Syd er udvalgsvareomsætningen faldet med 5 % fra 561 mio. kr. i 2010 til 531 mio. kr. i 2019.

Esbjerg Street Food

Udviklingen i antal funktioner i bymidterne

Mens detailhandelen er presset af e-handel og antallet af butikker i Danmark er faldet 13 % fra 2011 til 2019, er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget.

Især i de seneste år været en opblomstring af antallet af restauranter, caféer mv. I perioden 2011 til 2019 er antallet af spisesteder steget 13 % i Danmark.

Ligeledes er antallet af frisører og anden skønhedspleje steget i Danmark med 24 % fra 2011 til 2019, mens antallet af fitnesscentre er steget 83 %.

Dermed er der en tendens til, at kundeorienterede servicefunktioner rykker ind i tomme butikslokaler, som konverteres til anvendelse til café, restaurant og andre kundeorienterede servicefunktioner over hele landet.

Nedenstående viser antallet af funktioner i alt i henholdsvis Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter i 2011 og 2020.

Tabel 3.4 *Antal funktioner i bymidterne*

Esbjerg Kommune						
	Esbjerg bymidte		Bramming bymidte		Ribe bymidte	
	2011	**2020**	*2011*	**2020**	*2011*	**2020**
Dagligvarer	*27*	26	*9*	8	*16*	15
Udvalgsvarer	*120*	124	*28*	17	*59*	57
Særligt pladskrævende	-	1	-	-	*2*	2
Detaiilhandel i alt	***147***	**151**	***37***	**25**	***77***	**74**
Spisesteder mv.	*45*	72	*9*	7	*24*	23
Pengeinstitut mv.	*20*	12	*7*	5	*11*	8
Frisør, skønhed mv.	*30*	48	*5*	13	*9*	9
Underholdning	*11*	12	*3*	3	*7*	9
Anden service	*15*	13	*4*	3	*4*	1
Servicefunktioner i alt	***121***	**157**	***28***	**31**	***55***	**50**
Tomme lokaler	***31***	**76**	***8***	**11**	***3***	**13**
I alt	***299***	**384**	***73***	**67**	***135***	**137**

Esbjerg bymidte

Antallet af detailhandelsbutikker er steget i Esbjerg bymidte med i alt 4 butikker i perioden 2011 til 2020.

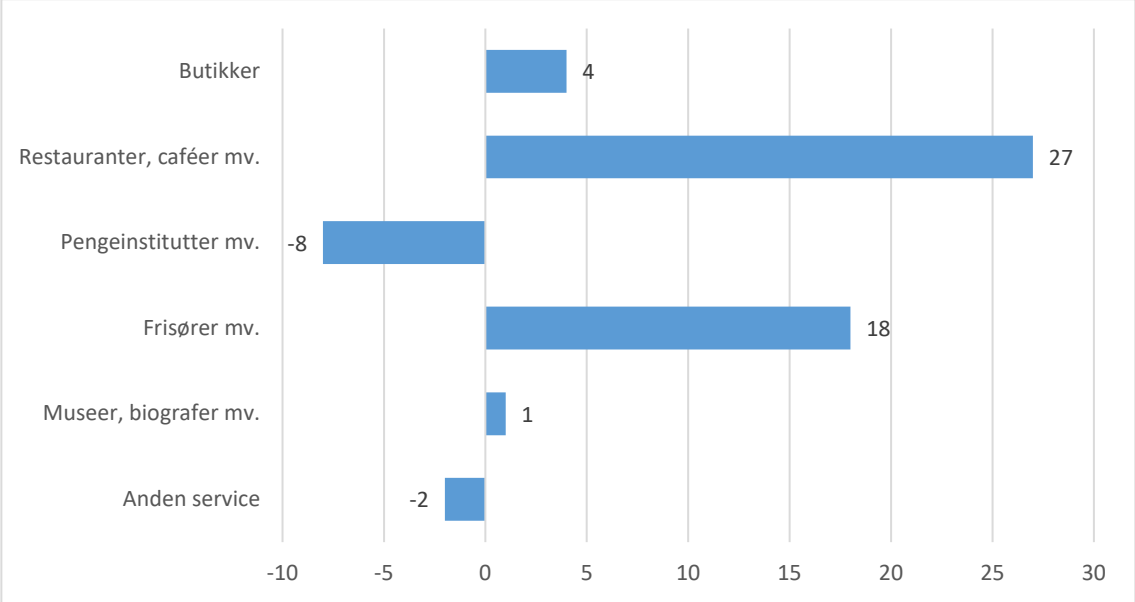
De kundeorienterede servicefunktioner er steget i Esbjerg bymidte fra 121 servicefunktioner i 2011 til 157 servicefunktioner i 2020 svarende til en stigning på 30 %.

Det er især antallet af spisesteder, der er steget i Esbjerg bymidte. Antallet af caféer og restauranter mv. steget fra 45 til 72, svarende til en stigning på 60 %. Heriblandt er Esbjerg Streetfood, som er registreret som et spisested til trods for her er et bredt udbud af forskellige typer af mad og drikke.

Herudover er antallet af frisører, skønhed, sundhed mv. steget fra 30 til 48, svarende til en stigning på 60 %. Omvendt er antallet af pengeinstitutter faldet fra 20 til 12 pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv.

Samlet set er antallet af funktioner i alt er steget 28 % i Esbjerg bymidte fra 299 til 384 funktioner. Heri indgår antallet af tomme lokaler, der ligeledes er steget fra 31 tomme lokaler i 2011 til 76 tomme lokaler i 2020. Det er mere end en fordobling af antallet af tomme lokaler. Alene i Kongensgade var der i 2011 23 tomme lokaler, mens der i 2020 var registreret 48 tomme lokaler.

Figur 3.11 *Udviklingen i antal funktioner Esbjerg bymidte 2011 – 2020*



Kongensgade, Esbjerg

Bramming bymidte

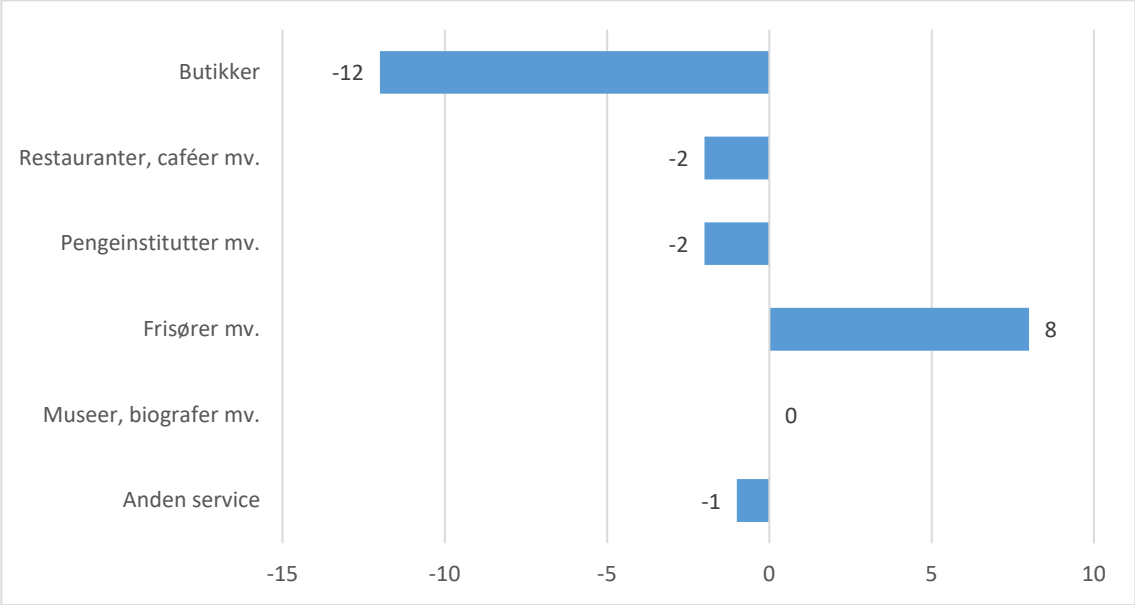
I Bramming bymidte er antallet af detailhandelsbutikker faldet 32 % svarende til 12 butikker i perioden 2011 til 2020.

Omvendt er antallet af kundeorienterede servicefunktioner steget i Bramming bymidte fra 28 servicefunktioner i 2011 til 31 servicefunktioner i 2020 svarende til en stigning på 11 %.

I Bramming bymidte er mistet 2 spisesteder samt 2 pengeinstitutter, ejendomsmægler mv. Til gengæld er antallet af frisører, skønhed, sundhed steget fra 5 til 13 i Bramming bymidte.

Samlet set er antallet af funktioner i alt i Bramming bymidte faldet 8 % fra 73 funktioner i 2011 til 67 funktioner i 2020. Heri ligger, at antallet af tomme lokaler er steget fra 8 tomme lokaler i 2011 til 11 tomme lokaler i 2020.

Figur 3.12 *Udviklingen i antal funktioner Bramming bymidte 2011 – 2020*



Storegade, Bramming

Ribe bymidte

I Ribe bymidte er antallet af detailhandelsbutikker faldet 4 % svarende til 3 butikker i perioden 2011 til 2019.

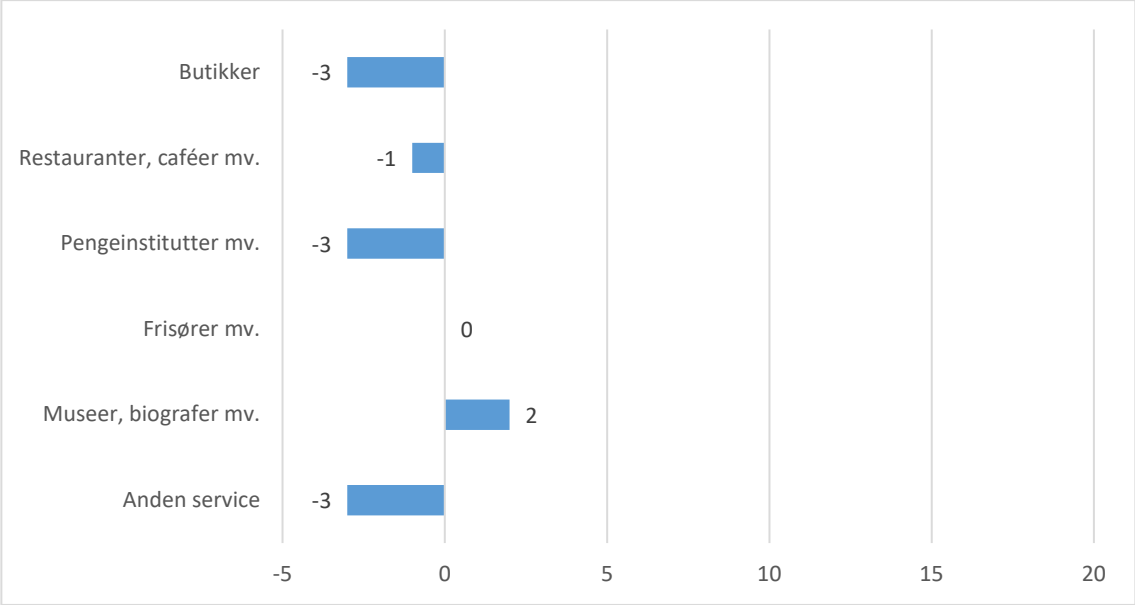
De kundeorienterede servicefunktioner er faldet 9 % i Ribe bymidte fra 55 servicefunktioner i 2011 til 50 servicefunktioner i 2020.

Antallet af spisesteder og frisører, skønhed mv. er nogenlunde stabilt i Ribe bymidte, mens antallet af pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv. er faldet med 3 funktioner fra 11 i 2011 til 8 i 2020.

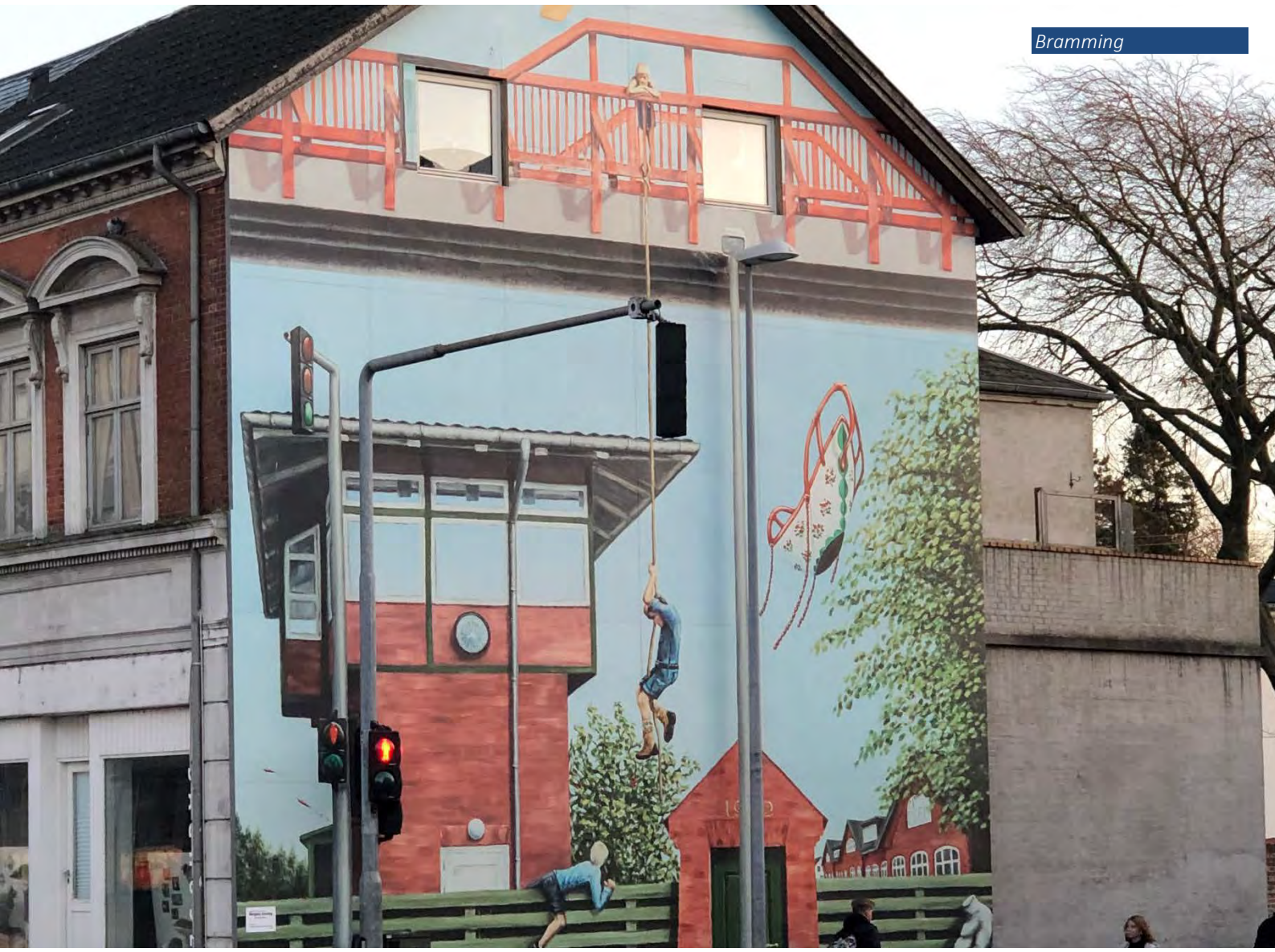
Herudover er antallet af museer og andre oplevelser steget i Ribe bymidte. I 2019 åbnede et museum om Jacob A. Riis og i 2020 åbnede HEX! museum for hekse. Begge centralt i Ribe bymidte.

Samlet set er antallet af funktioner i Ribe bymidte nogenlunde det samme i 2011 som i 2020. Antallet af tomme lokaler i Ribe bymidte er dog steget fra 3 tomme lokaler i 2011 til 13 tomme lokaler i 2020.

Figur 3.14 *Udviklingen i antal funktioner Ribe bymidte 2011 – 2020*



Overdammen, Ribe



Bramming

Befolkning og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Esbjerg Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for 3 områder, som er illustreret i figur 4.1.

- Kommunen Vest
- Kommunen Øst
- Kommunen Syd

I kommunen Vest ligger blandt andet Esbjerg by, i kommunen Øst ligger blandt andet Bramming by, mens Ribe by ligger i kommunen Syd.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 De 3 områder i Esbjerg Kommune

Befolkningsforhold

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2019 samt horisontåret 2030.

Herudover er den seneste befolkningsprognose – Esbjerg Kommunes befolkningsprognose 2020 – 2030 blevet anvendt.

Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Esbjerg Kommune er 2,1 personer, hvilket er tæt på landsgennemsnittet på 2,15.

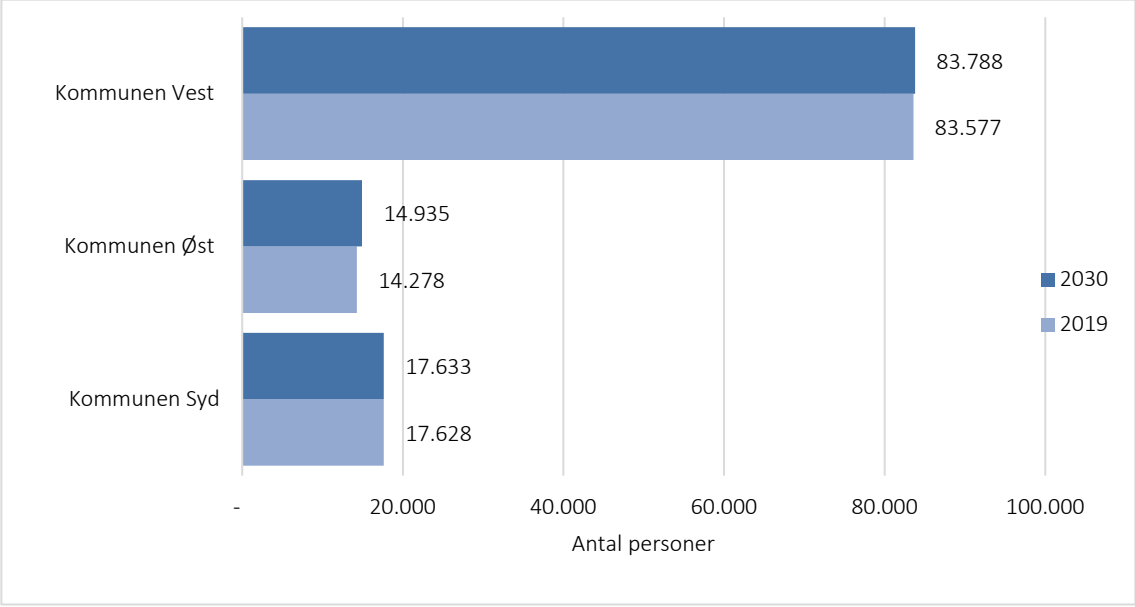
Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 507.000 kr. i Esbjerg Kommune er lidt under landsgennemsnittet på 550.000 kr.

Befolkningstal

I Esbjerg Kommune boede i alt 115.500 personer i 2019, hvilket forventes at stige med 1 % til 116.400 personer i 2030.

Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i Esbjerg Kommune.

Figur 4.2 *Udviklingen i befolkningstallet i Esbjerg Kommune 2019 til 2030 (antal personer)*



I den vestlige del af Esbjerg Kommune forventes et konstant befolkningstal i perioden 2019 til 2030 på knap 84.000 personer.

Der er dog forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder i især i Esbjerg by. I skoledistrikterne Rørkjær, Skads og Sønderris forventes en befolkningsstigning på 6-7 %, mens der i i skoledistrikt Bakke forventes et befolkningsfald på 8 % og i skoledistrikt Præstegårdsskolen forventes et fald i befolkningstallet på 9 %.

I den østlige del af kommunen forventes befolkningstallet at stige 5 % fra

knap 14.300 personer i 2019 til godt 14.900 personer i 2030. Det svarer til en befolkningsvækst på godt 600 personer.

I den sydlige del af Esbjerg Kommune forventes befolkningstallet at være nogenlunde uændret på 17.600 personer i 2019 og 2030.

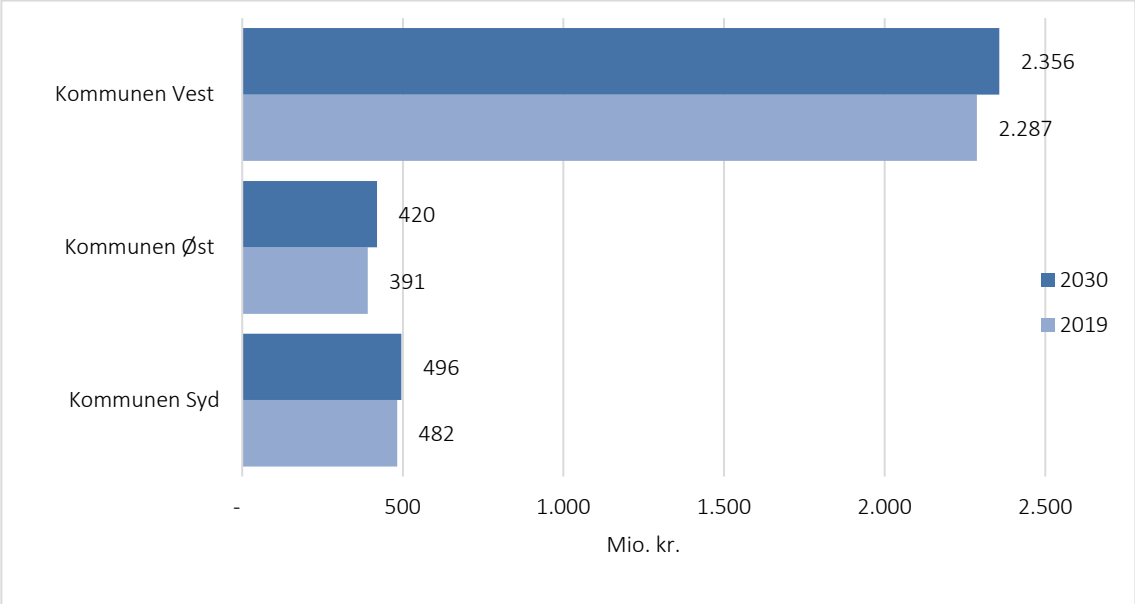
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2019 og 2030 beregnet.

Udviklingen i dagligvareforbruget

Udviklingen i dagligvareforbruget hos borgerne i Esbjerg Kommune ses i figur 4.3.

Figur 4.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



Det samlede dagligvareforbrug i Esbjerg Kommune var ca. 3,16 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige til ca. 3,27 mia. kr. i 2030 svarende til en stigning på 4 %.

Dagligvareforbruget i kommunen Vest forventes at stige 3 % fra 2,29 mia. kr. i 2019 til 2,36 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 70 mio. kr.

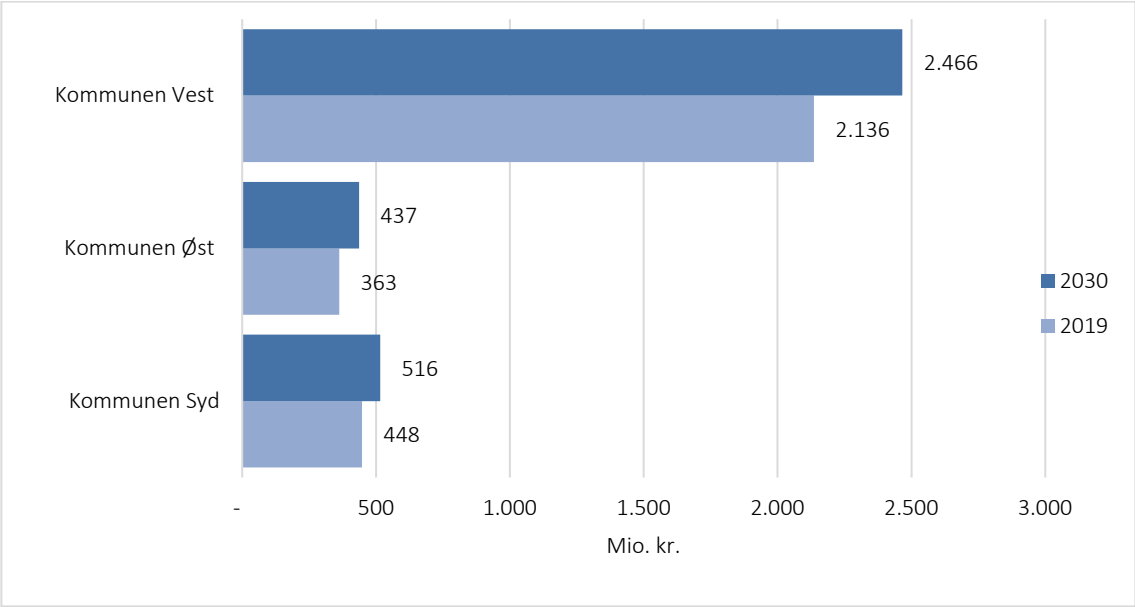
I kommunen Øst forventes en stigning på 8 % fra 391 mio. kr. i 2019 til 420 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 29 mio. kr.

Dagligvareforbruget i den sydlige del af kommunen forventes at stige med 14 mio. kr. fra 482 mio. kr. i 2019 til 496 mio. kr. i 2030 svarende til en stigning på 3 %.

Udviklingen i udvalgsvareforbruget

Udvalgsvareforbruget hos borgerne i Esbjerg Kommune ses i figur 4.4.

Figur 4.4 Udviklingen i udvalgsvareforbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



Det samlede udvalgsvareforbrug i Esbjerg Kommune forventes at stige 16 % fra 2,95 mia. kr. i 2019 til ca. 3,42 mia. kr. i 2030.

I den vestlige del af kommunen forventes udvalgsvareforbruget at stige 15 % fra 2,14 mia. kr. i 2019 til 2,47 mia. kr. i 2030.

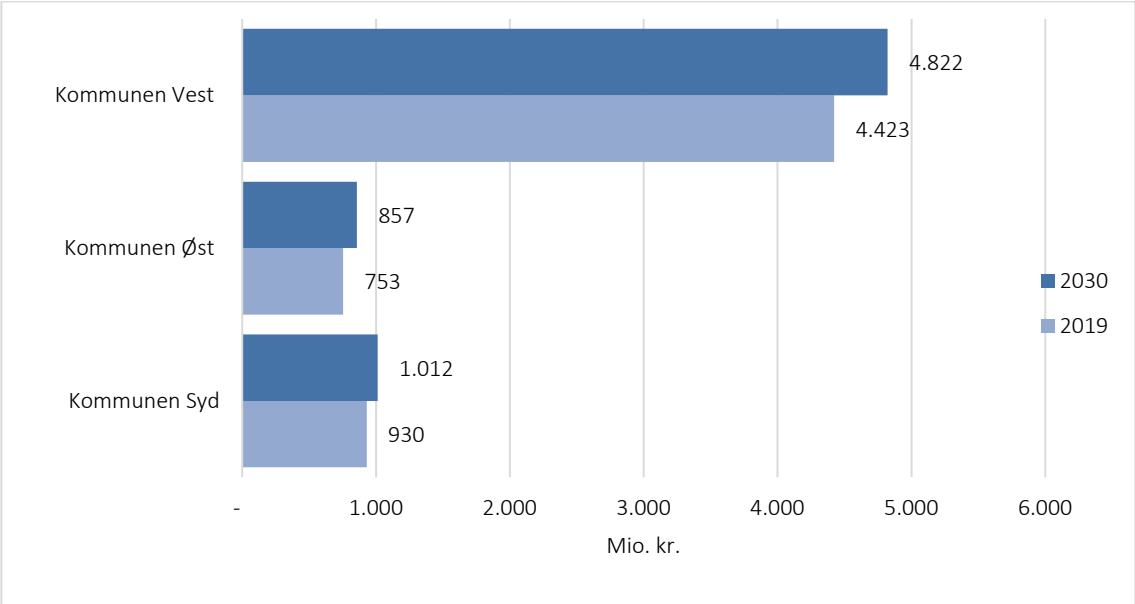
I kommunen Øst forventes udvalgsvareforbruget at stige fra 363 mio. kr. i 2019 til 437 mio. kr. i 2030, svarende til en stigning på 20 %.

I den sydlige del af kommunen forventes udvalgsvareforbruget at stige 15 % fra 448 mio. kr. i 2019 til 516 mio. kr. i 2030.

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug

Det samlede detailhandelsforbrug for Esbjerg Kommune vises i figur 4.5.

Figur 4.5 Udviklingen i samlet forbrug 2019 til 2030 i Esbjerg Kommune (i mio. kr.)



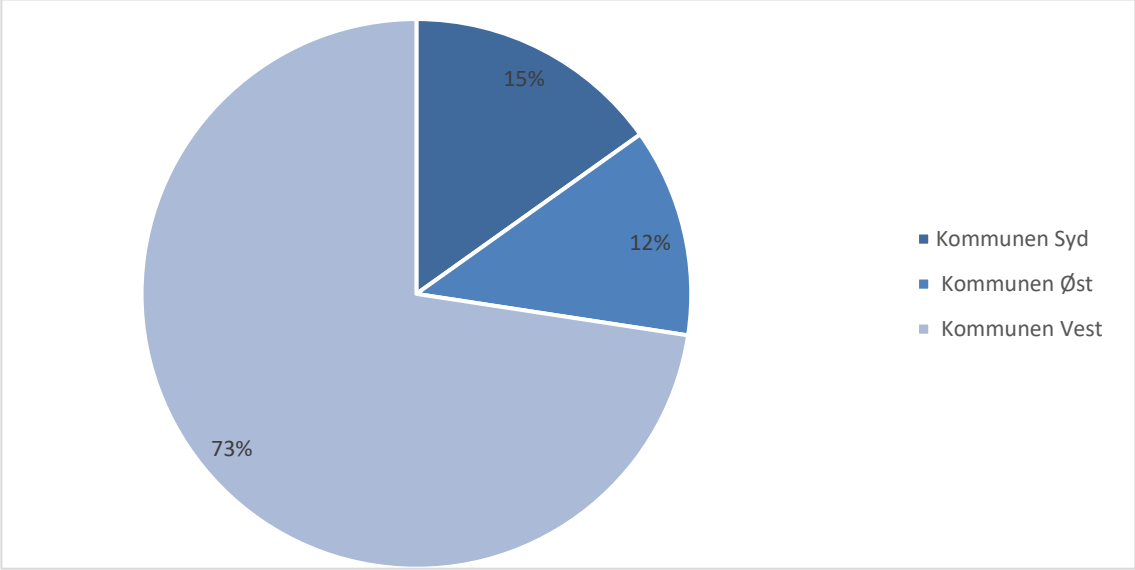
Det samlede detailhandelsforbrug i Esbjerg Kommune var 6,11 mia. kr. i 2019, hvilket forventes at stige 10 % til 6,69 mia. kr. i 2030.

I den vestlige del af kommunen forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 8 % fra 4,42 mia. kr. i 2019 til 4,82 mia. kr. i 2030. Samlet set udgør kommunen Vest med 83.600 indbyggere 73 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kommunen Øst forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 14 % fra 753 mio. kr. i 2019 til 857 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør den østlige del af kommunen 12 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019.

I kommunen Syd forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 9 % fra 930 mio. kr. i 2019 til 1.012 mio. kr. i 2030. Samlet set udgør området 15 % af det samlede detailhandelsforbrug i 2019 i Esbjerg Kommune.

Figur 4.6 *Fordelingen af det samlede forbrug 2019 i Esbjerg Kommune*



Kongensgade, Esbjerg

Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Esbjerg Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2019.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og det samlede forbrug af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Esbjerg Kommune.

Handelsbalancen i Esbjerg Kommune

I Esbjerg Kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 97 % i 2019, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 114 %.

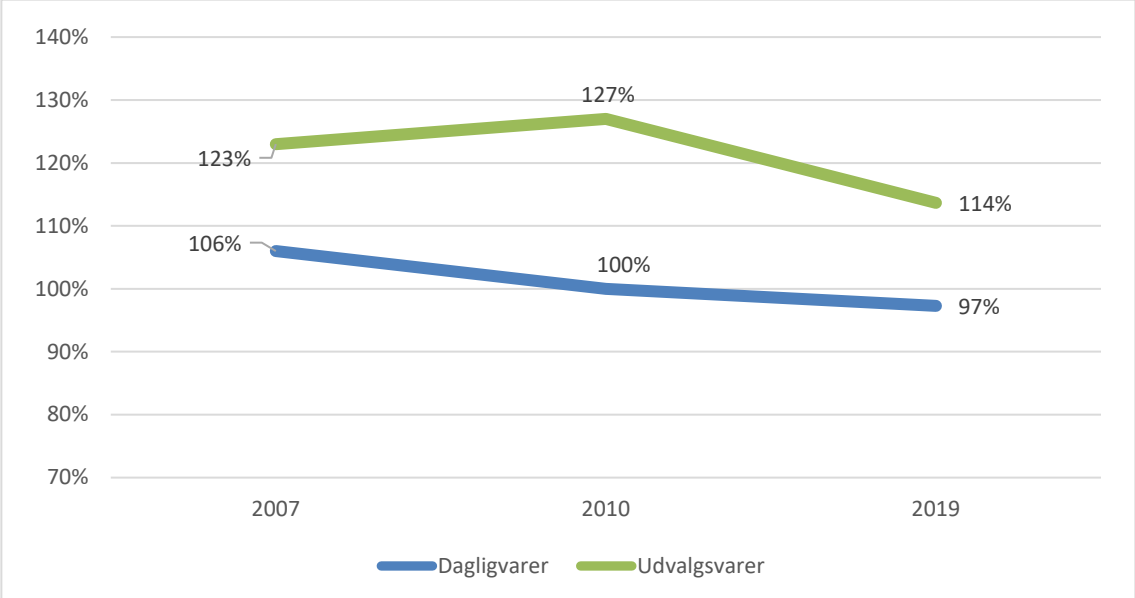
Dagligvarer bliver normalt købt så tæt på bopælen som muligt. En handelsbalance på 97 % for dagligvarer i Esbjerg Kommune viser, at dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune er 3 % lavere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Overordnet er dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune på niveau med dagligvareforbruget i kommunen. En del af dagligvareforbruget bliver dækket af grænsehandel med Tyskland. Omvendt har Esbjerg Kommune indhandling fra turister fra de store sommerhusområder ved Vestkysten og Vadehavet.

En handelsbalance på 114 % viser at udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Kommune er 14 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Taget i betragtning at omkring 23 % af det samlede udvalgsvareforbrug blev dækket gennem e-handel i 2019, betyder en handelsbalance for udvalgsvarer på 114 %, at butikkerne i Esbjerg Kommune tiltrækker kunder med bopæl udenfor kommunen. Det vurderes især at være kunder fra Varde Kommune, men også fra det vestligste Vejen Kommune.

Figur 5.1 *Handelsbalancen i Esbjerg Kommune i 2006, 2010 og 2019 i %*



Handelsbalancen

Siden 2010 er handelsbalancen for dagligvarer i Esbjerg Kommune faldet fra 100 % til 97 % i 2019, svarende til et fald på 3 %.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 127 % i 2010 til 114 % i 2019, svarende til et fald på 11 %.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2019 udgjorde knap 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget, mens e-handelen udgjorde under 10 % af udvalgsvareforbruget i 2010.

Faldet i handelsbalancen på grund af e-handel er en generel tendens, og er således ikke unik for Esbjerg Kommune. Taget stigningen i e-handel i betragtning har butikkerne i Esbjerg Kommune således fastholdt betydningen på udvalgsvareområdet.

Handelsbalancen fordelt på områder

Der er relativt stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer.

Dagligvarer

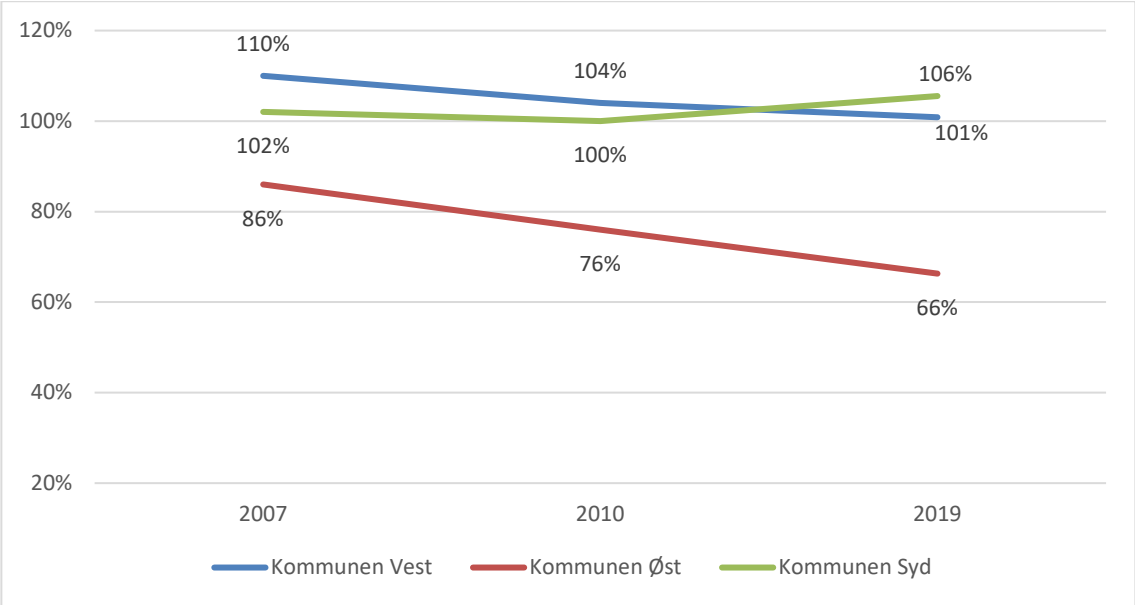
I kommunen Vest var handelsbalancen for dagligvarer 101 %. Hermed er den samlede dagligvareomsætning i den vestlige del af kommunen nogenlunde tilsvarende dagligvareforbruget i området. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet siden 2010 i kommunen Vest fra 104 % til 101 %. Det skyldes blandt andet, at forbrugerne i højere grad køber dagligvarer lokalt, så de større dagligvarebutikker i Esbjerg by ikke i samme omfang har en regional effekt.

I kommunen Syd var handelsbalancen 106 % i 2019. Siden 2010 er handelsbalancen steget fra 100 % til 106 %. Forbrugerne i den sydlige del af kommunen handler dagligvarer mere lokalt, samtidig med at området har oplevet en vækst antallet af turister. I destination Sydvestjylland, som dækker kommunerne Esbjerg, Fanø og Tønder er antal årlige overnatninger steget 19 % fra 2008 til 2018.

I den østlige del af kommunen er handelsbalancen for dagligvarer omvendt faldet fra 76 % i 2010 til 66 % i 2020.

Esbjerg Storcenter

Figur 5.2 *Handelsbalancen for dagligvarer i Esbjerg Kommune fordelt på kommunen Vest, Øst og Syd i 2007, 2010 og 2019 i %*



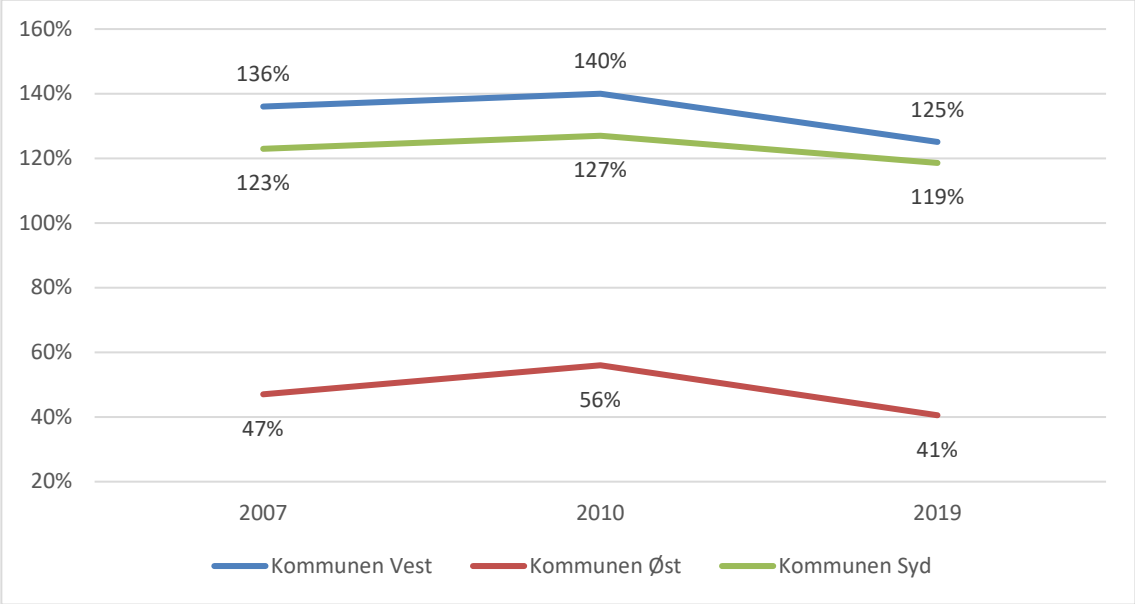
Udvalgsvarer

Handelsbalancen for udvalgsvarer i kommunen Vest er 125 %, det vil sige, at omsætningen ligger 25 % over forbruget hos borgerne, som er bosat i den vestlige del af kommunen. Handelsbalancen for udvalgsvarer er i perioden 2010 til 2019 faldet 11 %, men i samme periode er e-handel med udvalgsvarer steget fra knap 10 % til 23 % af udvalgsvareforbruget.

I kommunen Syd var handelsbalancen for udvalgsvarer 119 %, hvilket er faldet fra 127 % i 2010. Det skyldes især, at Ribe bymidtes detailhandel er præget af et væsentligt tilskud fra turisterne.

Omvendt ligger handelsbalancen for udvalgsvarer i den østlige del af kommunen på et lavt niveau og dækker kun 41 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer. Handelsbalancen er faldet fra 56 % i 2010 i kommunen Øst og er på et relativt lavt niveau.

Figur 5.3 *Handelsbalancen for udvalgsvarer i Esbjerg Kommune fordelt på kommunen Vest, Øst og Syd i 2007, 2010 og 2019 i %*



Metode, begreber og definitioner

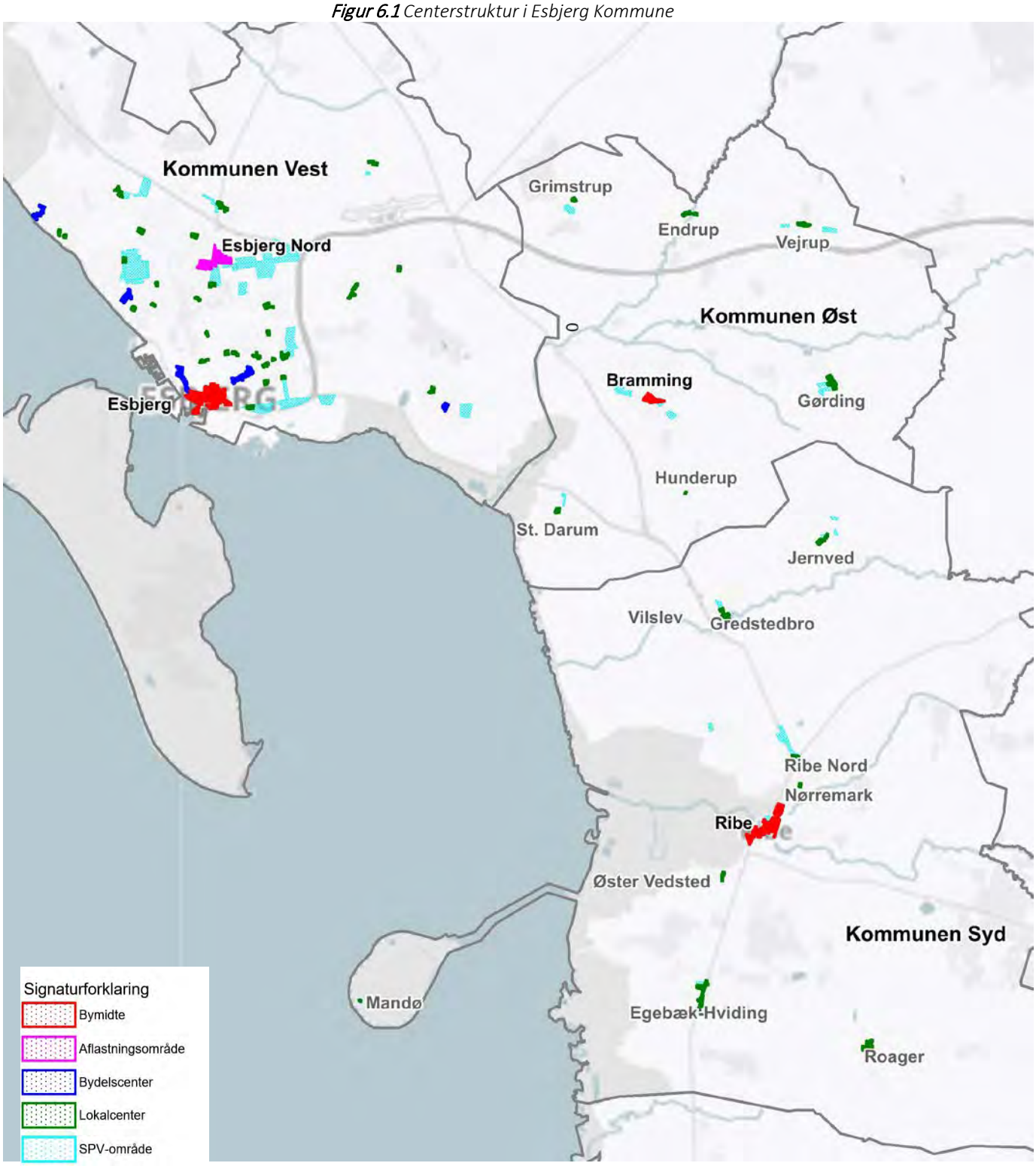
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Esbjerg Kommune

Detailhandelen i Esbjerg Kommune er inddelt i henhold til gældende centerstruktur som vist i figur 6.1.

Centerstrukturen for kommunen Vest er vist i konklusionen i figur 1.4 samt afsnittet om detailhandelen i figur 2.2.

Figur 6.1 *Centerstruktur i Esbjerg Kommune*



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget ultimo 2020. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe. Herudover er den enkelte butiks attraktion og facadeattraktion vurderet.

I bymidterne er herudover registreret samtlige servicefunktionerne i stueplan.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikker

Dagligvarebutikkerne forhandler varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Det dækker over butikstyper som discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly, Føtex) samt hypermarkedet Bilka. Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarespecialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere. Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier og Matas.

Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutik.

Udvalgsvarebutikker

Udvalgsvarebutikker er butikker, der forhandler varer der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen (langvarige forbrugsgoder). Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Udvalgsvarebutikkerne er en samlet betegnelse for underbranchegrupperne: beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har et egentligt salgslokale, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet brancheforteg nelse fremgår af bilag 2.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Esbjerg Kommune. Opmålingen er i en række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, personalefaciliteter, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Butikkernes attraktion

ICP har i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion på en skala fra 1 til 5, hvor 5 er meget høj og 1 er meget lav.

Vurderingen af attraktionen tager hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, dispone-ringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion. Attraktionen for den enkelte butik er et pejlepunkt for, om forbrugerne finder butikken attraktiv i forhold til andre butikker. Der bliver især lagt vægt på, hvorledes butikken fremstår i forhold til andre butikker inden for samme branche.

Facade attraktion

Facade attraktion er en bedømmelse af hver enkelt butiksfacades evne til at bidrage positivt til bylivet. Hver enkel butik er bedømt fra en skala fra 1 til 5, hvor 5 er meget høj.

I vurderingen af butiksfacadernes attraktion er der lagt vægt på, hvorledes facaden og butikken understøtter bylivet.

Her er bl.a. taget hensyn til indblik gennem vinduespartiet til butikken, vinduesudstilling og gadeudstilling samt brug af udendørs arealer til varer, bænke, blomsterkummer, lys og facadeskiltning etc. For eksempel giver det en høj facadeattraktion, hvis butikken har blomsterkummer ved indgangen, lanterner og en bænk. Omvendt giver det en lav facadeattraktion, hvis butikken er gemt bag tillukkede vinduer uden vinduesudstilling.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra Forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplysninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året

2019 samt 2030.

Seneste befolkningsprognose fra Esbjerg Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2019 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet inkl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.

Bilag 1
Brancheforteg nelse detailhandel

DAGLIGVARER

471110 Købmænd og døgnkiosker

471120 Supermarkeder

471130 Discountforretninger

471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger

472100 Frugt- og grøntforretninger

472200 Slagter- og viktualieforretninger

472300 Fiskeforretninger

472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer

472500 Detailhandel med drikkevarer

472600 Tobaksforretninger

472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger

473000 Servicestationer med kiosk

477300 Apoteker

477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler

477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje

477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstyrs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software

474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr

474300 Radio- og tv-forretninger

475210 Farve- og tapetforretninger

475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning

475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater

475910 Møbelforretninger

475920 Boligtekstilforretninger

475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.

475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.

477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst

477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed

477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger

952900 Låsesmede, hvis salgslokale

477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer

475940 Forhandlere af musikinstrumenter

476100 Detailhandel med bøger

476200 Detailhandel med aviser og papirvarer

476300 Detailhandel med musik- og videooptagelser

476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr

476420 Cykel- og knallertforretninger

476500 Detailhandel med spil og legetøj

477220 Lædervareforretninger

477630 Dyrehandel

477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

477810 Optikere

477820 Fotoforretninger

477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.

477900 Bogantikvariater

477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser

451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.

451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.

454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil

475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner

476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil

477620 Planteforhandlere og havecentre

477890 Detailhandel med køkken og badeværelseselementer

Bilag 2
Brancheforteg nelse kundeorienterede servicefunktioner

RESTAURANTER, CAFE MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencecenter og kursusejendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER, EJENDOMSMÆGLER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER, BIBLIOTEK MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

91.04.00 Botaniske og zoologiske haver

ANDEN SERVICE

58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri

18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier

45.20.10 Autoreparationsværksted

45.20.40 Dækservice

55.20.00 Vandrehjem

55.30.00 Campingpladser

55.20.00 Feriecentre

55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold

79.90.00 Turistbureauer

79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende

79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende

68.31.20 Ferieboligudlejning

79.90.00 Biludlejning

69.10.00 Advokatvirksomhed

74.20.00 Fotografer

84.11.00 Offentlig administration

84.24.00 Politiet

85.53.00 Køreskoler mv.

94.20.00 Fagforeninger

94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt

93.11.00 Idræts- og svømmehaller

93.11.00 Andre sportsanlæg

93.12.00 Idrætsklubber

92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed

96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.

96.01.20 Renserier mv.

96.03.00 Bedemænd

96.03.00 Begravelsesvæsen

ICP A/S
Rødovre Centrum 2
DK-2610 Rødovre
Tel.: +45 39 62 04 33
Fax: +45 39 62 01 52
www.icp.dk

Esbjerg Kommune

Analyse af detailhandelen

Juli 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger 1

Fremtidig centerstruktur 4

2. Konsekvenser ved flytning af butikker 11

Etablering af lokalcenter i Bramming 12
Flytning af varehus i bydelscenter Østerbyen 16

3. Detailhandelen i Esbjerg Kommune 21

Afrapportering af analyseresultater 22
Antal butikker 24
Butikkernes attraktion 26
Kædetilknytning 29
Bruttoarealer 30
Omsætning 32
Kundeorienterede servicefunktioner 34
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper 35

4. Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune 37

Antal butikker 38
Bruttoareal 40
Omsætning 42

5. Forbrug i Esbjerg Kommune 45

Datagrundlag og horisontår 46
Befolknings og indkomstforhold 47
Forbrugsforhold 48
Turisme 52

6. Esbjergs handelsbalance 53

Handelsbalance 54
Opland 55

Bilag 1: Brancheforteg nelse

Bilag 2: Forslag til centerstruktur i Esbjerg by

Torvet i Esbjerg

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) er af Esbjerg Kommune blevet bedt om at opdatere detailhandelsanalysen fra 2009 med særlig sigte på de lokale forhold i kommunens byer.

Med udgangspunkt i den nuværende detailhandel vil ICP vurdere bydels- og lokalcenterfunktionerne i kommunen, herunder hvilken rollefordeling der skal være mellem Esbjerg bymidte (Esbjerg Indre By) og bydelscentrene.

I Ribe og Bramming vil der blive foretaget en vurdering af nuværende og fremtidige lokalcentres effekt på bymidtens funktion og levedygtighed.

Der foretages desuden en gennemgang og revision af de eksisterende 15 bydelscentre og 21 lokalcentre med henblik på at få placeret centerfunktionerne korrekt i lokalområderne.

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

ICP foretog primo 2012 en opgørelse over antallet af butikker i Esbjerg Kommune samt de enkelte butikkers bruttoareal, herudover blev der indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning i 2011.

I Esbjerg Kommune var der primo 2012 579 butikker med et samlet bruttoareal på omkring 264.700 m^2 og en omsætning i 2011 på godt 6,6 mia. kr. inkl. moms.

Mens antallet af dagligvarebutikker samlet set er faldet en anelse i Esbjerg Kommune fra 2008 til 2012, er antallet af udvalgsvarebutikker steget 12 butikker i samme periode.

Det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune er i perioden 2008 til 2012 steget ca. 13 %. Det samlede bruttoareal til dagligvarer er steget fra 99.500 m^2 i 2008 til 101.200 m^2 i 2012. Det samlede udvalgsvareareal er steget fra 131.100 m^2 i 2008 til 159.000 m^2 i 2012.

I Esbjerg Indre By er der i 2012 165 butikker, hvilket svarer til 29 % af butikkerne i kommunen. Butikkerne i Esbjerg Indre By omsatte i 2011 for godt 1,2 mia. kr., svarende til 18 % af den samlede omsætning i Esbjerg Kommune. Andelen af den samlede omsætning er hermed faldet en anelse i forhold til 2007, hvor Esbjerg Indre By udgjorde ca. 20 % af den samlede omsætning i kommunen. Ca. 69 % af den samlede omsætning i Esbjerg Indre By var udvalgsvareomsætning i 2011.

Det må forventes, at detailhandelen i Esbjerg Indre By bliver styrket væsentligt, når shoppingcentret Broen ved banegården bliver etableret.

I Ribe området, som primært består af Ribe bymidte, findes 96 butikker, hvilket svarer til 16 % af det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune. Den samlede omsætning på godt 966 mio. kr. i hele Ribe området svarer til 15 % af den samlede omsætning i kommunen. De 96 butikker består af de mindre butikker i Ribes bymidte og de større udvalgsbutikker i udkanten af byen. Dette mix af butikker medfører at Ribe får en forholdsmæssigt større del af kommunens samlede omsætning sammenlignet med Esbjerg Indre By, hvor der ligger mange mindre specialbutikker uden den store omsætning. Ribe bymidte har nogenlunde det samme antal butikker i 2012 som i 2008. Den samlede omsætning i Ribe området er steget ca. 9 % fra 2008 til 2012, hvilket er en forholdsvis pæn stigning i forhold til udviklingen i den øvrige detailhandel.

Bramming har oplevet et fald i antal dagligvarebutikker fra 19 butikker i 2008 til 14 butikker i 2012, mens antallet af udvalgsvarebutikker har været konstant. Bramming bymidte har mistet 4 dagligvarebutikker heriblandt supermarkedet SuperBest. Dagligvareomsætningen er nogenlunde den samme i 2012 som i 2007. Hermed er dagligvareomsætningen reelt faldet i Bramming, da dagligvareforbruget i samme periode er steget 16 %.

Aflastningscentret Esbjerg Nord består af shoppingcentret Esbjerg Storcenter samt en række store udvalgsvarebutikker og hypermarkedet Bilka. Her er i alt 66 butikker, hvoraf 82 % er udvalgsvarebutikker. Disse 66 butikker udgør 11 % af det samlede antal butikker i Esbjerg Kommune, men 25 % af det samlede bruttoareal i kommunen og 32 % af den samlede detailhandelsomsætning i kommunen.

Den samlede dagligvareomsætning i Esbjerg Kommune er steget ca. 10 % i Esbjerg Kommune, mens udvalgsvareomsætningen er steget ca. 9 % i perioden 2007 til 2011. Den generelle udvikling i detailhandelsomsætningen i Danmark i samme periode er dagligvareomsætningen steget ca. 5 % og udvalgsvareomsætningen faldet ca. 2 %.

Forbrug

Det samlede detailhandelsforbrug fra borgerne i Esbjerg Kommune var i 2011 5,87 mia. kr. inkl. moms fordelt med 3,03 mia. kr. på dagligvarer og 2,84 mia. kr. på udvalgsvarer. Det samlede forbrug i Esbjerg Kommune forventes at stige ca. 12 % fra 2011 til 2025 til 6,56 mia. kr.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvareforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen. Samlet set bidrager turisterne til et ekstra forbrug på 5 – 10 % til Esbjerg Kommune.

Handelsbalance

Der var på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 100 % for Esbjerg Kommune, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 127 % i 2011. Det vil sige at udvalgsvareomsætningen er 27 % højere end udvalgsvareforbruget hos borgerne i kommunen, mens dagligvareomsætningen svarer til dagligvareforbruget i kommunen.

Tallene viser, at Esbjerg på udvalgsvareområdet har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen.

Forklaringen skal især findes i den attraktive detailhandel i Esbjerg Indre By samt i butikkerne i Esbjerg Nord, som tiltrækker forbrugere fra den sydvestlige del af Jylland. Begge udbudspunkter kan på ingen måde matches af andre udbudspunkter i den del af regionen.

Herudover har Ribe Bymidte en vis betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune og i den vestlige del af Haderslev kommune.

Set i forhold til handelsbalancen i 2007 har Esbjerg Kommune mistet betydning på dagligvaresiden, da handelsbalancen for dagligvarer var 106 % i 2007 mod 100 % i 2012. Tendensen for køb af dagligvarer er, at forbrugerne generelt køber dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes.

I perioden 2006 til 2011 er forbrugerprisindekset for fødevarer, som er et udtryk for den gennemsnitlige pris på fødevarer, steget ca. 18 %. Denne stigning i de generelle fødevarepriser i Danmark og øgede afgifter på sukker og fedt kombineret med den korte afstand til Tyskland, hvor fødevarepriserne er markant lavere, har betydet, at flere forbrugere tager turen over grænsen ikke kun for at købe øl og sodavand, men også for at købe helt almindelige dagligvarer som sukker, smør, kød etc.

Handelsbalancen for udvalgsvarer er omvendt steget ca. 3 % fra 123 % i 2007 til 127 % i 2011 i Esbjerg Kommune. Mens omsætningen i Esbjerg Indre By har været nogenlunde konstant i perioden 2007 til 2011, er den samlede omsætning i Esbjerg Nord steget ca. 20 % i samme periode. Den samlede omsætning i både Ribe og Bramming er steget 7-9 % i samme periode.

Faldet i handelsbalancen for dagligvarer og stigningen i handelsbalancen for udvalgsvarer indebærer, at den samlede handelsbalance for Esbjerg Kommune er konstant på 114 % i perioden 2007 til 2011.

Esbjerg Kommune har således fastholdt sin position som et væsentligt indkøbssted for borgerne i den sydvestlige del af Jylland. Detailhandelen har især betydning for forbrugerne i Esbjerg Kommune samt for den sydlige del af Varde kommune, den nordlige del af Tønder kommune og det vestlige del af Haderslev kommune.

For at Esbjerg skal kunne fastholde sin position som et væsentligt indkøbssted, er det vigtigt, at Esbjerg by fortsat udvikler detailhandelen. Konkurrencen fra især Kolding forventes ikke at blive mindre i fremtiden. Etableringen af et shoppingcen-

ter i Esbjerg bymidte vil ikke kun sikre en bedre balance mellem aflastningscentret og bymidten, men bør samtidig sikre Esbjerg bymidte et større opland.

Fremtidig centerstruktur

Beliggenheden af detailhandel vil også i fremtiden have en stor betydning. Generelt søger butikker sammen med andre, for at de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration af butikker giver.

Arealudlæg skal placeres centralt og koncentreret

Arealudlæg til nye butikker bør således foretages så centralt og så koncentreret som muligt, så synergien og den særlige fortættede stemning fastholdes.

Samtidig skal de fremtidige arealudlæg sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i Esbjerg Kommune bliver serviceret på det rigtige niveau og får begrænset afstand til indkøb. De enkelte bydelscentre og lokalcentre skal have en god lokal dagligvareforsyning og forsyning af mere standardiserede udvalgsvarer, mens det store udvalgsvareudbud skal koncentreres i hovedcentret Esbjerg Indre By og i aflastningscentret Esbjerg Nord samt i bymidterne Bramming og Ribe.

For at sikre en afbalanceret vækst i kommunen, hvor detailhandel centraliseres i bymidterne, samtidig med at der skal være en god dagligvareforsyning i lokalområderne, bør Esbjerg Kommune fortsat forholde sig aktivt til den eksisterende detailhandelsstruktur. Esbjerg Kommune skal til stadighed søge at finde en balance i centerstrukturen, der både tilgodeser bymidterne som de vigtigste indkøbssteder samtidig med, at der er begrænset afstand til indkøb af dagligvarer.

På baggrund af den eksisterende centerstruktur, det eksisterende butiksudbud samt en fortsat afbalanceret vækst i kommunen anbefales følgende fremtidige centerstruktur.

Landsdelscenter / Hovedby

Esbjerg Indre By skal fortsat være bymidte i Esbjerg by og hovedby for Esbjerg Kommune.

Bymidte

Ribe bymidte og Bramming bymidte skal fortsat være bymidter. Det vil sige, at de skal kunne tilbyde et godt dagligvareudbud samt et bredt udbud af udvalgsvarer til borgerne på henholdsvis Ribe egnen og i Bramming/Gørding. Det er vigtigt, at disse udbudspunkter tildeles areal til både udvalgsvarer og dagligvarer, for at de fortsat kan forblive attraktive bymidter i fremtiden.

Aflastningscenter

Esbjerg Nord og Centerområdet Ribe Nord skal fastholdes som regionale aflastningscentre. Aflastningscentrene, som har en god trafikal placering ved de centrale omfartsveje, skal indeholde den type butikker, som der ikke er plads til i bymiljøet i en bymidte. Det er for eksempel store udvalgsvarebutikker, som sælger hårde hvidevarer og møbler, der kræver parkering ved butikken, eller boxbutikker, som ikke bidrager positivt til bymiljøet.

Bydelscenter

Bydelscentrene skal, udover at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde forbrugerne et standardiseret udbud af udvalgsvarer.

Formålet med etableringen af bydelscentre er at sprede indkøbsmulighederne, således at der er begrænsede afstande til indkøb for borgerne. Bydelscentre må ikke være en konkurrent til bymidten. Udbuddet er typisk på et mere standardiseret niveau i bydelscentrene, mens de mere specielle udvalgsvarer og det store udbud findes i bymidten.

Et bydelscenter skal udgøre et centrum i en større bydel. Dette krav om en central placering i bydelen betyder således, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så vil betjene samme opland. Et bydelscenter skal ligeledes være et sammenhængende område.

I Ribe og Bramming er det ikke muligt at planlægge for bydelscentre, da byerne begge har under 20.000 indbyggere.

I Esbjerg by kan der udlægges bydelscentre. Byrådet kan selv fastsætte arealrammen for de enkelte bydelscentre i Esbjerg by

Lokalcenter

Lokalcentrene skal primært varetage en god lokalforsyning med dagligvarer i et mindre lokalt område og de må ikke konkurrere med detailhandelen i bymidten.

Et lokalcenter kan godt omfatte en hel landsby, bare lokalcentret har til formål at betjene en begrænset del af en by, bydel eller landsby.

Ifølge planloven kan lokalcentre maksimalt have en samlet ramme til butikker på 3.000 m^2.

Forslag til centerstruktur i Esbjerg

Den nuværende centerstruktur i Esbjerg Kommune har 15 bydelscentre og 21 lokalcentre. I den eksisterende centerstruktur i Esbjerg Kommune, som er skitseret i Esbjerg Kommuneplan 2010-2012, er afgrænsningerne og placeringer af centerfunktioner i nogle tilfælde ikke tidssvarende.

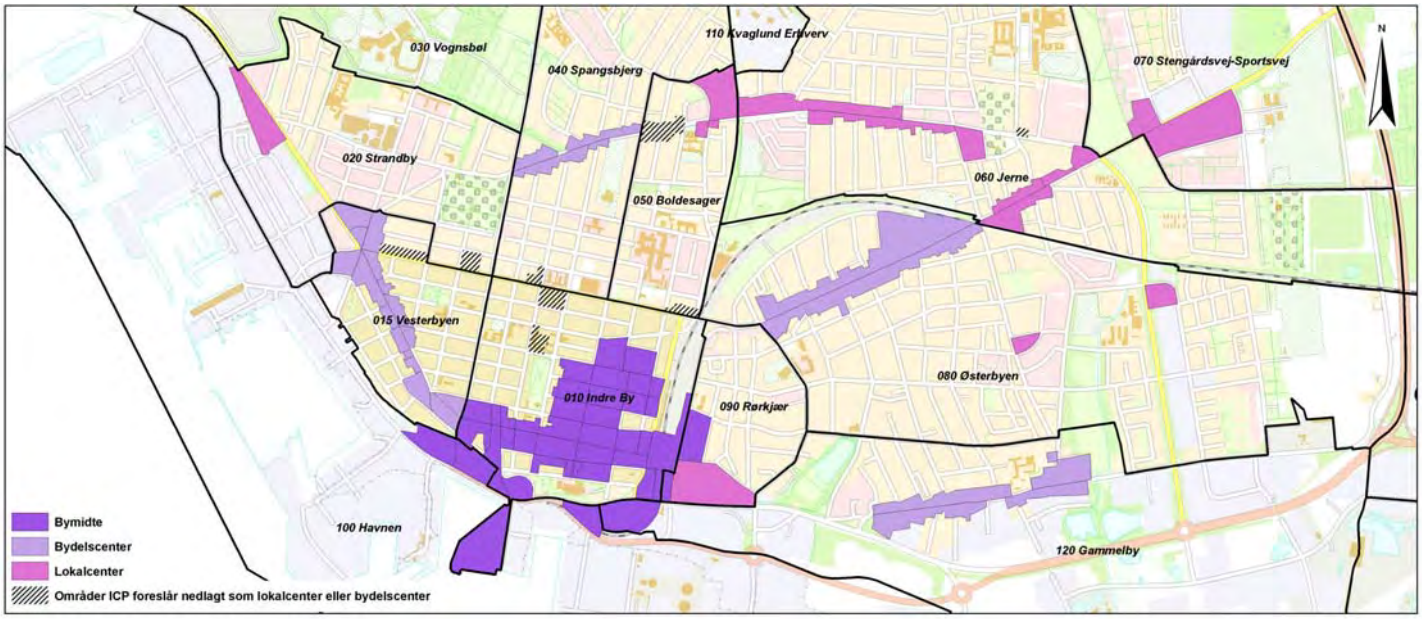
ICP foreslår en centerstruktur med 11 bydelscentre placeret i Esbjerg, samt 26 lokalcentre, som ses i nedenstående. Tabellen er et udtryk for ICP's forslag, derfor optræder der enkeltområder som ikke findes eller som ikke er udlagt til centerområder i Kommuneplan 2010-2022.

Tabel 1.1 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune

Landsdelscenter / Hovedby	*Esbjerg Indre By (01- 010)*
Kommuneby	*Ribe Bymidte (40-010)*
	Bramming Bymidte (21-010)
Aflastningscenter	*Esbjerg Nord (03-020 og 03-010)*
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)
Bydelscenter	*Hjerting by (05-010)*
	Gjesing (03-010-082)
	Sønderris (07-030-100)
	Sædding/Fovrfeldt (02-010-080/-090 og 02-040-030/-090)
	Vesterbyen (01-015 og 01-020-160/-091/-150)
	Spangsbjerg (01-040-150/-160/-190/-161)
	Kvaglund (04-010-040)
	Stengårdsvej (01-070-100/-120)
	Østerbyen (01-080-040/-050)
	Gammelby (01-120-140/-150 og 01-080-360/-270)
Lokalcenter	*Bøndergårdsvej (01-080-190)*
	Rørkjær (01-090-040)
	Strandbyen (01-020-030)
	Jerne Storegade (01-060-210/-180/-190/-)*
	Strandby Kirkevej (01-060-040/-070/-130)
	Jernevej (01-080-260)
	Boldesager (01-040-210/-230 og 01-050-010/-040/-060)
	Spangsbjerg Højvang (01-040-031)*
	Guldager Kirkeby (07-010-070)
	Tarp By (08-020)
	Vester Nebel (09-010-070)
	Andrup By (10-020)
	Skads (10-010-050)
	Tjæreborg By (12-010)
	Grimstrup (20-010-080)
	Endrup (20-020-120)
	Vejrup (22-010-010)
	Gørding (23-010-360)
	St. Darum (24-010-010)
	Hunderup (24-010-020)
	Gredstedbro (30-010)
	Jernvedlund – Jernved (30-010-020)
	Vilslev (31-010-020)
	Roager (37-010-020)
	Egebæk-Hviding (38-010-080)
	Øster Vedsted (40-050-010)
	Mandø (41-010-010)

**nye enkeltområder, der ikke har et enkeltområdenummer i gældende kommuneplan.*

Figur 1.3 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg by



God tilgængelighed og synlighed skal sikres

Centerstrukturen skal være med til at sikre, at der er en høj attraktionsværdi ved bosætning i Esbjerg Kommune. Det er vigtigt, at der er en god tilgængelighed til et godt udbud af dagligvarer i alle dele af kommunen samt en relativ kort afstand til de mere standardiserede udvalgsvarer. Forbrugerne er mere villige til at køre længere efter et stort udbud af udvalgsvarer, men en god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder er dog essentielt.

Det er mest hensigtsmæssigt, at centerområderne er placeret, hvor der er en god tilgængelighed for både kollektiv og privat trafik. Detailhandelen lægger dernæst stor vægt på en god synlighed.

I ovenstående forslag til centerstruktur indgår 4 bydelscentre tæt på Esbjerg by. Det er Vesterbyen, Østerbyen, Gammelby og Spangsbjerg.

Bydelscentrene Østerbyen og Vesterbyen har en særlig position, da de er placeret ved de to mest centrale indfaldsveje til Esbjerg bymidte. Her er begge steder en vis tyngde i detailhandelen med 34 butikker i bydelscenter Vesterbyen og 11 butikker i bydelscenter Østerbyen, mens der i de øvrige centerområder er et langt færre antal butikker. Det er ICP's vurdering, at både Østerbyen og Vesterbyen bør fastholdes som stærke bydelscentre.

Gammelby og Spangsbjerg bør på nuværende tidspunkt fastholdes som bydelscentre i centerstrukturen.

Rørkjær er kommuneplan 2010-2012 udpeget til bydelscenter. Et bydelscenter så tæt på bymidten vil genere detailhandelen i bymidten. ICP vil foreslå, at den nordlige del af Rørkjær inddrages i bymidten, mens den sydlige del foreslås omdannet til lokalcenter for at varetage lokalområdets forsyning.

Nedenfor vises bruttoarealerne i de enkelte centerområder.

Tabel 1.2 Eksisterende bruttoarealer i centerstrukturen 2012 (bruttoareal i m^2)

		Bruttoareal 2012
Landsdelscenter / Hovedby	*Esbjerg Indre By (01-010)*	41.800
Kommuneby	*Ribe Bymidte (40-010)*	25.800
	Bramming Bymidte (21-010)	11.400
Aflastningscenter	*Esbjerg Nord (03-020 og 03-010)*	67.100
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)	1.800
Bydelscenter	*Hjerting by (05-010)*	3.800
	Gjesing (03-010-082)	1.700
	Sønderris (07-030-100)	1.000
	Sædding / Fovrfeldt (02-010-080/-090 og 02-040-030/-090)	19.800
	Vesterbyen (01-015 og 01-020-160/-091/-150)	11.900
	Spangsbjerg (01-040-159/-160/-190/-161)	1.600
	Kvaglund (04-010-040)	1.900
	Stengårdsvej (01-070-100/-120)	3.500
	Østerbyen (01-080-040/-050)	5.200
	Gammelby (01-120 140/-150 og 01-080-360/-270)	1.200
Lokalcenter	*Bøndergårdsvej (02-080-190)*	700
	Rørkjær (01-090-040)	700
	Strandbyen (01-020-030)	500
	Jerne Storegade (01-060-210/-180/-190/-)*	900
	Strandby Kirkevej (01-060-040/-070/-130)	1.600
	Centerområde ved Jernevej (01-080-260)	900
	Boldesager (01-040-210/-230 og 01-050-010/-040/-060)	1.300
	Spangsbjerg Højvang (01-040-031)*	1.200
	Guldager Kirkeby (07-010-070)	0
	Tarp By (08-020)	1.400
	Vester Nebel (09-010-070)	0
	Andrup By (10-020)	600
	Skads(10-010-050)	0
	Tjæreborg By (12-010)	1.300
	Grimstrup (20-010-080)	0
	Endrup (20-020-120)	0
	Vejrup (22-010-010)	400
	Gørding (23-010-360)	1.800
	St. Darum (24-010-010)	300
	Hunderup (24-010-020)	500
	Gredstedbro (30-010)	1.300
	Jernvedlund – Jernved (30-010-020)	0
	Vilslev (31-010-020)	400
	Roager (37-010-020)	500
	Egebæk-Hviding (38-010-080)	2.100
	Øster Vedsted (40-050-010)	0
	Mandø (41-010-010)	0
	I alt	**217.500**

Placering af detailhandel

Koncentrer detailhandelen

At placere den væsentlige del af detailhandelen i bymidten er i overensstemmelse med planlovens intentioner, og det er mest hensigtsmæssigt for udvikling af bymidten. Problemet kan dog være, at der ofte ikke kan skabes plads til større dagligvare- eller udvalgsvarebutikker i bymidten eller at disse butikker på grund af øget biltrafik ikke vil være hensigtsmæssige at placere centralt i bymidten.

I store udvalgsvarebutikker sker typisk mere målrettede køb, som ikke i samme grad kaster andre køb af sig i første omgang. Køb er her i højere grad en målrettet mission som for eksempel køb af ny sofa eller vaskemaskine. Ved det enkelte køb i den store udvalgsvarebutik bliver kunderne dog orienteret mod indkøbssteddet. Derved er chancen større for, at de en anden gang besøger indkøbsstedet for at shoppe i nogle af de andre omkringliggende butikker.

Følg centerstrukturen

For at styrke detailhandelen bedst muligt, bør man følge kommunens centerstruktur. Det vil sige, at udvalgsvarebutikker primært skal placeres i bymidten. De udvalgsvarebutikker, der placeres i bydelscentre og lokalcentre skal primært være mere standardiserede udvalgsvarebutikker, som kun skal dække nærområdets behov.

Arealudlæg til centerformål skal sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold så tæt på bopælen som muligt, samt sikre, at Esbjerg ikke taber markedsandele på bekostning af konkurrerende udbud andre steder.

Det er vigtigt at placeringen af de enkelte butikker er tilpasset omgivelserne, således at balancen i centerstrukturen ikke tipper. Bymidten og aflastningscentret skal fortsat være det mest interessante indkøbssted for forbrugerne i forhold til udvalgsvarehandel.

Man bør således ikke placere større udvalgsvarebutikker i bydelscentrene eller lokalcentrene, da disse betjener et større opland end bydelen eller lokalområdet. Herved forrykkes balancen i strukturen.

Placeringen af detailhandel til udvalgsvarer skal understrege Esbjerg Indre Bys tyngde og betydning i oplandet også på det fremtidige detailhandelskort.

Placer centralt i strukturen

Et bydelscenter kan med fordel indeholde større dagligvarebutikker så som et varehus for at sikre områdets dagligvareforsyning.

Det er vigtigt, at placere bydelscentrene centralt i bydelen, så de kan betjene hele bydelen mest hensigtsmæssigt. Hvert bydelscenter skal betjene sin egen bydel og samtidig ikke have så stor betydning, at detailhandelen i bymidten generes.

Et lokalcenter skal ligeledes placeres centralt i forhold til de omkringliggende boliger for at styrke lokalforsyningen med dagligvarer i næroplandet.

Esbjerg Kommune har en strategi om, at der kan gives tilladelse til dagligvarebutikker på op til 500 m^2placeret inde i et boligområde. Ved en støjbelastet vej kan der gives tilladelse til en dagligvarebutik på 1.000 m^2.

Tilstrækkeligt næropland

Hvis en dagligvarebutik placeres udenfor en bymidte for eksempel i et boligområde eller ved en støjbelastet vej, vil det generelt have betydning for detailhandelen i bymidten.

Planlovens intensioner er både at styrke detailhandelen i bymidten samtidig med, at man skal sikre en god lokal forsyning tættere på boligerne. Det er vigtigt, at man sikrer sig, at der er et tilstrækkeligt stort kundeunderlag i næroplandet til at forsyne en eventuel ny lokal butik uden at det får alvorlige konsekvenser for den eksisterende detailhandel i bymidten. Næroplandet defineres typisk som boligerne i gå eller cykelafstand til butikken.

Etableringen af en dagligvarebutik i nærområdet, som for eksempel en discountbutik, vil generelt øge attraktiviteten for lokalområdet. Men hvis det sker på bekostning af en væsentlig svækket detailhandel i bymidten, er det ICP's vurdering, at man skal tilgodese bymidtens muligheder for at opretholde en god forsyning med både dagligog udvalgsvarebutikker.

Styrk Esbjerg Indre By

Udover at forbedre styrkeforholdet mellem Esbjerg Indre By og Esbjerg Nord vil etableringen af et shoppingcenter i bymidten også styrke detailhandelen generelt og dermed også øge Esbjergs opland. Det er vigtigt, at Esbjerg Indre By styrkes som det største udbudspunkt i kommunen.

Ribe Bymidte og Bramming bymidte skal fortsat kunne tilbyde et alsidigt og godt både dagligvare- og udvalgsvareudbud på et mere lokalt plan. Herudover skal Ribe Bymidte fortsat styrkes som et yndet turistmål og dermed skal detailhandelen fortsat være gearet til at kunne tilbyde turisterne en god oplevelse.

Oplevelser i bymidten

Det må forventes, at oplevelser i forbindelse med shopping i fremtiden vil få en øget betydning. Det gælder ikke kun i butikkerne, hvor der er oplevelser som at prøve udstyr/legetøj, integreret cafe, levende musik og temaaftener, men også i bymidtens offentlige rum.

Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel skøjtebane, fodboldturnering, loppemarked, grønttorv og koncerter og mere permanente aktiviteter som bibliotek, kulturoplevelser som museum, teater og biograf samt offentlig service som borgerservice hører til centralt i bymidten.

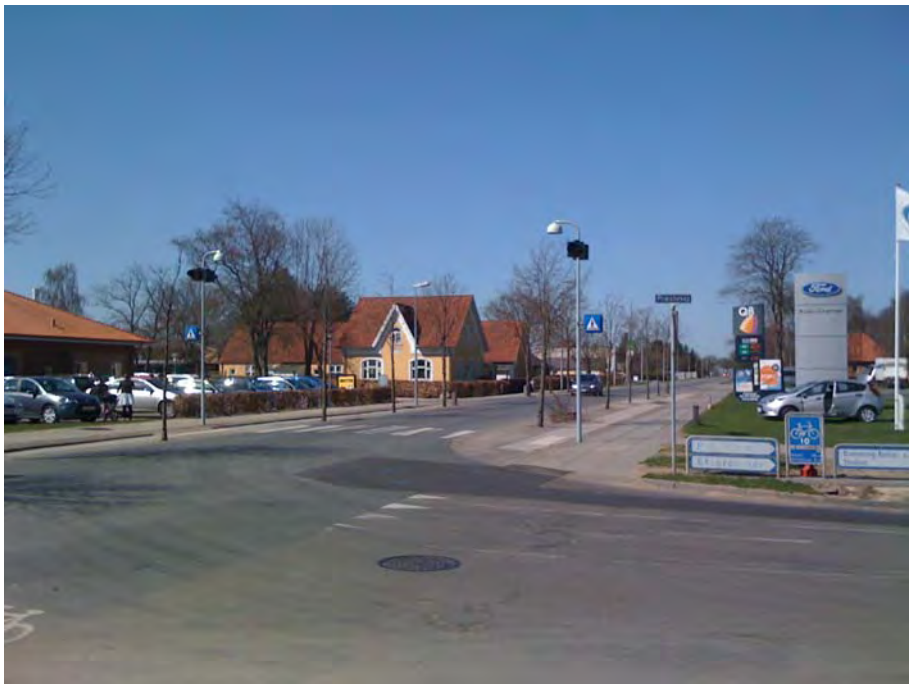
En central placering af funktionerne sikrer et bredt udbud af muligheder og tilbud i bymidten, mens et spændende og aktiverende bymiljø generelt understøtter shoppingoplevelsen. Det er derfor vigtigt, at der i både Esbjerg, Ribe og Bramming fortsat arbejdes på at gøre bymidterne mere indbydende med renovering af gadeudstyr, belægning etc. For når bymidten tilbyder oplevelser fremtræder den mere attraktiv for oplandskunderne samtidig med at opholdstiden i byrummet generelt øges.

Sammenfatning

Sammenfattende er det vigtigt, at Esbjerg Kommune fastholder centerstrukturen med en bymidte, der indeholder et bredt og dybt udbud af udvalgsvarer og oplevelser. Bymidten skal være det væsentligste indkøbssted for alle borgerne i kommunen. Det er her hovedparten af udvalgsvarebutikkerne skal være placeret.

Et bydelscenter skal betjene en enkelt bydel og være et væsentligt lokal indkøbssted for borgerne i bydelen. Her skal være et varieret udbud af dagligvarer og et mere standardiseret udbud af udvalgsvarer, som kan dække de mere dagligdags behov.

Et lokalcenter skal være det lokale og nærmeste indkøbssted for dagligvarer i et mindre område.



Bramming

Konsekvenser ved flytning af butikker

I nedenstående afsnit redegøres for konsekvenserne ved flytning af en discountbutik i Bramming samt en flytning af et varehus og etableringen af udvalgsvarebutikker på Storegade i bydelen Østerbyen i Esbjerg.

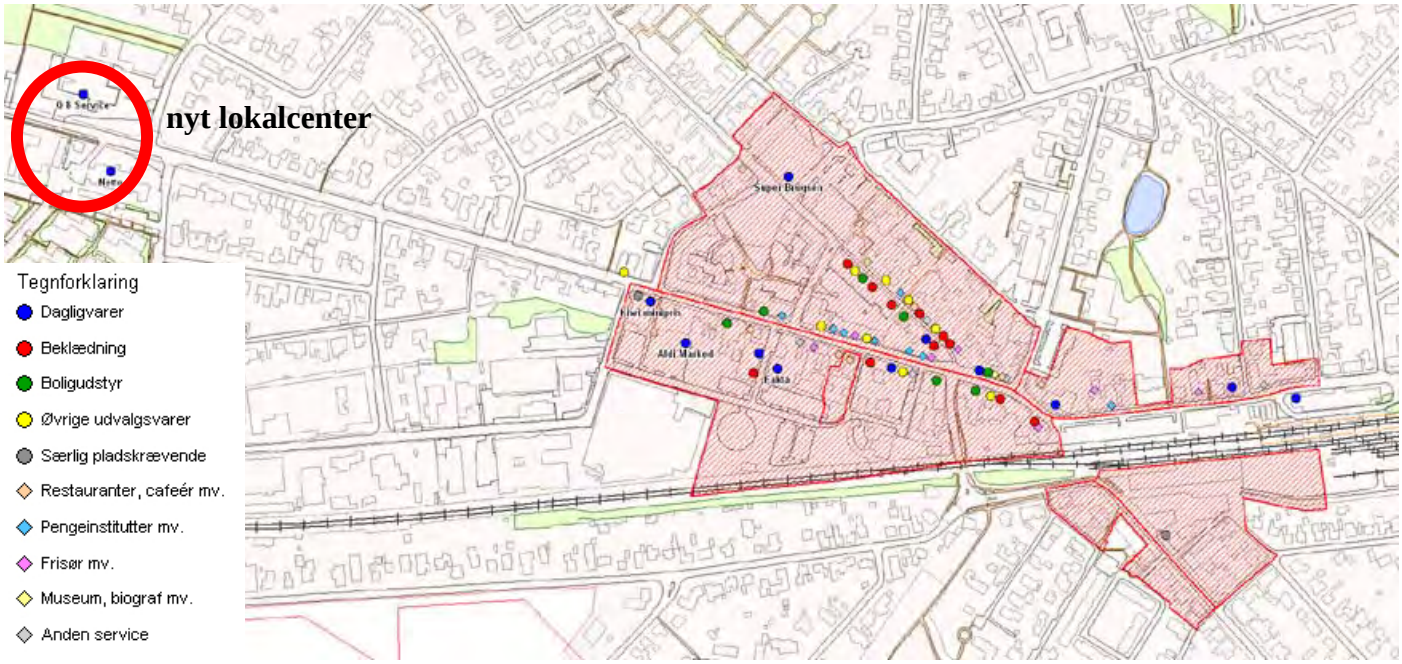
Etablering af lokalcenter i Bramming

I nedenstående beskrives konsekvenserne for den eksisterende detailhandel, hvis der etableres et nyt lokalcenter ved Vardevej i Bramming. Lokalcentret vil bestå af en eksisterende discountbutik samt en flytning af en discountbutik fra Bramming bymidte. Det forudsættes, at den flyttede discountbutik vil blive udvidet til 1.000 m^2 samt at den vil få optimale tilkørsels- og parkeringsforhold. Den samlede grænse for detailhandel vil være 2.000 m^2, og det forudsættes at der ikke må etableres udvalgsvarehandel i lokalcentret.

Lokalcentret vil ligge mindst 500 meter fra øvrige eksisterende øvrige dagligvarebutikker i Bramming bymidte.

Nedenfor vises placeringen af de eksisterende butikker i Bramming.

Figur 1.3 *Bramming bymidte*



Udviklingen i dagligvareomsætningen i Bramming bymidte samt i det øvrige opland beskrives ud fra to scenarier: Hvis discountbutikken flytter til Vardevej og hvis den bliver liggende i bymidten.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2025.

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Der etableres ikke andre større dagligvarebutikker frem til 2025 i Brammings markedsområde.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Esbjerg Kommune. Således forventes befolkningstallet at stige knap 4 % i Bramming.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2025.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes, at 2 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2025.

- Det primære opland til Bramming er Bramming sogn, mens det sekundære opland er defineret som sognene Darum, Hunderup, Gørding, Vejrup og Grimstrup-Vester Nykirke. Det primære og sekundære opland betegnes i nedenstående som Brammings markedsområde.

Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2011.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2025 og der fås en omsætning for 2025. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2011 frem til 2025.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2025. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt discountbutikken ikke flyttes.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad flytningen af discountbutikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne i Bramming.

Der er alene foretaget en egentlig beregning af konsekvenserne for dagligvarer.

For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

Konsekvenser

I nedenstående figur vises konsekvenserne ved flytning af en discountbutik fra bymidten til et nyt lokalcenter på Vardevej.

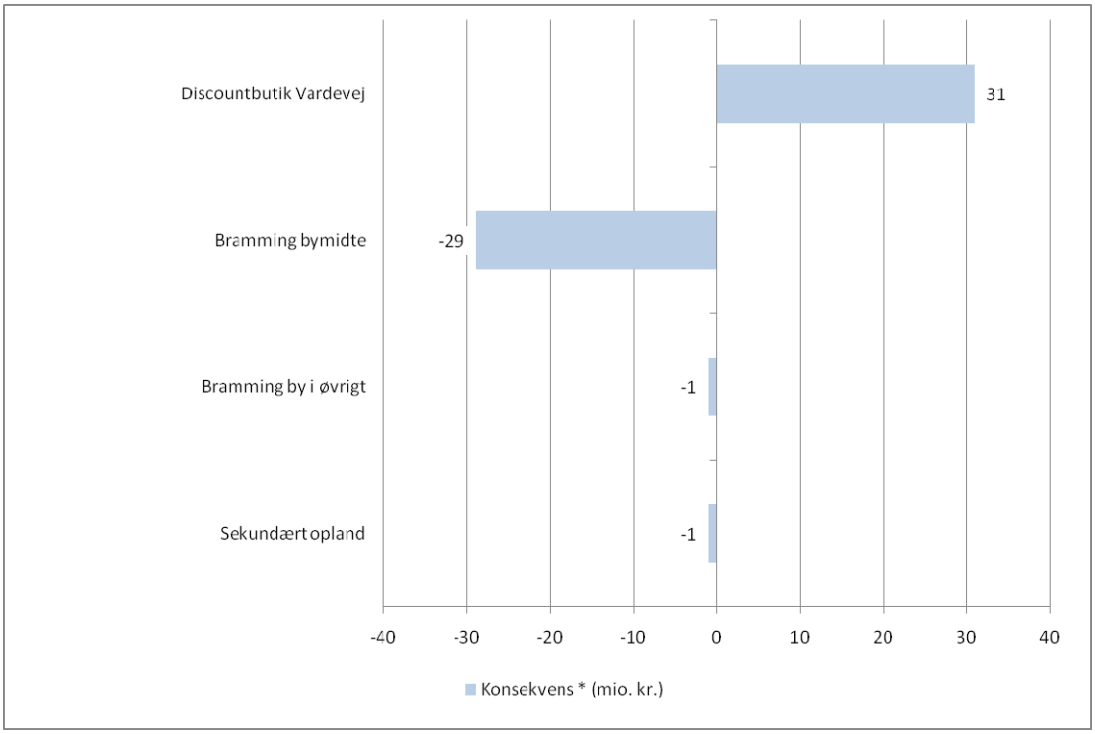
De fremtidige omsætninger i 2025 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal.

Grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte områder i Bramming, men kun forskellen mellem alternativerne. Udviklingen i dagligvareomsætningen bliver derfor beskrevet med tekst.

Figur 2.1 viser forskellen i dagligvareomsætningen i Bramming i 2025 i de to forskellige alternative udviklingsalternativer for Bramming. Det viser forskellen i dagligvareomsætningen, hvis discountbutikken bliver i bymidten eller flytter til Vardevej.

Dagligvareomsætningen i alt i Bramming i 2011 var 232 mio. kr. Hvis discountbutikken ikke flyttes, forventes dagligvareomsætningen at stige til 244 mio. kr. i 2025. Omvendt hvis discountbutikken etableres, vurderes dagligvareomsætningen at være 245 mio. kr. i 2025. Hermed er det ICP's vurdering, at konsekvensen ved flytning af discountbutikken i forhold til dagligvareomsætningen vil være nogenlunde uændret for Bramming totalt betragtet.

Figur 2.1 ***Konsekvenserne for dagligvareomsætningen i Bramming (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)****



** forskellen i omsætning i 2025 ved flytning af discountbutik til Vardevej*

2025 – Uden flytning af discountbutik

Hvis discountbutikken fra bymidten ikke flyttes til Vardevej, forventes dagligvareomsætningen i Bramming bymidte at stige omkring 8 % i perioden 2011 til 2025. Det skyldes de generelle koncentrationstendenser, hvor detailhandelen i bymidterne vil blive øget på bekostning af mindre enkeltstående butikker. Herved forventes Bramming at få lidt mere betydning for næroplandet.

Omvendt forventes dagligvareomsætningen i det sekundære opland, som er landområderne Gørding, Darum, Hunderup, Vejrup og Grimstrup-Vester Nykirke at falde omkring 15 %. Den generelle udvikling kan betyde yderligere lukninger af dagligvarebutikker i de tyndt befolkede landområder i fremtiden.

Det store udbud af ikke mindst udvalgsvarer i Esbjerg Indre By og Esbjerg Nord vil ligeledes betyde, at borgerne også i Bramming vil placere en væsentlig del af deres indkøb i Esbjerg.

2025 – Med flytning af discountbutik til Vardevej

Hvis der flyttes en discountbutik fra bymidten til Vardevej, vil det få betydning for de øvrige dagligvarebutikker i Bramming samt for den øvrige detailhandel i Bramming bymidte. Vardevej er den største indfaldsvej fra Esbjerg til Bramming bymidte. Herved vil en butik i denne placering have en stor synlighed og god tilgængelighed.

Ved en flytning af discountbutikken til et lokalcenter, hvor der i dag er placeret en anden discountbutik, vil ca. 40 % af den samlede dagligvareomsætning i Bramming sogn være placeret i dagligvarebutikker udenfor Bramming bymidte. Det må forventes, at dagligvareomsætningen i Bramming bymidte vil miste omkring 29 mio. kr. i 2025, hvis discountbutikken flytter i forhold til 0-alternativet.

Den flyttede discountbutik forventes at opnå en meromsætning på ca. 8 mio. kr. ved en flytning til en større og mere optimal butik.

Discountbutikken vil især få fat i de borgere, som bor i den vestlige del af Bramming, da det vil være den nærmeste dagligvarebutik. Borgerne i den vestlige del af Bramming vil hermed få kortere afstand til et større dagligvareudbud. Hermed sparer en del borgere turen til Bramming bymidte.

Indtil 2026 forventes det vestlige Bramming byudviklet med i alt 162 boliger, som er indregnet i den anvendte befolkningsprognose. Der forventes hermed et ekstra dagligvareforbrug i lokalområdet på ca. 12 mio. kr.

Det vurderes, at dagligvareomsætningen i de øvrige dagligvarebutikker vil falde omkring 4 % i forhold til, hvis discountbutikken ikke flyttes. Omsætningen vurderes ikke at blive taget fra én bestemt butik, men vil få betydning for samtlige dagligvarebutikker i bymidten. Hermed vurderes det, at dagligvarebutikkerne i bymidten vil få forringet deres driftsvilkår, men betyder ikke lukningstruede butikker.

Ligeledes vil den nuværende discountbutik på Vardevej opleve en mindre nedgang i omsætningen i forhold til, hvis discountbutikken ikke flyttes fra bymidten.

Herudover vurderes de færre dagligvarekunder i bymidten at få en afledt negativ effekt for udvalgsvarebutikkerne i bymidten. En del borgere især i den vestlige del af Bramming må forventes at spare turen til bymidten. Bramming bymidte vil miste nogle af de impulskøb, som naturligt blev lagt i forbindelse med dagligvarekøbene i Bramming bymidte.

Det vurderes, at 10-15 % af dagligvarebesøgene i Bramming bymidte vil falde væk, hvis discountbutikken flytter udenfor bymidten. Enkelte kunder, som normalt handlede i discountbutikken, vil vælge at handle i de øvrige dagligvarebutikker i bymidten, mens en del vil vælge at besøge discountbutikkerne på Vardevej.

Ved at sprede detailhandelen udenfor bymidten vil Bramming bymidte som indkøbssted miste en del af sin tiltrækningskraft som det vigtigste indkøbssted i området.

ICP vurderer således, at flytningen af en discountbutik til Vardevej vil forbedre indkøbsforholdene i den vestlige del af Bramming, men at den yderligere spredning af dagligvarehandelen vil få negativ betydning for omsætningen i Bramming bymidte.

Det er ICP's vurdering, at udflytningen af dagligvarebutikker fra bymidten vil få betydning for de eksisterende butikker i bymidten. Alene flytningen af discountbutikken til Vardevej betyder som tidligere nævnt, at 40 % af dagligvareomsætningen vil være placeret udenfor bymidten.

Hvis der etableres yderligere dagligvarebutikker udenfor Bramming bymidte, vil bymidten tabe yderligere omsætning.

Omvendt bør man tilgodese gode lokale indkøbsforhold i lokalområderne. Boligområders attraktivitet øges væsentligt, når der ligger en dagligvarebutik i nærheden. Ved en eventuel placering af en dagligvarebutik udenfor en bymidte skal det sikres, at butikken alene betjener et lokalt opland, hvor afstanden til bymidten er så stor, at det vil være et problem for husstande uden bil. Ved enkelt stående dagligvarebutikker skal afstanden ifølge planloven være mindst 500 meter fra øvrige dagligvarebutikker. Samtidig skal lokalområdet være så stort, at det markedsmæssigt kan sikre en lokal dagligvarebutik.

Hvis et byområde udvikler sig over tid kan Esbjerg Kommune med fordel samle butikkerne i et lokalcenter, som sammen med andre funktioner, kan være med til at skabe og understøtte et attraktivt byliv i modsætning til mere spredte butikker.

Projekt Storegade i Østerbyen

I nedenstående beskrives konsekvenserne for den eksisterende detailhandel, hvis et eksisterende varehus i Østerbyen udvides og flyttes til en anden beliggenhed i bydelen. Samtidig etableres en samling udvalgsvarebutikker i projektet.

Udviklingen i dagligvareomsætningen i Esbjerg by beskrives ud fra to scenarier: en flytning og udvidelse af varehuset i Østerbyen, kaldet projekt Storegade og et 0-alternativ, hvor varehuset ikke bliver udvidet og flyttet.

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel og udvalgsvarehandel er beregnet for 2025.

Projekt Storegade

Det forudsættes, at varehuset flyttes til en mere central placering i bydelscenter Østerbyen og udvides til 3.500 m^2. Herudover etableres en samling udvalgsvarebutikker i projektet. Der etableres en udvalgsvarebutik på 1.500 m^2, en på 1.000 m^2 og tre på hver 500 m^2. Det forudsættes, at projektet får optimale tilkørsels- og parkeringsforhold.

Udformningen med det store varehus og i alt fem udvalgsvarebutikker beskriver en maksimal udnyttelse af mulighederne for detailhandel i et projekt i Storegade. Hvis der vælges at etablere mindre areal til udvalgsvarebutikker vil omsætningen og dermed konsekvenserne blive mindre.

Det forudsættes desuden, at en discountbutik flytter ind i det lokale, hvor varehuset tidligere var placeret.

0-alternativ

I 0-alternativet realiseres projekt Storegade ikke og varehuset bliver i sin nuværende placering i Østerbyen.

Forudsætninger i øvrigt

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Shoppingcentret Broen bliver etableret ved Esbjerg Banegård med blandt andet et varehus på 3.500 m^2.
- Der etableres ikke andre større dagligvarebutikker frem til 2025 i Esbjerg by.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for Esbjerg Kommune. Således forventes befolkningstallet at stige knap 5 % i Esbjerg by.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2025.
- Handel via internettet – især for en række udvalgsvaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at 10 % af udvalgsvareforbruget dækkes ved nethandel i 2021.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel. Det forudsættes, at 2 % af dagligvareforbruget dækkes ved nethandel i 2025.
- Det primære opland til bydelscenter Østerbyen er bydelen Østerbyen, men et varehus vurderes ligeledes at trække kunder især fra bydelene Rørkjær, Gammelby, Boldesager, Jerne, Stengårdsvej/Sportsvej samt i en vis grad Esbjerg Indre by.

Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2011.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2025 og der fås en omsætning for 2025. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2011 frem til 2025.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2025. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt varehuset ikke flyttes.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad projekt Storegade vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne i Esbjerg.

Der er foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer og udvalgsvarer.

Konsekvenser

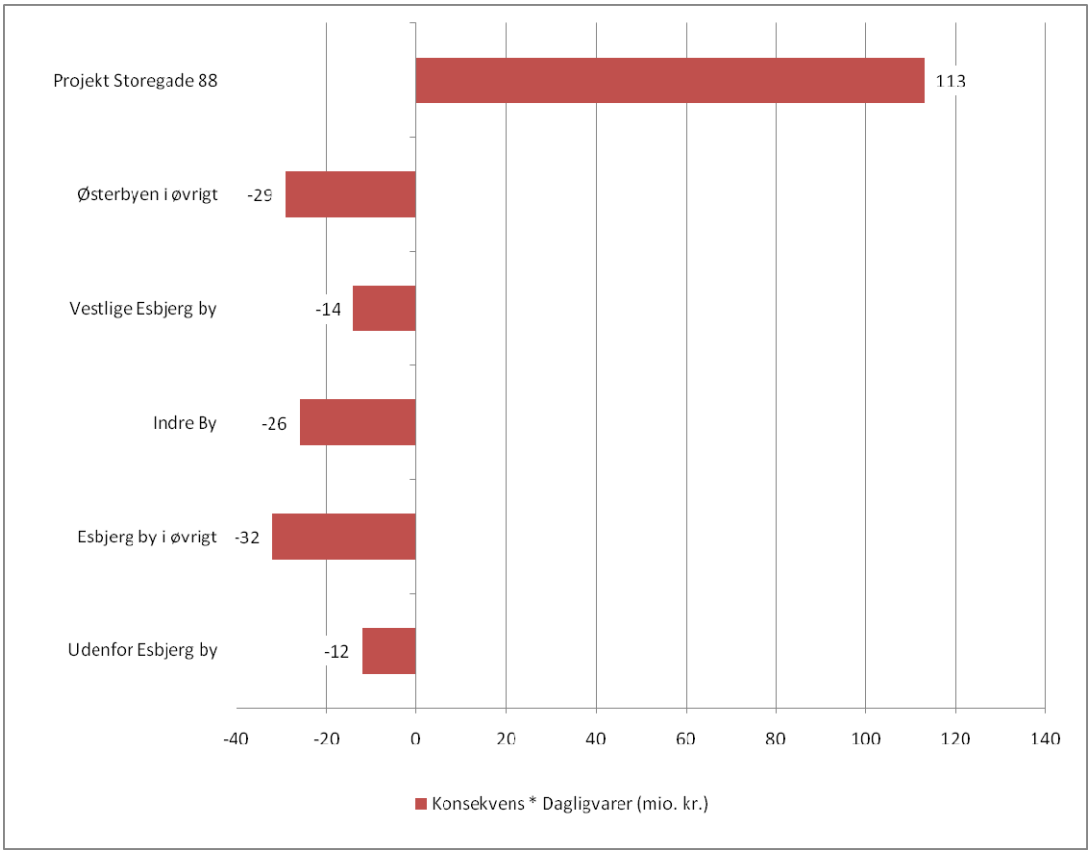
I nedenstående figurer vises konsekvenserne ved projekt Storegade med en flytning og udvidelse af et varehus i Østerbyen samt etablering af en discountbutik.

De fremtidige omsætninger i 2025 er et udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal.

Grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte områder i Esbjerg by, men kun forskellen mellem alternativerne. Udviklingen i dagligvareomsætningen bliver derfor beskrevet med tekst.

Figur 2.2 viser konsekvenserne for dagligvarer i Esbjerg by i 2025, hvis projekt Storegade etableres i Østerbyen i forhold til 0-alternativet i 2025, hvor varehuset forbliver, som det er i dag.

Figur 2.2 ***Konsekvenserne for dagligvareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)****



** forskellen i omsætning i 2025 ved Projekt Storegade 88*

Dagligvarer 2025 – Uden projekt Storegade

I 0-alternativet i 2025, hvor varehuset i Østerby på Storegade ikke flytter, vil især den eksisterende dagligvarehandel i bydelene omkring Esbjerg Indre By opleve et mindre fald i omsætningen som konsekvens af etableringen af shoppingcentret Broen.

Især i de omkringliggende bydele vil en del kunder opsøge udbuddet i Esbjerg Indre By med et nyt større varehus. I Østerbyen vil det være på bekostning af det mindre varehus på Storegade.

Dagligvarer 2025 – Med projekt Storegade

Hvis det eksisterende varehus flyttes til en mere central placering i bydelscenter Østerbyen og udvides til 3.500 m^2 samtidig med at en discountbutik vil blive etableret i det tidligere varehus, vil forbrugerne i Østerbyen få forbedret deres indkøbsforhold væsentligt.

Det vurderes, at varehuset vil kunne opnå en meromsætning på omkring 50 mio. kr. på dagligvarer. Da der for varehusets vedkommende er tale om en flytning af en eksisterende butik inden for bydelen, vil konsekvenserne ikke være så voldsomme, som hvis der skulle etableres et helt nyt varehus.

Det er ICP's vurdering, at udvidelsen af varehuset primært vil få betydning for de andre større dagligvarebutikker i Esbjerg. I kraft af, at der etableres et udvidet varehus centralt i den sydøstlige del af Esbjerg by, vil flere forbrugere vælge dette frem for varehusene i bymidten eller de store dagligvarebutikker i Esbjerg Nord.

Figur 2.2 viser, at Østerbyen i øvrigt vil miste 29 mio. kr. på grund af flytningen af varehuset til Projekt Storegade. Dette tal dækker primært over den mistede omsætning, som ligger i det eksisterende varehus. Det er ICP's vurdering, at de øvrige dagligvarebutikker i bydelen Østerbyen vil miste ca. 13 mio. kr. i forhold til 0-alternativet ved etablering af projekt Storegade.

Etableringen af endnu en discountbutik i Østerbyen vil betyde yderligere forbedring af dagligvareudbuddet i Østerbyen. De øvrige dagligvarebutikker i lokalområdet vil i mindre grad få forringet deres driftsvilkår, men det betyder ikke lukningstruede butikker.

Samlet set vil borgerne i Østerbyen i højere grad få dækket deres dagligvareforbrug i bydelen på bekostning af dagligvarebutikkerne udenfor bydelen.

Det vurderes, at dagligvareomsætningen i den vestlige del af Esbjerg by som består af bydelene Rørkjær, Gammelby, Boldesager og Jerne vil falde ca. 14 mio. kr. i 2025 som konsekvens af etableringen af projekt Storegade.

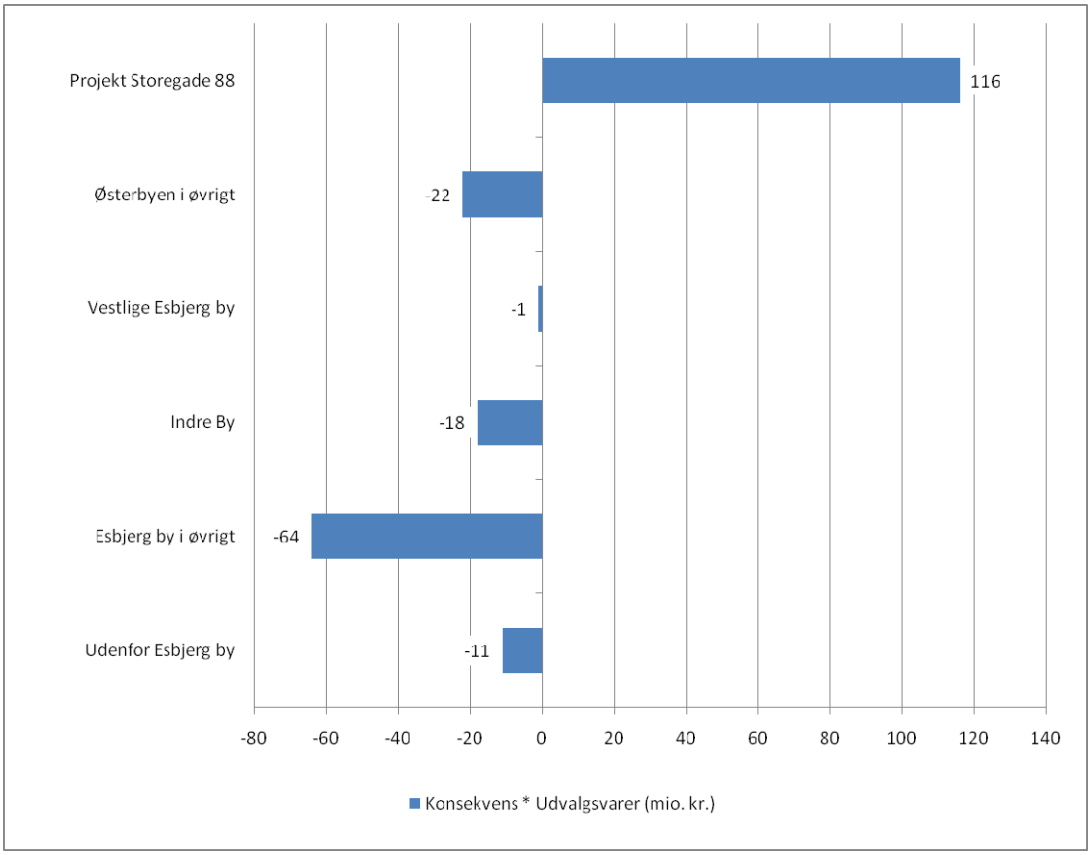
I Esbjerg Indre By forventes dagligvareomsætningen at falde ca. 26 mio. kr. i 2025 som konsekvens af projekt Storegade. Dagligvareomsætningen i Esbjerg Indre By var 372 mio. kr. i 2011. Denne forventes at stige i 2025 på grund af etableringen af shoppingcenter Broen.

I Esbjerg by i øvrigt, hvor Esbjerg Nord står for langt størstedelen af omsætningen, forventes dagligvareomsætningen at falde omkring 32 mio. kr. i 2025 i forhold til 0-alternativet. Den samlede dagligvareomsætning i kommunen i øvrigt var ca. 1.553 mio. kr. i 2011, mens den samlede omsætning i alt i Esbjerg Nord var 2.127 mio. kr. i 2011.

Udvalgsvarer

Figur 2.3 viser konsekvenserne for udvalgsvarer i Esbjerg by i 2025, hvis projekt Storegade etableres i Østerbyen i forhold til 0-alternativet i 2025, hvor varehuset forbliver, som det er i dag.

Figur 2.3 ***Konsekvenserne for udvalgsvareomsætningen i markedsområdet (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)***



** forskellen i omsætning i 2025 ved projekt Storegade 88*

2025 – Uden projekt Storegade

Udvalgsvarehandelen vil fortsat koncentreres i færre men større udbudspunkter. Kunderne vil fortsat være villige til at køre længere for det rigtige dybe og brede udbud.

I Esbjerg by forventes etableringen af shoppingcentret Broen at styrke Esbjerg Indre By væsentligt især på udvalgsvarerne. De bymæssige kvaliteter i kombination med et shoppingcenter vil tiltrække flere kunder til bymidten.

Esbjerg Nord vil fortsat være en stærk spiller især for de store udvalgsvarebutikker, som er vanskelige at placere i Esbjerg Indre By.

2025 – Med projekt Storegade

Det er ICP's vurdering, at flytningen af det eksisterende varehus i Østerbyen ikke vil få nævneværdige konsekvenser for den eksisterende detailhandel på udvalgsvareomsætningen. Flytningen vil bevirke, at varehuset får en mere central placering i bydelen og vil dermed forbedre forsyningen for bydelens beboere.

Under forudsætning af at der etableres 5 udvalgsvarebutikker med et bruttoareal på 500 til 1.500 m^2 i projektet i Storegade, vil det få betydning primært for udvalgsvarehandelen i Indre by og Esbjerg Nord. Især Esbjerg Nord, som i dag har den samme type butikker som projektet i Storegade, vil miste noget omsætning.

Udvalgsvareomsætningen forventes at falde ca. 18 mio. kr. i Esbjerg Indre By i forhold til 0-alternativet. Det skal dog nævnes, at udvalgsvareomsætningen i Esbjerg Indre By var ca. 836 mio. kr. i 2011, mens den samlede omsætning i Esbjerg Nord var 2,12 mia. kr. i 2011. De 18 mio. kr. Esbjerg Indre By forventes at miste, vil primært blive taget fra butikker med lignende varesortiment. Det er ICP's vurdering at etableringen af projekt Storegade, ikke vil have væsentligt betydning for det nyetablerede shoppingcenter Broen eller for den resterende udvalgsvarehandel i Esbjerg Indre By.

Figur 2.3 viser, at Østerbyen i øvrigt mister 22 mio. kr. i udvalgsvareomsætning i forhold til 0-alternativet. Dette dækker primært over den omsætning, varehuset flytter fra Østerbyen i øvrigt til projektet i Storegade 88. Samlet set er det ICP's vurdering, at udvalgsvareomsætningen i Østerbyen i øvrigt vil være nogenlunde uændret i forhold til 0-alternativet.

I kommunen i øvrigt forventes udvalgsvareomsætningen at falde ca. 64 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vil primært være butikkerne i Esbjerg Nord, at omsætningen vil blive taget fra. Herudover kan det ikke udelukkes, at enkeltstående butikker i kommunen i øvrigt, som har en mindre attraktiv placering og lokaler vil flytte butikken til Storegade for at udnytte den synergi effekt, der er ved at ligge sammen med andre butikker.

De kunder, som vil handle i projektet Storegade, er primært borgere i bydelen Østerbyen samt de nærliggende områder. Hermed vil de i nogle tilfælde spare turen til det store udbud i Esbjerg Nord.

Kongensgade i Esbjerg

Detailhandelen i Esbjerg Kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg Kommune blive beskrevet.

ICP har primo 2012 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2011, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at her er medtaget omsætningen til private fra møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Hovedområder og underområder

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 30 *hovedområder* (se figur 3.1), der opereres med i Esbjerg Kommune.

Derudover er hovedområde 01 Esbjerg by opdelt på 13 *underområder* (se figur 3.2) for at højne detaljeringsgraden af analysen.

Figur 3.1 *Hovedområder i Esbjerg Kommune*

Figur 3.2 *Underområder i Esbjerg by*

Ovennævnte hovedområder og underområder fremgår i tabel 3.1. Der findes ikke butikker i samtlige områder, og i den resterende del af kapitlet indgår *kun* de områder, hvor der findes butikker.

Tabel 3.1 *Geografisk opdeling*

Områdenavn	Områdenavn
01-010 Indre by	10 Skads
01-015 Vesterbyen	*11 Novrup*
01-020 Strandby	12 Tjæreborg Sneum
01-030 Vognsbøl	*20 Grimstrup-Vester Nykirke*
01-040 Spangsbjerg	21 Bramming
01-050 Boldesager	22 Vejrup
01-060 Jerne	23 Gørding
01-070 Stengårdsvej - Sportsvej	24 Hunderup
01-080 Østerbyen	25 Darum
01-090 Rørkjær	30 Jernved
01-100 Havnen	31 Vilslev
01-110 Kvaglund Erhverv	*32 Hjortlund*
01-120 Gammelby	*33 Kalvslund*
02 Sædding	*34 Obbekær*
03 Gjesing	*35 Seem*
04 Kvaglund	*36 Spandet*
05 Hjerting	37 Roager
06 Hostrup	38 Hviding-Vester Vedsted
07 Guldager	*39 Farup*
08 Bryndum	40 Ribe Dom - Skt. Katharine
09 Vester Nebel	41 Mandø

**områder nævnt i kursiv har ingen detailhandelsbutikker*

Antal butikker

I Esbjerg Kommune betragtet under ét findes der i dag 579 butikker, heraf er godt 2/3 udvalgsvarebutikker. Omkring 29 % af butikkerne er placeret i Esbjerg Indre By, mens knap halvdelen af kommunens beklædningsbutikker er placeret i Esbjerg Indre By. I bydelen Gjesing, hvor aflastningscentret Esbjerg Nord er placeret, er i alt 71 butikker, heraf er 77 % udvalgsvarebutikker.

I området Ribe er der 96 butikker, heraf er ca. 77 % udvalgsvarebutikker. I Ribe bymidte er placeret 76 butikker, som udgør ca. 79 % af butikkerne i området.

I området Bramming er 45 butikker, heraf er 69 % udvalgsvarebutikker. I Bramming bymidte er 37 butikker, som udgør ca. 82 % af butikkerne i området.

Der er 187 dagligvarebutikker i kommunen, heraf er 19 % placeret i Esbjerg Indre By, mens 12 % er placeret i området Ribe og 7 % området Bramming. De øvrige dagligvarebutikker er spredt i kommunen, således har hovedparten af kommunens områder mindst en dagligvarebutik.

Tabel 3.2 *Antal butikker primo 2012 fordelt på brancher og områder*

	Dag-lig-varer	Udvalgs-varer i alt	Beklæd-ning	Bolig-udstyr	Øvrige ud-valgs-varer	Detail-handel i alt
01-010 Indre by	**36**	**129**	66	22	41	**165**
01-015 Vesterbyen	**11**	**21**	2	12	7	**32**
01-020 Strandby	**4**	**4**	1	2	1	**8**
01-030 Vognsbøl	**1**	**1**	-	-	1	**2**
01-040 Spangsbjerg	**6**	**3**	1	1	1	**16**
01-050 Boldesager	**1**	**3**	-	1	2	**4**
01-060 Jerne	**11**	**5**	3	1	1	**16**
01-070 Stengårdsvej - Sportsvej	**4**	**1**	-	-	1	**5**
01-080 Østerbyen	**6**	**7**	2	1	4	**13**
01-090 Rørkjær	**2**	**-**	-	-	-	**2**
01-100 Havnen	**3**	**1**	-	-	-	**4**
01-110 Kvaglund Erhverv	**-**	**1**	1	-	-	**1**
01-120 Gammelby	**3**	**-**	-	-	-	**3**
02 Sædding	**11**	**28**	7	10	11	**39**
03 Gjesing	**16**	**55**	19	21	15	**71**
04 Kvaglund	**3**	**1**	1	-	-	**4**
05 Hjerting	**8**	**5**	1	2	2	**13**
07 Guldager	**2**	**1**	-	1	-	**3**
08 Bryndum	**2**	**3**	-	1	2	**5**
09 Vester Nebel	**1**	**-**	-	-	-	**1**
10 Skads	**2**	**1**	-	1	-	**3**
12 Tjæreborg Sneum	**3**	**2**	-	-	2	**5**
21 Bramming	**14**	**31**	11	8	12	**45**
22 Vejrup	**2**	**1**	-	1	-	**3**
23 Gørding	**4**	**6**	1	3	2	**10**
24 Hunderup	**3**	**-**	-	-	-	**3**
25 Darum	**-**	**1**	-	-	1	**1**
30 Jernved	**2**	**3**	-	2	1	**5**
31 Vilslev	**1**	**-**	-	-	-	**1**
37 Roager	**1**	**-**	-	-	-	**1**
38 Hviding-Vester Vedsted	**1**	**4**	-	3	1	**5**
40 Ribe Dom Skt. Katharine	**22**	**74**	23	26	25	**96**
41 Mandø	**1**	**-**	-	-	-	**1**
Esbjerg Kommune i alt	**187**	**392**	139	119	134	**579**

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen, har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

5: Meget høj
4: Høj
3: Middel
2: Lav
1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 3.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i tabel 2.2.

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion en smule under middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Færrest udsving ved dagligvarebutikkerne

Generelt er der færrest udsving i dagligvarebutikkernes gennemsnitlige attraktion, hvilket skyldes, at en række relativt ensartede koncepter inden for discountbutikker, supermarkeder og varehuse stabiliserer den gennemsnitlige attraktion.

Desuden fremgår det, at der i de større udbudspunkter som Esbjerg Indre By, Ribe, Bramming, Esbjerg Nord i Gjesing og Sædding generelt er en lidt højere gennemsnitlig attraktion – ikke mindst for udvalgsvarebutikkernes vedkommende.

Esbjerg Indre By er attraktiv alene i kraft af sin størrelse

De viste niveauer for den gennemsnitlige attraktion er en gennemsnitsbetragtning. Et stort udbudspunkt som Esbjerg Indre By vil alene i kraft af sin størrelse og forskelligartede og specialiserede butikker være mere tiltrækkende. Men i en stor bymidte vil der typisk også være en række mindre attraktive butikker – typisk i bymidtens udkant – der trækker attraktionsniveauet nedad.

Samme tendens gælder i resten af kommunen men især i Ribe. Ribes attraktivitet som udbudspunkt styrkes også af bymiljøet og atmosfæren, der tiltrækker mange turister.

Kongensgadet i Esbjerg

Tabel 3.3 *Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher og områder*

	Dag-lig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Bolig-udstyr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**3,0**	**3,2**	3,4	3,4	2,9	**3,2**
01-015 Vesterbyen	**3,0**	**2,7**	*	2,6	2,9	**2,8**
01-020 Strandby	**1,8**	**1,8**	*	*	*	**1,8**
01-030 Vognsbøl	*****	*****	-	-	*	*****
01-040 Spangsbjerg	**2,8**	**2,0**	*	*	*	**2,6**
01-050 Boldesager	*****	**2,7**	-	*	*	**2,8**
01-060 Jerne	**2,9**	**3,0**	3,0	*	*	**2,9**
01-070 Stengårdsvej- Sportsvej	**3,3**	*****	-	-	*	**3,2**
01-080 Østerbyen	**2,8**	**2,3**	*	*	2,0	**2,5**
01-090 Rørkjær	*****	**-**	-	-	-	*****
01-100 Havnen	**2,0**	*****	*	-	-	*****
01-110 Kvaglund Erhverv	**-**	*****	*	-	-	*****
01-120 Gammelby	**2,7**	**-**	-	-	-	**2,7**
02 Sædding	**3,0**	**3,1**	3,1	3,2	3,1	**3,1**
03 Gjesing	**3,4**	**3,5**	3,6	3,5	3,3	**3,4**
04 Kvaglund	**3,0**	*****	-	*	-	*****
05 Hjerting	**3,3**	**2,8**	*	*	*	**3,0**
07 Guldager	*	*	-	*	-	**3,3**
08 Bryndum	*****	**3,7**	-	*	*	**3,8**
09 Vester Nebel	*	*	-	*	-	*****
10 Skads	*	*	-	*	-	**3,0**
12 Tjæreborg Sneum	**2,7**	*****	-	-	*	*****
21 Bramming	**3,5**	**3,0**	2,9	3,0	3,1	**3,2**
22 Vejrup	*****	*****	-	*	-	**2,0**
23 Gørding	**2,8**	**1,8**	*	*	*	**2,2**
24 Hunderup	**1,7**	**-**	-	-	-	**1,7**
25 Darum	**-**	*****	-	-	*	*****
30 Gredstedbro-Jernved	*	*****	-	*	*	**2,0**
31 Vilslev	*	**-**	-	-	-	*
37 Roager	*	**-**	-	-	-	*
38 Hviding-Vester Vedsted	*	**1,3**	-	*	*	**1,6**
40 Ribe Dom Skt. Kath.	**3,0**	**3,1**	3,1	3,1	3,1	**3,1**
41 Mandø	*****	**-**	-	-	-	*****
Esbjerg Kommune i alt	**3,0**	**3,0**	**3,2**	**3,0**	**2,9**	**3,0**

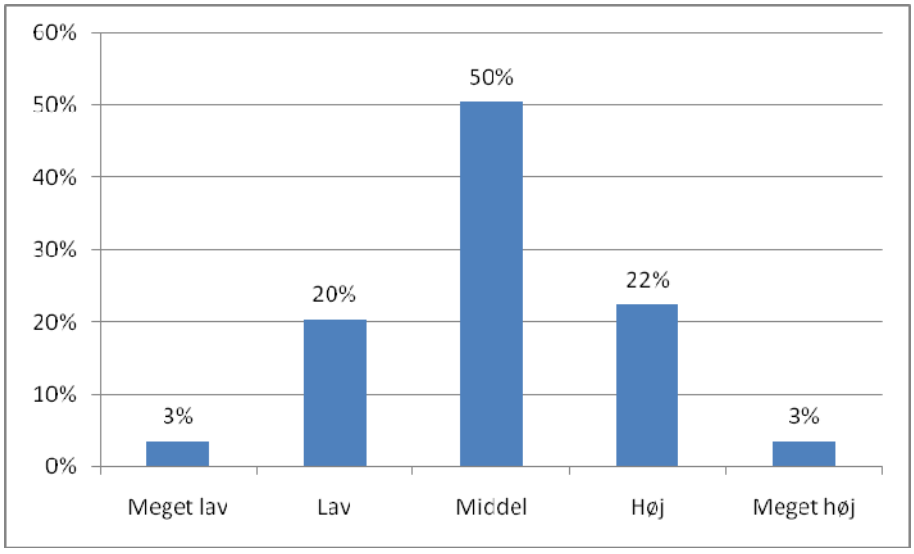
**** kan af anonymitetshensyn ikke vises***

For at illustrere den bagvedliggende spredning i attraktionen er den procentvise fordeling mellem de 5 trin spændende fra *1 Meget lav* til *5 Meget høj* vist for såvel hele kommunen som for Esbjerg Indre By.

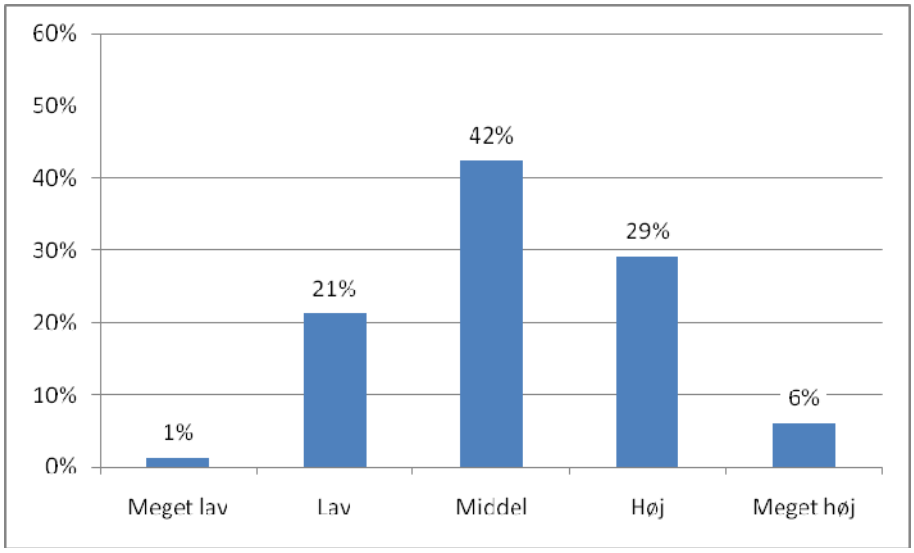
Af figur 3.3 fremgår attraktionens spredning for Esbjerg Kommune betragtet under ét. Som det ses fordeler butikkernes attraktion sig omkring middel. Ca. ¼ af butikkerne i Esbjerg Kommune har en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, mens 23 % har en *Lav* eller *Meget lav* attraktion.

Som det fremgår af figur 3.4, fordeler butikkernes attraktion sig nogenlunde på samme vis i Esbjerg Indre By, dog har flere butikker i Esbjerg Indre By en *Høj* eller *Meget høj* attraktion. Ca. 35 % af butikkerne i Esbjerg Indre By har en attraktion over middel.

Figur 3.3 *Attraktionens spredning i % i Esbjerg Kommune*



Figur 3.4 *Attraktionens spredning i % i Esbjerg Indre By*



Kædetilknytning

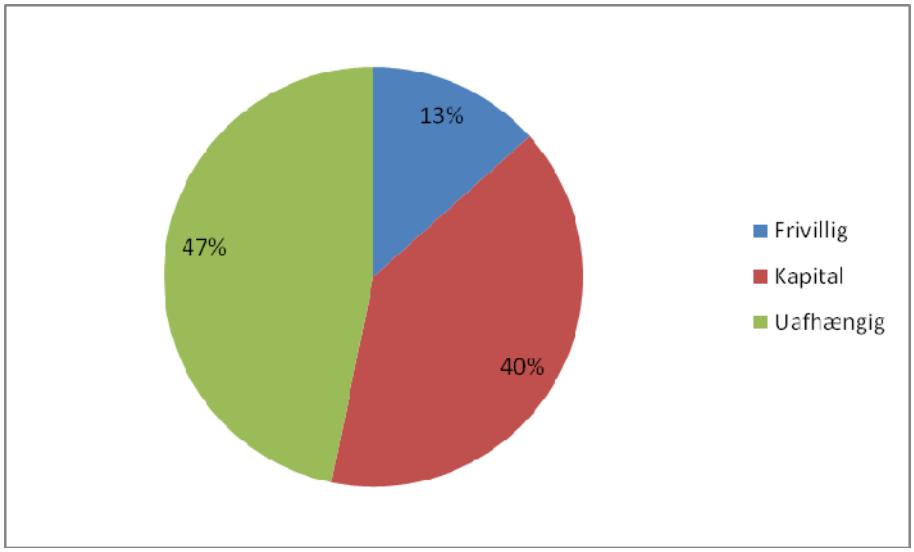
Kædebutikkerne har fået en stadigt større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller af en frivillig kæde.

I figur 3.5 og 3.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i Esbjerg Kommune i alt samt i Esbjerg Indre By.

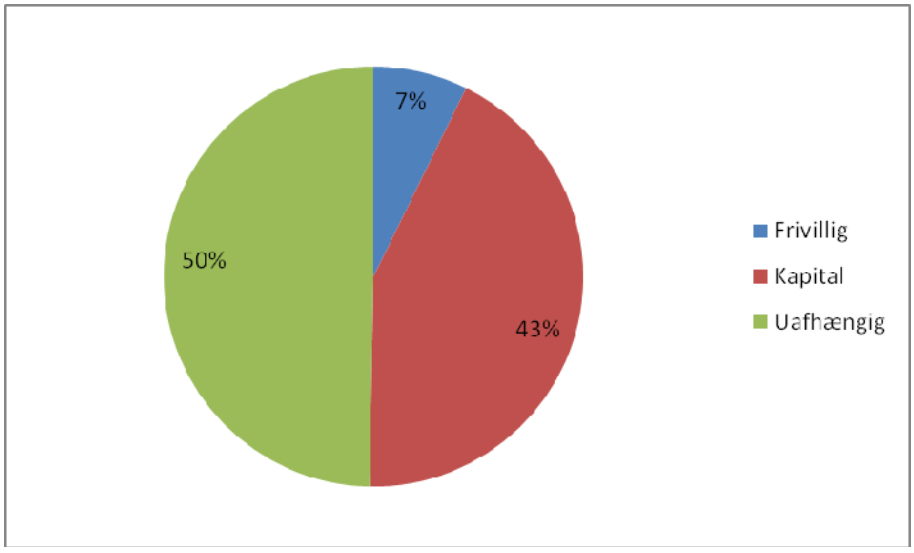
Andelen af butikker, der enten er del af en frivillig- eller kapitalkæde, er ca. 46 % i kommunen betragtet under ét. Det er på niveau med en række andre kommuner, hvor der er gennemført lignende analyser.

I Esbjerg Indre By (figur 3.6) er andelen af kædebutikker noget højere – dette skyldes bl.a., at her findes mange kendte kædebutikker inden for især mode og boligudstyr. I indre by findes dog også et bredt udbud af modebutikker, der ikke er en del af et kædesamarbejde. Mange af disse butikker besidder en god attraktion og er med til at øge dybden og bredden i bymidtens butiksudbud.

Figur 3.5 *Kædeandel i Esbjerg Kommune*



Figur 3.6 *Kædeandel i Esbjerg Indre By*



Bruttoarealer

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personalerum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen, som vises i tabel 3.4. Det skal bemærkes, at bruttoarealerne opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

Det samlede bruttoareal i Esbjerg Kommune er opgjort til knap 265.000 m^2, hvoraf de 45.700 m^2 (eller ca. 17 %) findes i Esbjerg Indre By.

Det største samlede bruttoareal findes i området Gjesing, hvor der er i alt 69.100 m^2. Størstedelen af dette areal er placeret i aflastningscentret Esbjerg Nord, hvor der er i alt ca. 67.000 m^2.

I området Ribe er der i alt 44.500 m^2, hvor størstedelen (ca. 55 %) er placeret i Ribe bymidte. I Ribe bymidte er i alt 25.800 m^2 bruttoareal til detailhandel, heraf er 58 % disponeret til udvalgsvarebutikker.

I området Bramming er i alt 15.500 m^2 bruttoareal, heraf langt hovedparten (ca. 11.300 m^2) placeret i butikkerne i Bramming bymidte. Omkring 60 % af bruttoarealet i Bramming bymidte er i udvalgsvarebutikker.

I kommunen betragtet under ét er 163.200 m^2, eller ca. 62 %, allokeret til udvalgsvarehandel.

Sædding Centret

Tabel 3.4 *Bruttoarealer fordelt på brancher og områder i m^2 (afrundet til hele 100)*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Boli-gud-styr	Øvrige ud-valgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**11.400**	**34.300**	19.600	5.500	9.200	**45.700**
01-015 Vesterbyen	**5.200**	**6.500**	200	4.600	1.700	**11.700**
01-020 Strandby	**400**	**1.300**	200	600	500	**1.700**
01-030 Vognsbøl	**200**	**100**	-	-	100	**300**
01-040 Spangsbjerg	**3.000**	**400**	100	100	200	**3.400**
01-050 Boldesager	**800**	**900**	-	200	700	**1.700**
01-060 Jerne	**4.100**	**1.800**	500	1.000	300	**5.900**
01-070 Stengårdsvej/Sportsvej	**2.300**	**1.200**	-	-	1.200	**3.500**
01-080 Østerbyen	**4.300**	**1.600**	300	300	1.000	**5.900**
01-090 Rørkjær	**1.100**	**-**	-	-	-	**1.100**
01-100 Havnen	**300**	**1.200**	-	-	1.200	**1.500**
01-110 Kvaglund Erhverv	**-**	**4.000**	4.000	-	-	**4.000**
01-120 Gammelby	**1.300**	**-**	-	-	-	**1.300**
02 Sædding	**7.300**	**12.300**	1.800	6.900	3.600	**19.600**
03 Gjesing	**25.400**	**43.700**	6.600	28.900	8.200	**69.100**
04 Kvaglund	**1.200**	**700**	700	-	-	**1.900**
05 Hjerting	**3.500**	**600**	100	300	200	**4.100**
07 Guldager	**1.000**	**300**	-	300	-	**1.300**
08 Bryndum	**1.100**	**4.000**	-	3.800	200	**5.100**
09 Vester Nebel	**100**	**-**	-	-	-	**100**
10 Skads	**600**	**300**	-	300	-	**900**
12 Tjæreborg Sneum	**1.400**	**800**	-	-	800	**2.200**
21 Bramming	**6.200**	**9.300**	2.800	2.500	4.000	**15.500**
22 Vejrup	**400**	**300**	-	300	-	**700**
23 Gørding	**2.000**	**4.700**	100	800	3.800	**6.700**
24 Hunderup	**700**	**-**	-	-	-	**700**
25 Darum	**-**	**300**	-	-	300	**300**
30 Gredstedbro-Jernved	**900**	**400**	-	200	200	**1.300**
31 Vilslev	**400**	**-**	-	-	-	**400**
37 Roager	**500**	**-**	-	-	-	**500**
38 Hviding-Vester Vedsted	**500**	**1.500**	-	1.300	200	**2.000**
40 Ribe Dom Skt. Katharina	**13.800**	**30.700**	5.500	15.200	10.000	**44.500**
41 Mandø	**100**	**-**	-	-	-	**100**
Esbjerg Kommune i alt	**101.500**	**163.200**	**42.500**	**73.100**	**47.600**	**264.700**

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2011 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de enkelte butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, er omsætningen skønnet.

Af tabel 3.5 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Samlet detailhandelsomsætning på godt 6,6 mia. i Esbjerg Kommune

Det fremgår af tabel 3.5, at den samlede omsætning lå på godt 6,6 mia. kr. i Esbjerg Kommune betragtet under ét. Detailhandelsomsætningen i Esbjerg Indre By var ca. 1,2 mia. kr. – eller ca. 18 % af den samlede omsætning.

Gjesing, hvor aflastningscentret Esbjerg Nord er placeret, har den højeste omsætning med godt 2,1 mia. kr i 2011 svarende til ca. 32 % af den samlede omsætning i kommunen.

Butikkerne i Esbjerg Indre By har ca. 40 % af den samlede beklædningsomsætning i Esbjerg Kommune, mens andelen for boligudstyr er 11 %. Boligudstyrsomsætningen i Gjesing udgør ca. halvdelen af den samlede boligudstyrs-omsætning.

I Ribe var der i 2011 en udvalgsvareomsætning på godt 556 mio. kr., hvoraf mere end halvdelen var boligudstyr. I Bramming udgjorde udvalgsvarerne ca. 38 % af områdets samlede omsætning.

Omsætningen fra byggemarkeder og plantecentre indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår omsætning til private fra byggemarkeder og plantecentre i tabel 3.5. F.eks. kan byggemarkeder og plantecentre have en væsentlig omsætning inden for boligudstyr.

Bramming bymidte

Tabel 3.5 *Omsætning i 2007 fordelt på brancher og områder (i hele mio. kr. inkl. moms)*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Boli-gud-styr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**372**	**835**	415	198	222	**1.207**
01-015 Vesterbyen	**168**	**109**	*	*	*	**277**
01-020 Strandby	*	*	*	*	*	*
01-030 Vognsbøl	*	*	-	-	*	*
01-040 Spangsbjerg	*	*	*	*	*	**122**
01-050 Boldesager	*	*	-	*	*	*
01-060 Jerne	*	*	*	*	*	**149**
01-070 Stengårdsvej / Sportsvej	*	*	-	-	*	*
01-080 Østerbyen	*	*	*	*	*	*
01-090 Rørkjær	*	-	-	-	-	*
01-100 Havnen	*	*	-	-	*	*
01-110 Kvaglund Erhverv	-	*	*	-	-	*
01-120 Gammelby	*	-	-	-	-	*
02 Sædding	**228**	**171**	*	*	*	**399**
03 Gjesing	*	*	*	*	*	**2.127**
04 Kvaglund	*	*	*	-	-	*
05 Hjerting	*	*	*	*	*	**125**
07 Guldager	*	*	-	*	-	*
08 Bryndum	*	*	-	*	*	*
09 Vester Nebel	*	-	-	-	-	*
10 Skads	*	*	-	*	-	*
12 Tjæreborg Sneum	*	*	-	-	*	*
21 Bramming	**232**	**140**	41	67	32	**372**
22 Vejrup	*	*	-	*	-	*
23 Gørding	*	*	*	*	*	**95**
24 Hunderup	*	-	-	-	-	*
25 Darum	-	*	-	-	*	*
30 Gredstedbro-Jernved	*	*	-	*	*	*
31 Vilslev	*	-	-	-	-	*
37 Roager	*	-	-	-	-	*
38 Hviding-Vester Vedsted	*	*	-	*	*	*
40 Ribe Dom Skt. Katharina	**410**	**556**	146	288	122	**966**
41 Mandø	*	-	-	-	-	*
Esbjerg Kommune i alt	**3.019**	**3.605**	**1.046**	**1.850**	**709**	**6.624**

** kan af anonymitetshensyn ikke vises*

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg Indre By, Ribe bymidte og Bramming bymidte. Disse er skitseret i tabel 3.6.

Tabel 3.6 *Kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg, Ribe og Bramming bymidter*

	Esbjerg	Ribe	Bramming
Restauranter, cafeer mv.	41	24	9
Pengeinstitutter mv.	21	11	7
Frisører mv.	32	9	5
Museer, biografer mv.	3	4	1
Anden service	12	4	4
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**109**	**52**	**26**

Der er i alt 109 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg, dvs. i gågaden Kongensgade med sideveje, Skolegade og Torvegade. Ca. 38 % af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg bymidte er restauranter eller andre spisesteder samt bodegaer m.v., ca. 19 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv., mens ca. 29 % er frisører, skønhedspleje, solcenter mv.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten. De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Der er generelt meget få kundeorienterede serviceerhverv i selve Kongensgade i forhold til antallet af detailhandelsbutikker. De fleste spisesteder og barer er koncentreret i Skolegade.

I Ribe bymidte er knap halvdelen af servicefunktionerne spisesteder. Specielt omkring Domkirken er bymidten præget af de forholdsvis mange turister, der kommer til byen. Her er mange iskiosker og frokostcafeer. Herudover er der 4 museer, som understøtter, at der kommer mange turister til byen.

I Bramming er der 26 kundeorienterede servicefunktioner i bymidten. Heraf er ca. 35 % spisesteder så som pizzeria/grill og bar/bodega, mens omkring 27 % er pengeinstitutter.

Byliv i Esbjerg

Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler møbler, planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især omkring bilforhandlere og byggemarkeder.

De fleste møbelbutikker er medtaget under boligudstyr, idet disse også sælger andre udvalgsvarer, som f.eks. billeder, lamper og andre ting til boligen. Dermed bliver de kategoriseret som udvalgsvarebutikker og er ikke særligt pladskrævende.

I Esbjerg Kommune er der i alt 48 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 104.400 m^2.

Bemærk, at forhandlere af biler, både, planteskoler og campingvogne skal have et egentligt salgslokale for at indgå i denne opgørelse.

Tabel 3.7 *Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal*

	Antal	**Areal, m^2**
Bilforhandlere	31	58.800
Byggemarkeder og -materialer	8	34.700
Plantecentre	6	6.800
Møbler	1	300
Campingvogne	2	3.800
Esbjerg Kommune i alt	**48**	**104.400**

Kongensgade i Esbjerg

Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg Kommune

I nedenstående vil detailhandelen i Esbjerg Kommune 2012 blive sammenlignet med den tidligere detailhandelsanalyse foretaget i Esbjerg Kommune i 2008.

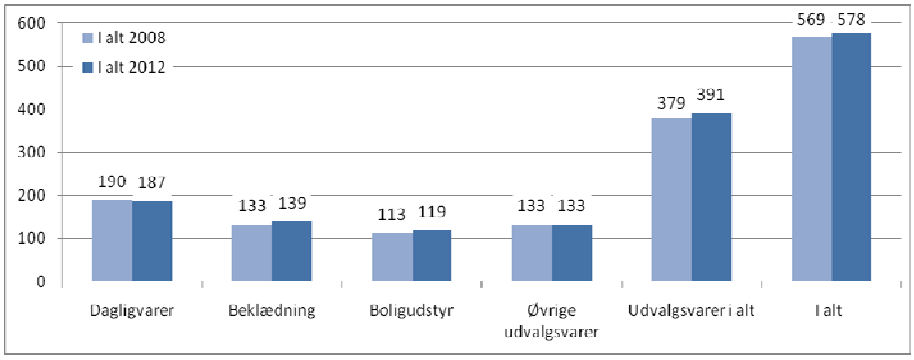
Antal butikker

Antallet af dagligvarebutikker er faldet en anelse samlet set for hele Esbjerg Kommune, fra 190 butikker til 187 butikker jf. figur 4.1. Omvendt er antallet af udvalgsvarebutikker i samme periode steget med i alt 12 butikker.

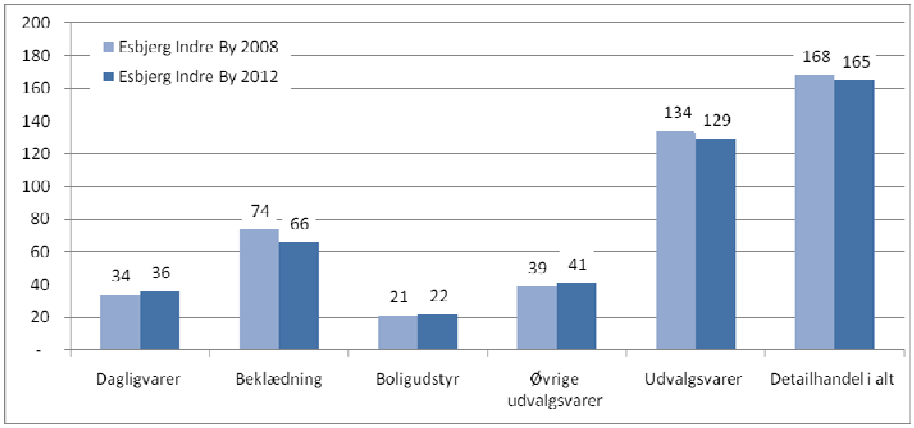
I figur 4.2 til 4.5 ses udviklingen i antal butikker i de tre bymidter i Esbjerg Kommune samt aflastningscentret Esbjerg Nord.

Antallet af butikker i de tre bymidter er generelt nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2012. I Esbjerg Indre By er antallet af beklædningsbutikker dog faldet fra 74 butikker i 2008 til 66 butikker i 2012. Herudover er supermarkedet SuperBrugsen lukket i Kongensgade. I de øvrige brancher i Esbjerg Indre By er antallet af butikker steget med 1-2 butikker for både dagligvarer, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 *Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt*

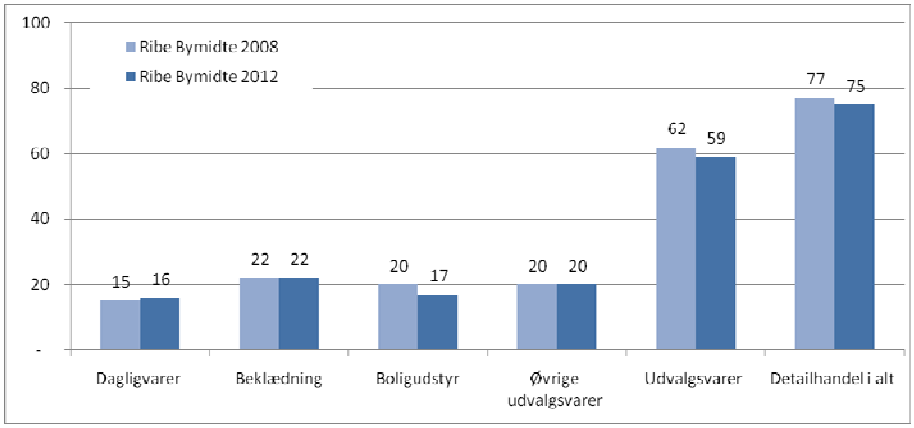


Figur 4.2 *Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By*



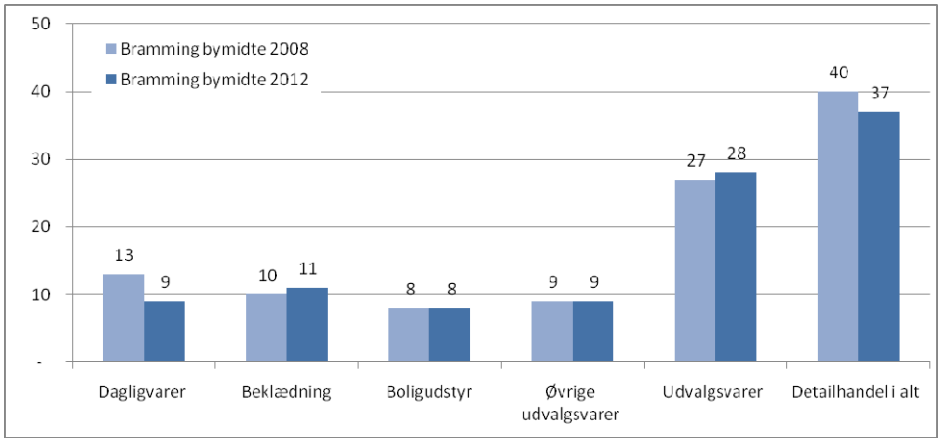
I Ribe bymidte er antallet af detailhandelsbutikker nogenlunde konstant i perioden 2008 til 2012.

Figur 4.3 *Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Ribe bymidte*



I Bramming er antallet af dagligvarebutikker faldet fra 13 butikker til 9 butikker. Heriblandt er supermarkedet SuperBest lukket i Bramming bymidte. Antallet af udvalgsvarebutikker i Bramming er dog nogenlunde det samme.

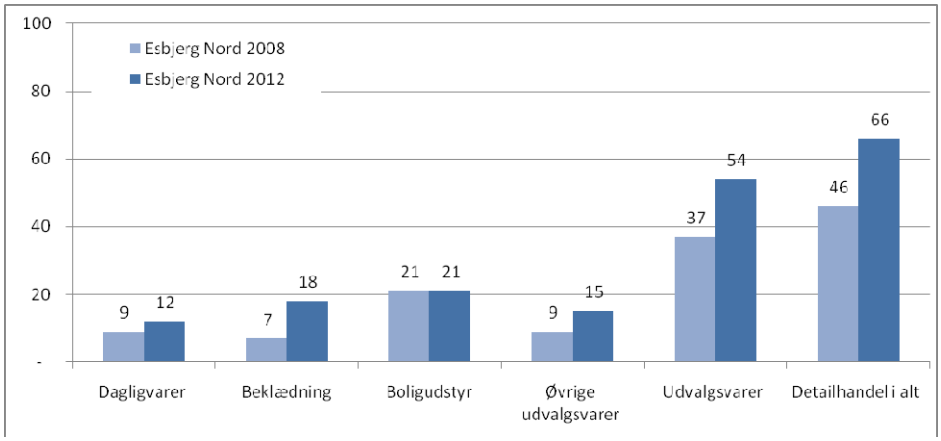
Figur 4.4 *Antal butikker 2008 og 2012 i fordelt på brancher i Bramming bymidte*



I Esbjerg Nord er antallet af butikker steget væsentligt siden analysen i 2008. Dette skyldes primært omdannelsen/etableringen af shoppingcentret Esbjerg Storcenter, som huser 29 detailhandelsbutikker og 5 kundeorienterede servicefunktioner. Især antallet af beklædningsbutikker er steget i Esbjerg Nord fra 7 butikker i 2008 til 18 butikker i 2012.

I de øvrige områder af Esbjerg Kommune er der ikke sket store ændringer i det samlede antal af butikker i perioden 2008 til 2012. Enkelte områder har mistet et par butikker, mens andre har fået en enkelte eller to flere butikker.

Figur 4.5 *Antal butikker 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Nord*

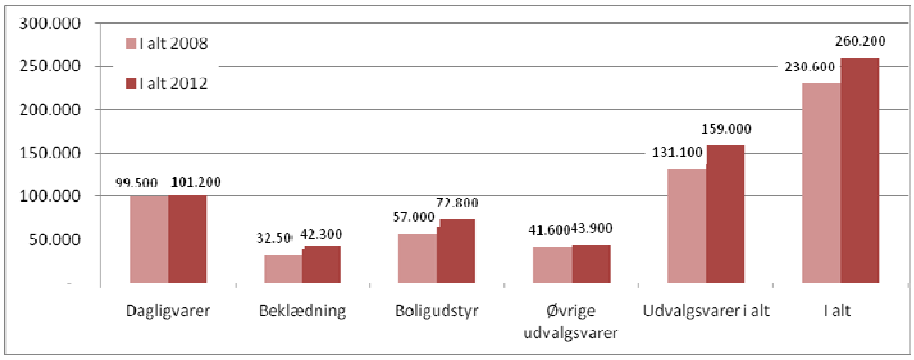


Bruttoareal

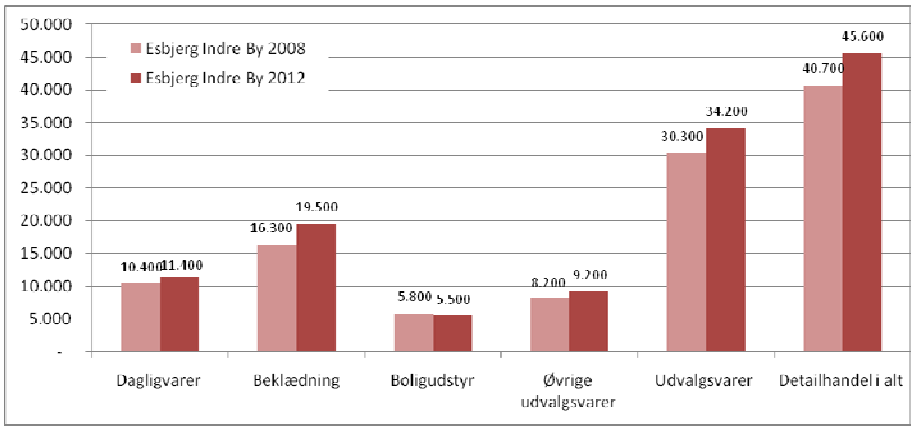
Det samlede bruttoareal til detailhandel er steget omkring 13 % fra knap 231.000 m^2 til godt 260.000 m^2 i perioden 2008 til 2012. Bruttoarealet til dagligvarer har været nogenlunde konstant, mens bruttoarealet til beklædning og boligudstyr er steget i perioden.

I figur 4.7 til 4.10 ses udviklingen i bruttoareal i de tre bymidter i Esbjerg Kommune samt aflastningscentret Esbjerg Nord.

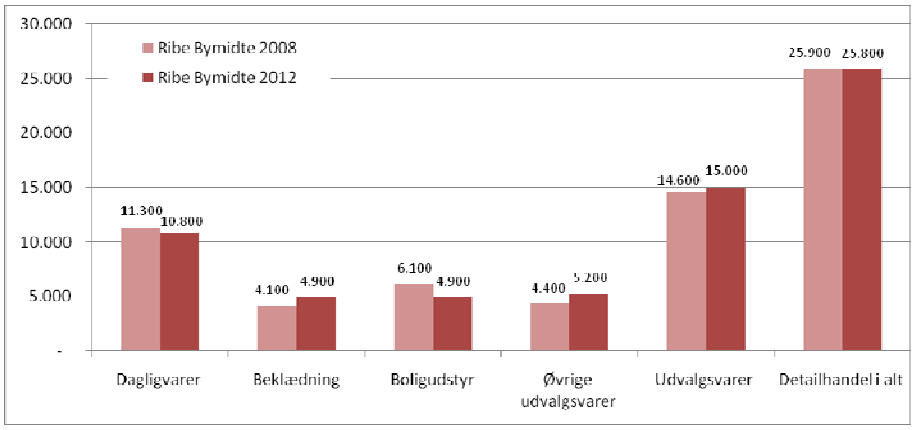
Figur 4.6 *Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt*



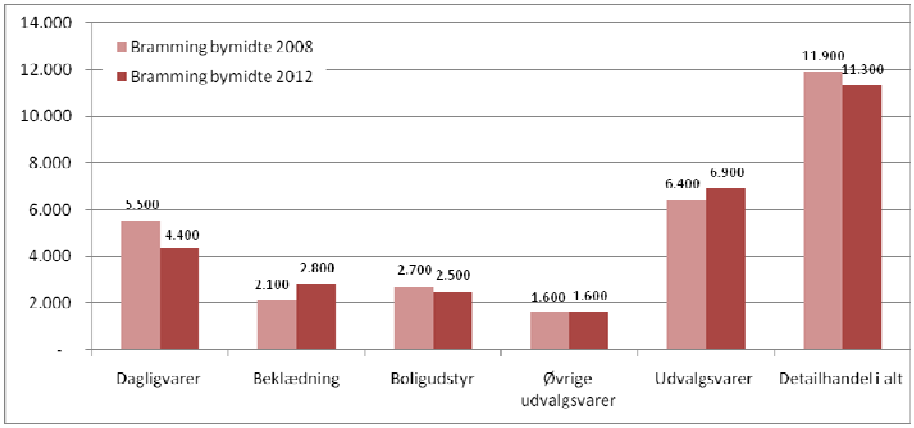
Figur 4.7 *Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By*



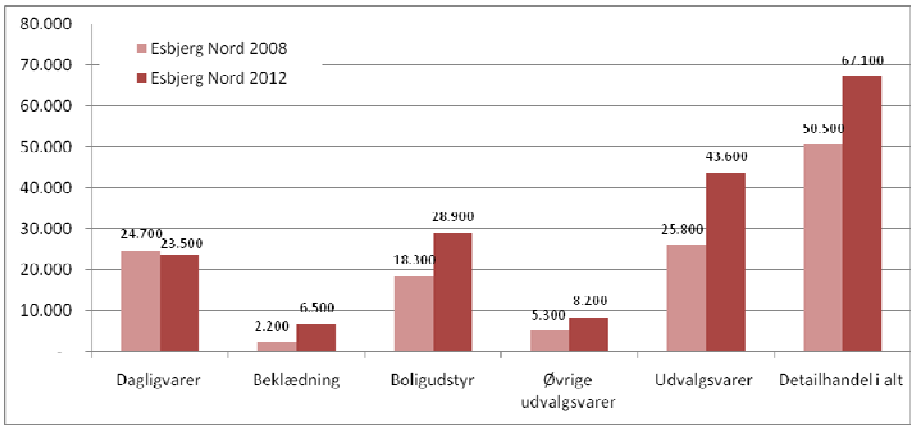
Figur 4.8 *Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Ribe bymidte*



Figur 4.9 *Bruttoareal 2012 og i 2008 fordelt på brancher i Bramming bymidte*



Figur 4.10 *Bruttoareal 2008 og i 2012 fordelt på brancher i Esbjerg Nord*



Omsætning

Den samlede detailhandelsomsætning er steget godt 10 % i perioden 2007 til 2011 i hele Esbjerg Kommune fra 6,0 mia. kr. i 2007 til 6,6 mia. kr. i 2011 i årets priser. Dagligvareomsætningen i hele Esbjerg Kommune er steget ca. 10 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget ca. 9 % i perioden 2007 til 2011.

Den generelle udvikling i detailhandelsomsætningen i Danmark i samme periode er dagligvareomsætningen steget ca. 5 % og udvalgsvareomsætningen faldet ca. 2 %.

I figur 4.12 til 4.15 ses udviklingen i detailhandelsomsætningen i Esbjerg Indre By, Bramming området og Ribe området samt aflastningscentret Esbjerg Nord. På grund af anonymitets hensyn er det ikke muligt at vise omsætningerne for de enkelte bymidter og fordelt på brancher for Esbjerg Nord.

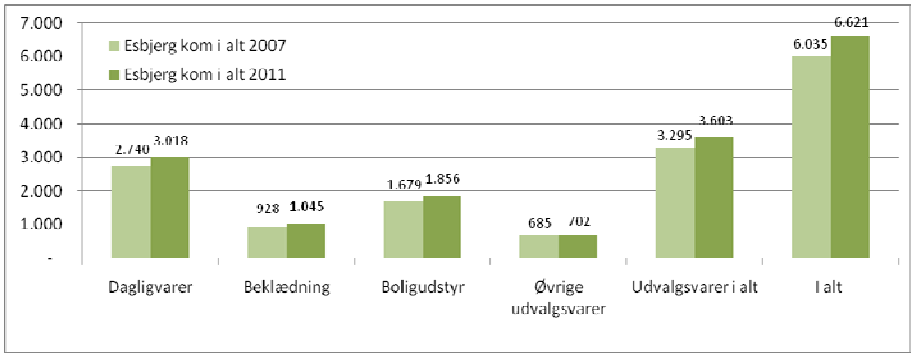
Den samlede detailhandelsomsætning i Esbjerg Indre By er steget ca. 2 % i perioden 2007 til 2011. Dagligvareomsætningen er steget godt 7 % i Esbjerg Indre By, mens den samlede udvalgsvareomsætning er konstant.

I området Bramming, som dækker både Bramming bymidte og området omkring Bramming, er dagligvareomsætningen steget ca. 1 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget 19 % i perioden 2007 til 2011.

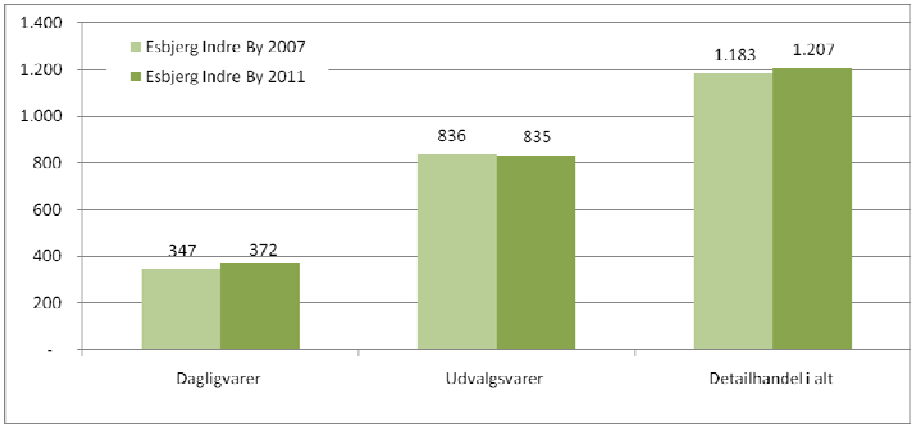
I området Ribe, som dækker både Ribe bymidte og området omkring Ribe, er dagligvareomsætningen steget 8 % og udvalgsvareomsætningen er steget 9 % i perioden 2007 til 2011.

Aflastningscentret Esbjerg Nord har oplevet en vækst i detailhandelsomsætningen på ca. 20 % i perioden 2007 til 2011.

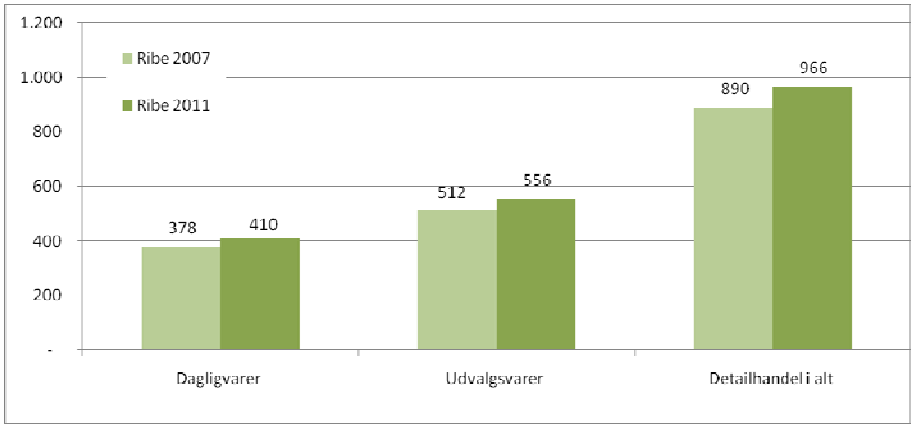
Figur 4.11 *Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Kommune i alt*



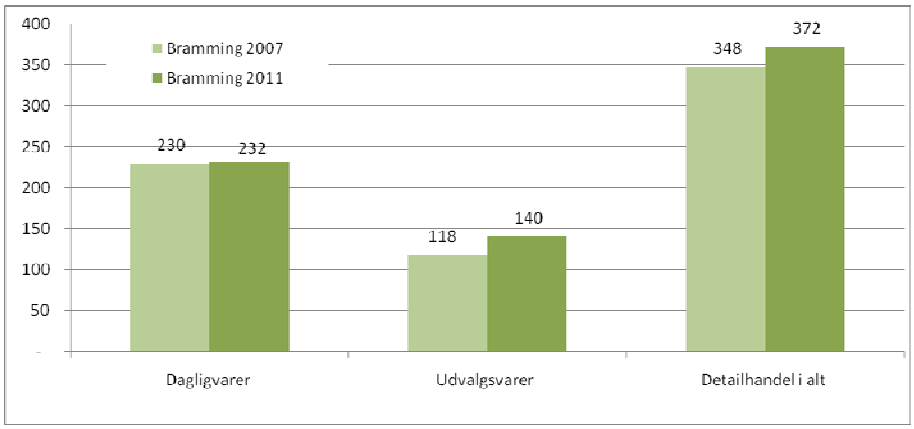
Figur 4.12 *Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Indre By*



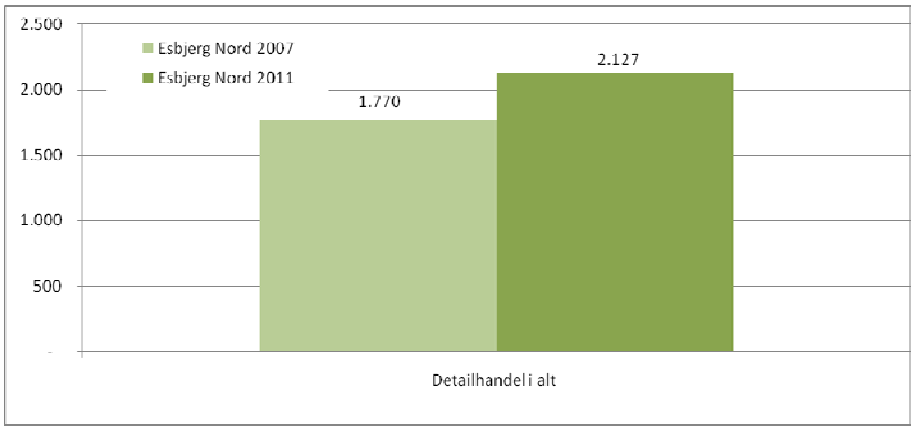
Figur 4.13 *Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Ribe*



Figur 4.14 *Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Bramming*



Figur 4.15 *Detailhandelsomsætning 2007 og i 2011 fordelt på brancher i Esbjerg Nord*



Esbjerg storcenter

Forbrug i Esbjerg Kommune

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Esbjerg Kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i de forskellige dele af kommunen.

Forbruget er opgjort for Esbjerg kommunes 30 områder (se figur 4.1). Derudover er hovedområde 01 Esbjerg by opdelt i 13 underområder (se figur 4.2) for at højne detaljeringsgraden af analysen.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 4.1 *Esbjerg Kommune opdelt på hovedområder*

Figur 4.2 *Esbjerg by opdelt på bydele*

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Desuden har Esbjerg Kommune bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i kommunen.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2011 samt horisontåret 2025.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 4.3 viser udviklingen i befolkningstallet i Esbjerg Kommune fordelt på de enkelte hovedområder.

Der bor i alt 115.200 personer i Esbjerg Kommune, heraf bor ca. 33 % i område 01 Esbjerg by. I området Ribe bor ca. 9.800 personer, mens der i området Bramming bor ca. 7.500 personer.

Det forventes, at folketallet i Esbjerg Kommune vil være konstant i perioden 2011 til 2025.

Der er dog forskel de enkelte områder imellem. Befolkningstallet forventes at stige knap 5 % i området Esbjerg bymidte og knap 4 % i området Bramming, mens befolkningstallet forventes at falde ca. 4 % i området Ribe.

Den største procentvise vækst i folketallet forventes at ske i 32 Hjortlund, hvor befolkningstallet forventes at stige ca. 23 % fra 276 personer til 338 personer.

I 05 Hjerting forventes omvendt det største fald i befolkningstallet. Her forventes befolkningstallet at falde ca. 16 % fra 7.100 til godt 5.900 personer.

Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

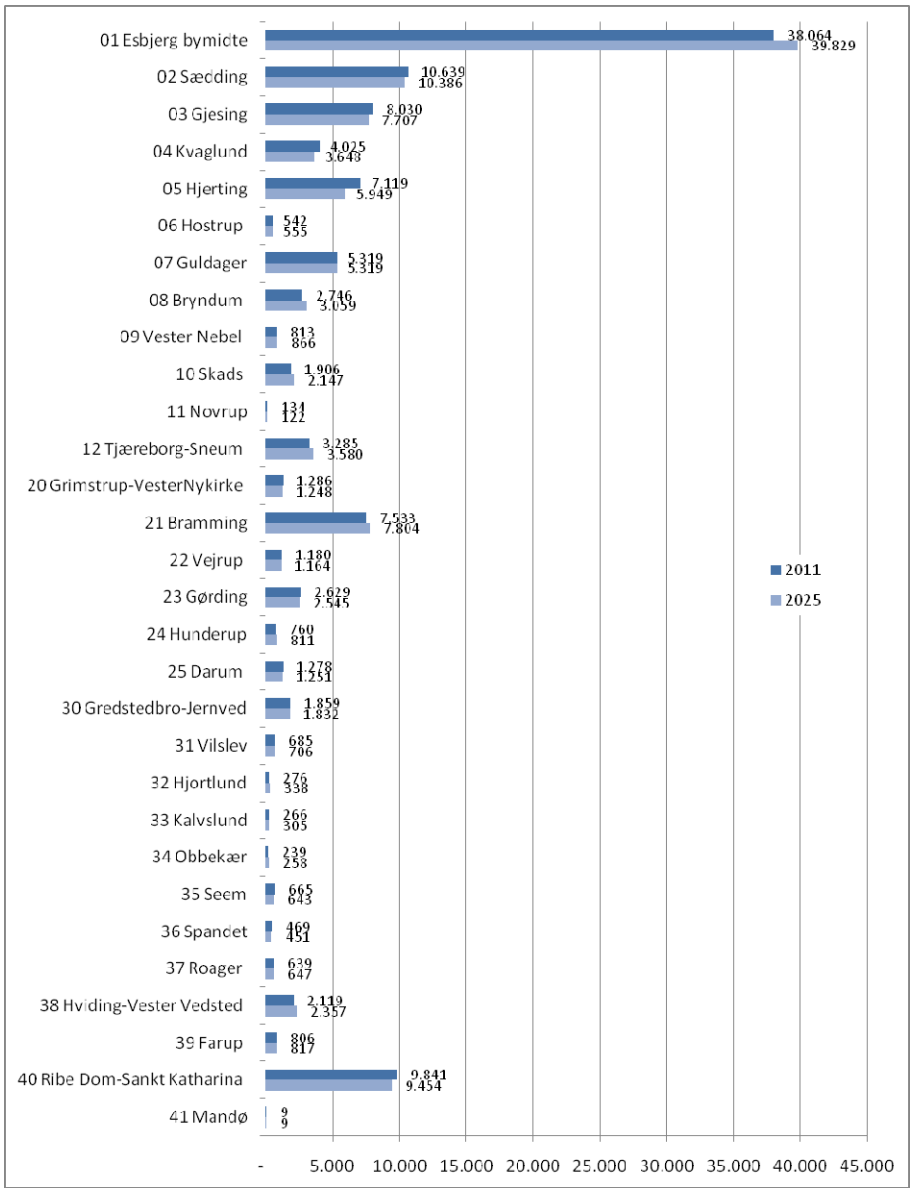
Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Esbjerg Kommune ligger på 450.000 kr., hvilket er omkring landsgennemsnittet på ca. 460.000 kr.

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Esbjerg Kommune er 2,13 personer pr. husstand, hvor landsgennemsnittet er på 2,15 personer.

Figur 4.3 *Befolkningsudviklingen i Esbjerg Kommune opdelt på hovedområder*



Forbrugsforhold

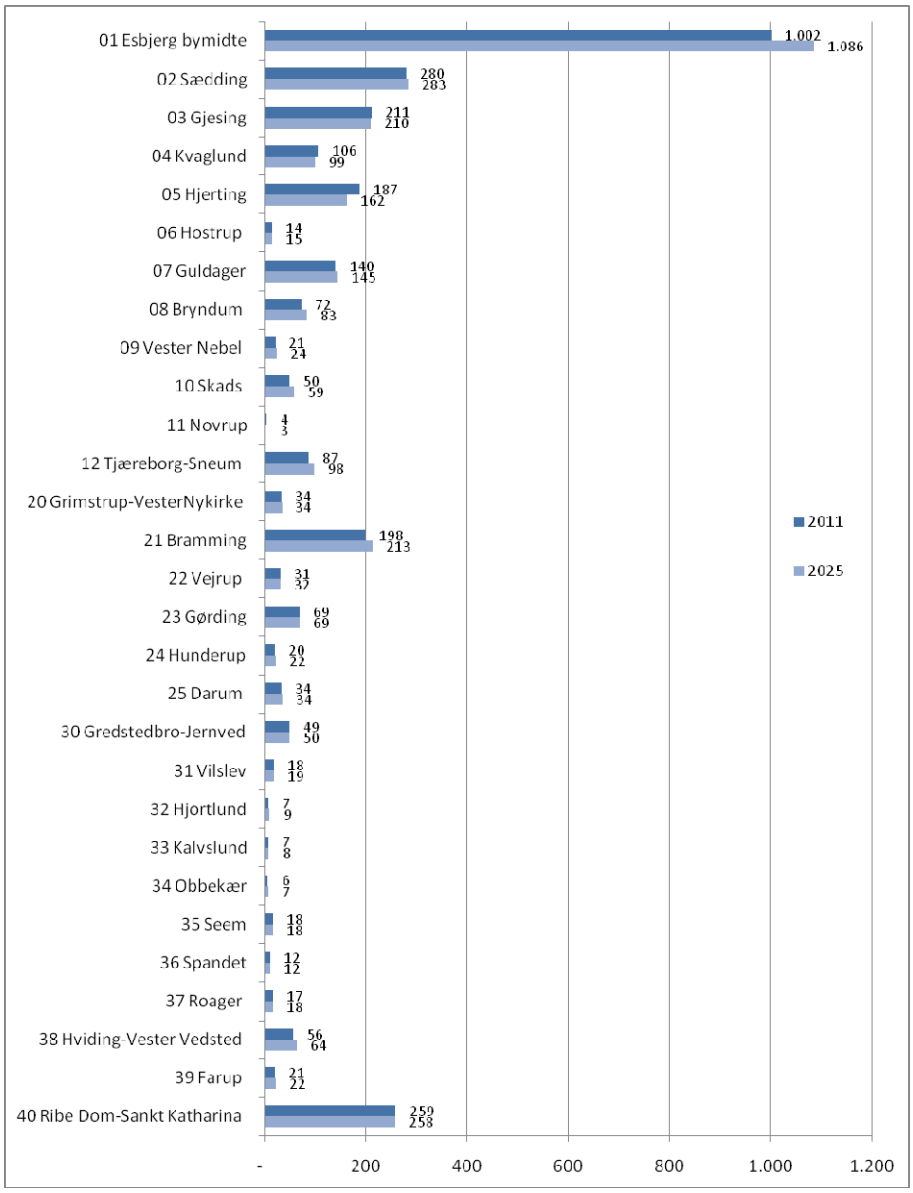
På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2011 og 2025 beregnet.

Dagligvareforbruget i Esbjerg Kommune fordelt på de 30 hovedområder ses i figur 3.3.

Det samlede dagligvareforbrug i Esbjerg Kommune var godt 3,03 mia. kr. i 2011. Det forventes at stige ca. 4 % i perioden 2011 til 2025 til knap 3,2 mia. kr. i 2025.

I Esbjerg by forventes dagligvareforbruget at stige ca. 8 % fra 1,0 mia. kr. i 2011 til 1,09 mia. kr. i 2025. Ligeledes forventes dagligvareforbruget i Bramming at stige ca. 7 % fra knap 200 mio. kr. i 2011 til 213 mio. kr. i 2025. Omvendt forventes dagligvareforbruget at være nogenlunde konstant i Ribe på grund af et fald i befolkningstallet.

Figur 4.5 *Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*



Af figur 4.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i Esbjerg Kommune.

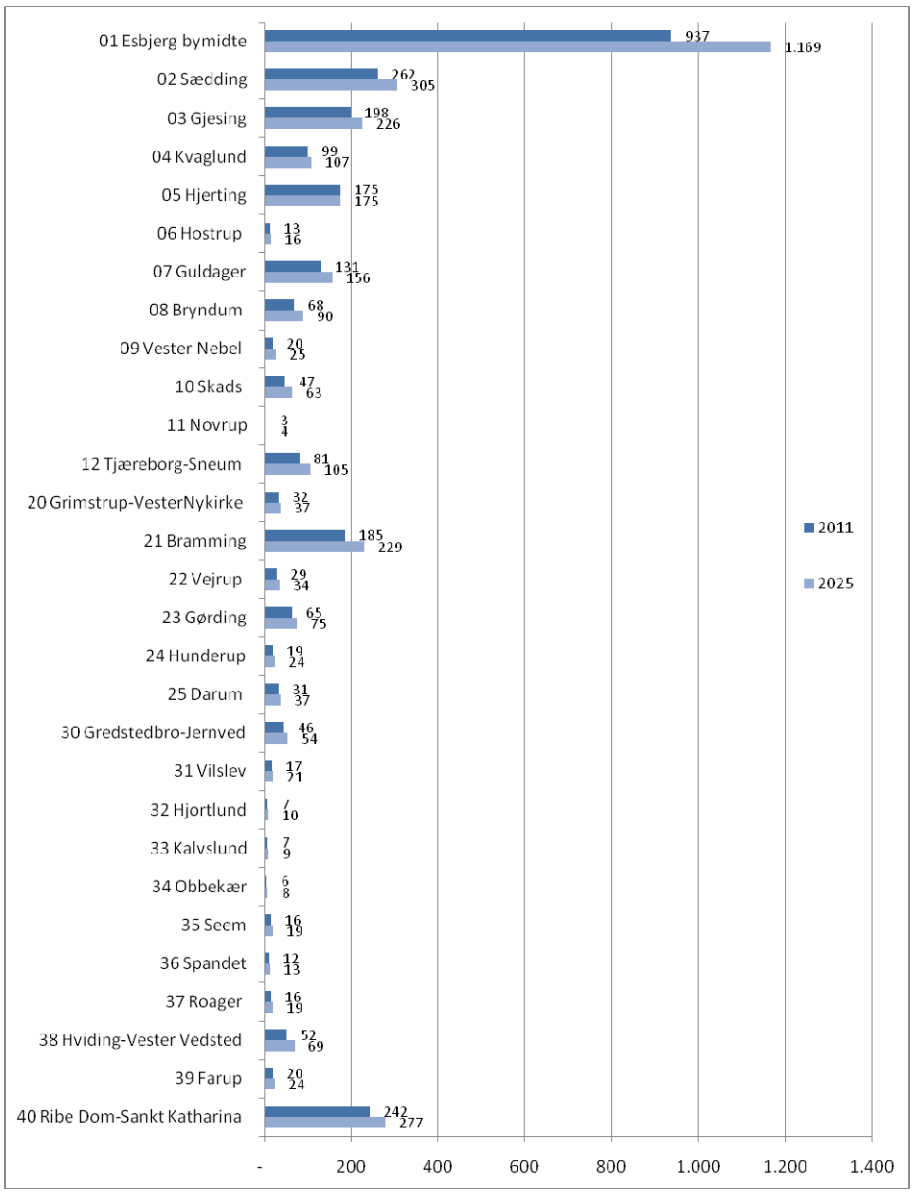
Det samlede forbrug af udvalgsvarer var ca. 2,84 mia. kr. i Esbjerg Kommune i 2011. Det forventes at stige med ca. 20 % til godt 3,34 mia. kr. i 2025.

Det samlede beklædningsforbrug var 774 mio. kr. i Esbjerg Kommune i 2011, hvilket forventes at stige ca. 16 % til 894 mio. kr. i 2025.

Boligudstyrsforbruget, som dækker over ting til hjemmet som for eksempel møbler, køkkenudstyr, radio/tv, telefoni, computer og byggemarkedsartikler, var i 2011 knap 1,5 mia. kr. i Esbjerg Kommune. Det forventes at stige med ca. 24 % til 1,8 mia. kr. i 2025.

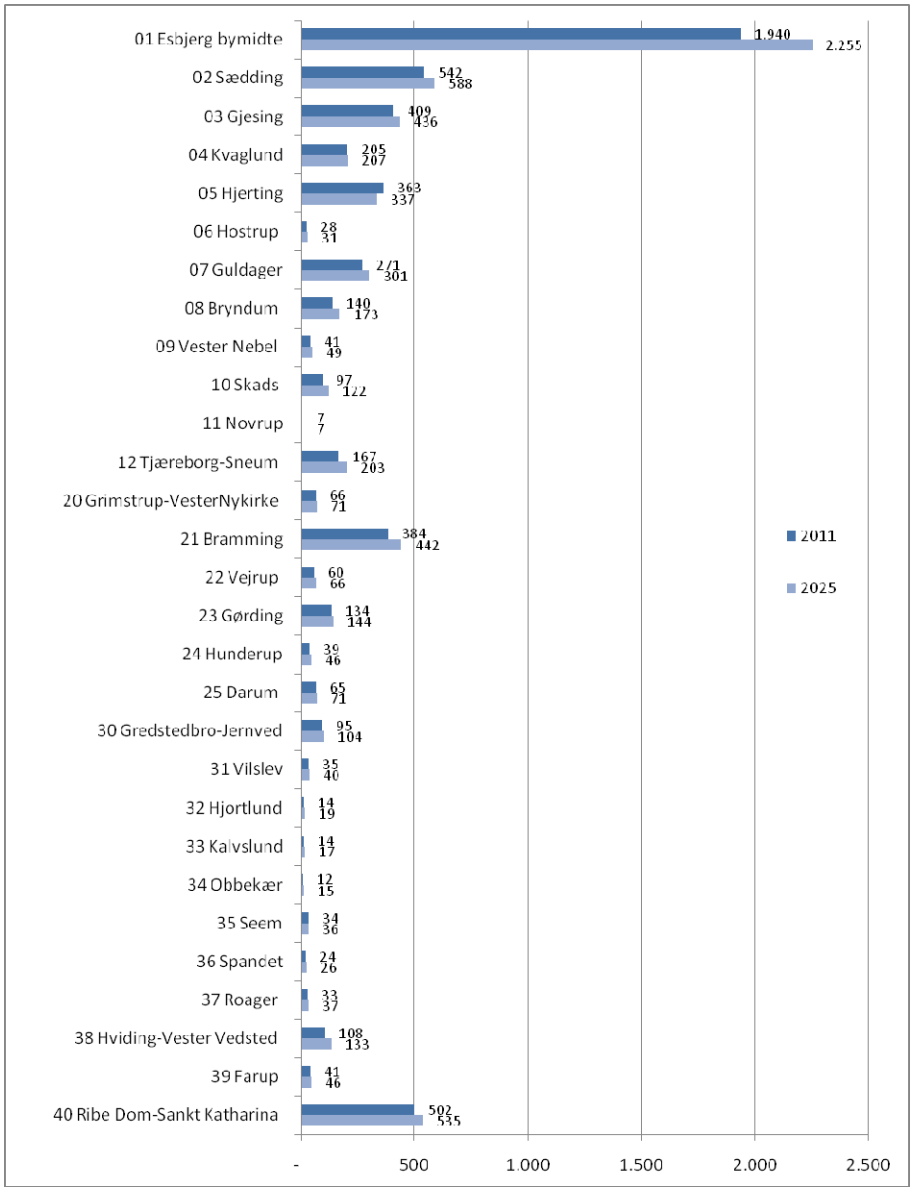
Forbruget af øvrige udvalgsvarer var 605 mio. kr. i 2011 i Esbjerg Kommune. Dette forventes at stige ca. 16 % til 699 mio. kr. i 2025.

Figur 4.6 *Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*



Det samlede forbrug af detailhandelsvarer var 5,9 mia. kr. i Esbjerg Kommune i 2011. Det forventes at stige knap 12 % i perioden 2011 til 2025 til knap 6,6 mia. kr.

Figur 4.7 *Samlet forbrug i Esbjerg Kommune (mio. kr. inkl. moms i 2011-priser)*



Turisme

I kraft af placeringen ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker Esbjerg Kommune mange turister primært om sommeren, men der er ligeledes en del turister resten af året. En meget stor del af turisterne bor i de store sommerhusområder Blåvand, Henne Strand, Rømø og Fanø. Der var estimeret omkring 660.000 overnatninger og endagsturister i 2010 i Esbjerg Kommune.

Hertil kommer at der i Varde kommune var knap 4,5 mio. overnatninger og endagsturister og på Fanø var knap 1,2 mio. overnatninger og endagsturister. Samlet var således ca. 6,3 mio. overnatninger og endagsturister i regionen.

Tre af de største turistattraktioner i Esbjerg – Esbjerg Museum, Museet Ribes Vikinger og Fiskeri- og Søfartsmuseet Saltvandsakvariet havde et samlet besøgstal på godt 210.000 personer i 2010.

Ribe, som er Danmarks ældste by, med en hyggelig gammel bymidte med et unikt bymiljø og mange museer, og ikke mindst Ribe Domkirke, har stor tiltrækningskraft på turisterne. Ribe Domkirke bliver besøgt af ca. 160.000 personer om året.

Omkring 40 % af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø på deres ferie. I og med at Esbjerg er den absolut største by i regionen, må det forventes, at en stor del af sommerhusturisterne besøger Esbjerg for at shoppe. Men Ribe bymidte får ligeledes besøg af mange kunder, som kommer for at opleve det unikke bymiljø og i den sammenhæng få en kop kaffe eller en is.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvareforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen.

Ribe bymidte

Esbjergs handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Esbjerg Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2011.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis dagligog udvalgsvarer beregnet for Esbjerg Kommune.

Handelsbalance

I hele Esbjerg Kommune var handelsbalancen for dagligvarer 100 %, mens omsætning i forhold til forbrug på udvalgsvaresiden var 127 %, jf. figur 6.1.

Det vil sige, at udvalgsvareomsætningen i butikkerne i Esbjerg Kommune er 27 % højere end det samlede udvalgsvareforbrug i kommunen, mens dagligvareomsætningen svarer til det samlede dagligvareforbrug i kommunen.

Det er ICP's vurdering, at en del forbrugere, som er bosat udenfor Esbjerg Kommune, handler i butikkerne i Esbjerg Kommune. Især den attraktive detailhandel i Esbjerg Indre By samt i Esbjerg Nord tiltrækker forbrugere uden for kommunen. Herudover har kommunen en stor del turister på grund af de store sommerhus-områder ved Vesterhavet samt Ribe.

Set i forhold til handelsbalancerne i 2007 har Esbjerg Kommune mistet lidt betydning på dagligvaresiden, da handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 106 % i 2007 til 100 % i 2011. I samme periode fra 2007 til 2011 er forbrugerprisindekset for fødevarer i Danmark steget ca. 12 %.

Stigningen i de generelle fødevarepriser kombineret med øgede afgifter på sukker og fedt har betydet, at flere forbrugere handler syd for grænsen, hvor fødevarepriserne er lavere. Det er nu ikke kun øl, spiritus og sodavand danskerne køber i Tyskland, men også almindelige fødevarer som for eksempel sukker, smør og kød. Det er ICP's vurdering, at den korte afstand til Tyskland for forbrugerne i Esbjerg Kommune og opland har betydning for dagligvareomsætningen i Esbjerg Kommune og dermed for handelsbalancen i Esbjerg.

Esbjerg Kommune har derimod øget sin betydning en anelse på udvalgsvaresiden, da handelsbalancen er steget fra 123 % i 2007 til 127 % i 2011. Omdannelsen/-etableringen af Esbjerg Storcenter har styrket aflastningscentret Esbjerg Nord, hvilket vurderes at have tiltrukket flere kunder til Esbjerg Nord.

Tabel 6.1 *Omsætning/forbrug i Esbjerg Kommune i 2007 og 2011 i mio. kr. inkl. moms*

	Dagligvarer	**Udvalgsvarer i alt**	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	**Detailhandel alt**
Esbjerg Kom 2011	100	127	135	127	116	114
Esbjerg Kom 2007	106	123	127	121	121	114

Opland

Det er ICP's vurdering, på baggrund af de foreliggende beregninger, samt erfaringer med indkøbsmønstret i regionen i øvrigt, at Esbjerg Kommune har en oplandseffekt på specielt udvalgsvarer for forbrugerne i den sydlige del af Varde Kommune, den nordlige del af Tønder kommune, samt den vestlige del af Haderslev Kommune.

Herudover tilfører de store sommerhusområder især i Blåvand, på Rømø og på Fanø en ekstra omsætning til butikkerne i Esbjerg Kommune.

Esbjerg har nogen betydning for forbrugerne i Vejen kommune, men disse er ligeledes orienteret mod Kolding Storcenter og i nogen grad Kolding bymidte.

Bilag 1

Brancheforteg nelse

1. DAGLIGVARER

47.30.00	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
47.11.20	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevaresortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m^2.
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.22.00	Slagter- og viktualieforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
47.25.00	Detailhandel med drikkevarer
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.29.00	Chokolade- og konfektureforretninger
47.29.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
47.29.00	Osteforretninger
47.29.00	Helsekostforretninger
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
47.75.00	Parfumerier
47.75.00	Materialister
47.76.10	Blomsterforretninger
77.22.00	Udlejning af videobånd

2. BEKLÆDNING

47.19.00	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
47.71.10	Dametøjsforretninger
47.71.10	Herretøjsforretninger
47.71.10	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstyrs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
47.79.00	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordre eller internetforretninger, hvis salgslokale

3. **BOLIGUDSTYR**

43.21.00	El-installatører med butikshandel
43.22.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning, hvis salgslokale
43.34.20	Glarmesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n."
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
47.52.00	Detailhandel med isenkram og glas
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.79.00	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale
47.78.90	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer
95.29.00	Låsesmede, hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler omsætningsmæssigt både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. ØVRIGE UDVALGSVARER

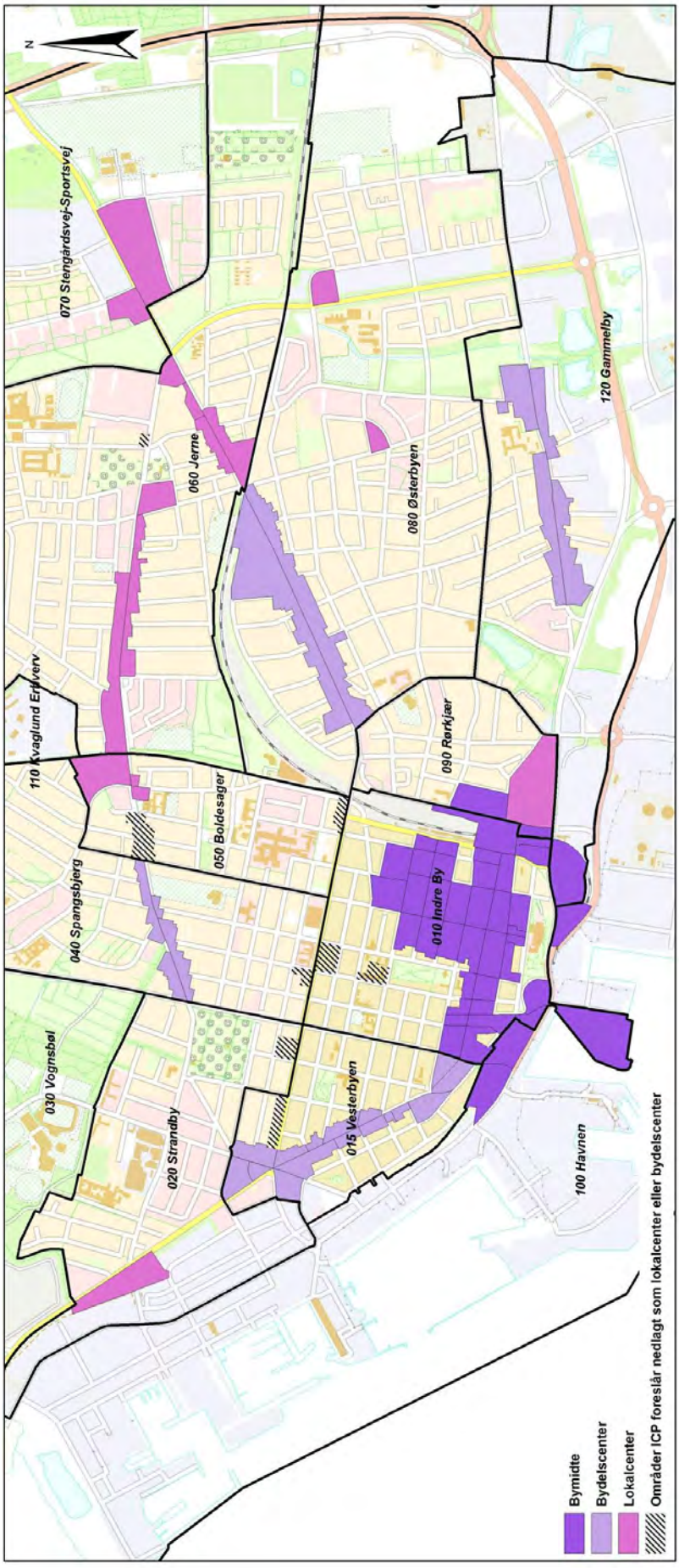
45.40.00	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstyrsforretninger)
45.32.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Detailhandel med musik- og videooptagelser
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.62.00	Detailhandel med aviser og papirvarer, herunder kontorartikler og plakater
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
47.78.90	Detailhandel med frimærke- og mønter
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
47.78.90	Pornobutikker
47.78.90	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
47.79.00	Bogantikvariater
47.79.00	Andre forhandlere af brugte varer.
47.91.10	Detailhandel fra internet eller postordreforretninger, hvis salgslokale

5. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPER

45.11.20	Detailhandel med biler
45.19.10	Detailhandel med campingvogne mv.
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.64.30	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
47.52.20	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

Figur 1 Forslag til centerstruktur i Esbjerg by



ICP A/S
Rødovre Centrum 2
DK-2610 Rødovre
Tel.: +45 39 62 04 33
Fax: +45 39 62 01 52
www.icp.dk

Esbjerg Kommune

Analyse af detailhandelen

Juni 2009

Indholdsfortegnelse

1. Konklusion, vurderinger og anbefalinger **1**

Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Esbjerg Indre By 4
Fremtidig overordnet centerstruktur 9
Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2021 14

2. Detailhandelen i Esbjerg kommune **19**

Afrapportering af analyseresultater 20
Antal butikker 23
Butikkernes attraktion 25
Kædetilknytning 28
Bruttoarealer 29
Omsætning 31
Kundeorienterede servicefunktioner 33
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper 34
Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg kommune 34

3. Forbrug i Esbjerg kommune **37**

Datagrundlag og horisontår 38
Befolknings og indkomstforhold 39
Forbrugsforhold 41
Turisme 44

4. Esbjergs handelsbalance **45**

Handelsbalance 46
Opland 46

5. ICP Shopping Index **47**

Detailhandel 49
Servicefunktioner 49
Tilgængelighed og parkering 50
Miljø 50

6. Nuværende og fremtidig konkurrencesituation **51**

Varde bymidte 52
Vejen bymidte 52
Kolding storcenter og storbutikker 52
Kolding bymidte 53
Den fremtidige konkurrencesituation 53

7. Statistisk bymidteafgrænsning **55**

Baggrund og metode 56
Esbjerg 57
Ribe 57
Bramming 58
Sædding 59
Vesterbyen 59
Østerbyen 60

8. Tendenser på detailhandelsområdet **61**

Generelle forhold 62
Behov for butiksareal 64
Dagligvaresektoren 65
Udespisning 67
Udvalgsvaresektoren 67
Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper 69

Bilag 1: Branchefortegnelse

Kongensgade i Esbjerg, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Konklusion, vurderinger og anbefalinger

ICP er af Esbjerg Kommune blevet anmodet om at gennemføre en detailhandelsanalyse samt udarbejde plangrundlaget for detailhandelsområdet. Analysen giver en række anbefalinger til de udviklingsmæssige perspektiver for detailhandelen i Esbjerg Kommune.

Med udgangspunkt i den nuværende detailhandel – bl.a. for så vidt angår detailhandelens omfang i relation til antal butikker, deres branche, areal og omsætning samt udviklingen i forbruget, vurderes den fremtidige detailhandelsstruktur i kommunen.

Herudover beregnes og vurderes det fremtidige arealbehov for detailhandel i kommunen til dagligvarer og udvalgsvarer samt til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Arealbehovet i Esbjerg kommune vurderes frem til 2021.

Vurderinger af det fremtidige arealbehov behandles for alle kommunens udbudspunkter i et samlet afsnit.

Detailhandelen i Esbjerg kommune

ICP foretog i foråret 2008 en opgørelse over antallet af butikker i Esbjerg kommune samt de enkelte butikkers bruttoareal, herudover blev der indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning i 2007.

I Esbjerg kommune var der medio 2008 569 butikker med et samlet bruttoareal på omkring 231.600 m^2 og en omsætning i 2007 på ca. 6,0 mia. kr. inkl. moms.

I Esbjerg Indre By er der 169 butikker, hvilket svarer til 30 % af butikkerne i kommunen. Disse butikker omsatte i 2007 for knap 1,2 mia. kr., svarende til 20 % af den samlede omsætning. Godt 72 % af den samlede omsætning i bykernen var udvalgsvareomsætning.

I Ribe, som primært består af Ribe Bymidte, findes 93 butikker, hvilket svarer til 16 % af det samlede antal butikker i kommunen. Den samlede omsætning på godt 890 mio. kr. i Ribe svarer til 15 % af den samlede omsætning i kommunen.

I Esbjerg Nord er der 48 butikker, heraf er ¾ af butikkerne udvalgsvarebutikker. Butikkerne i Esbjerg Nord omsatte for knap 1,8 mia. kr., hvilket er omkring 31 % af den samlede omsætning i Esbjerg kommune.

De 50 butikker i Bramming har omkring 6 % af den samlede omsætning i kommunen.

Kongensgade

Forbrug

Det samlede detailhandelsforbrug fra borgerne i Esbjerg kommune var i 2007 5,27 mia. kr. inkl. moms fordelt med 2,59 mia. kr. på dagligvarer og 2,68 mia. kr. på udvalgsvarer. Det samlede forbrug i Esbjerg kommune forventes at stige ca. 7 % fra 2007 til 2021.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvareforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen. Samlet set bidrager turisterne til et ekstra forbrug på 5 – 10 % til Esbjerg kommune.

Handelsbalance

Der var på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 106 % for Esbjerg kommune, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 123 % i 2007. Det vil sige at udvalgsvareomsætningen er 23 % højere end udvalgsvareforbruget hos borgerne i kommunen, mens dagligvareomsætningen er 6 % højere end dagligvareforbruget.

Tallene viser, at Esbjerg på udvalgsvareområdet har en regional betydning, der rækker væsentligt ud over kommunegrænsen.

Forklaringen skal især findes i den attraktive detailhandel i Esbjerg Indre By samt i butikkerne i Esbjerg Nord, som tiltrækker forbrugere fra den sydvestlige del af Jylland. Begge udbudspunkter kan på ingen måde matches af andre udbudspunkter i den del af regionen.

Herudover har Ribe Bymidte en vis betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune og i den vestlige del af Haderslev kommune.

Ribe Bymidte, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Esbjerg Indre By

Som tidligere nævnt er Esbjerg Indre By det absolut største udbudspunkt i det sydvestlige Jylland. Det er et meget veletableret udbudspunkt, som kan tilbyde kunderne et bredt butiksudbud.

Nedenstående skema viser Esbjerg Indre Bys styrker, svagheder, muligheder og trusler:

Styrker	***Svagheder***
• Gågade (”strøget”) • Hyggeligt stort torv • God fremkommelighed i gågaden • Meget etableret udbudspunkt • Godt dagligvareudbud • Godt kundeflow • Mange attraktive kædebutikker • Anderledes butikker i Torvegade • Parkering tæt på butikkerne • Centerfladen under opbygning	• Begrænset opland • Lang gågade • Ingen visuel kontakt mellem Torvegade og Kongensgade
Muligheder	***Trusler***
• Bymiljø styrkes i Torvegade, Skolegade og Norgesgade • Etablering af butikscenter i Indre By • Renovering af Kongensgade • Flere oplevelser i gadebilledet • Koncentrationen øges • Ude/inde miljø	• Esbjerg Nord • Kolding Storcenter • Styrket detailhandel i Varde

Kongensgade, den primære shoppinggade

Detailhandelen i Esbjerg Indre By er koncentreret om gågaden Kongensgade, hvor 2/3 af butikkerne i Indre By er placeret.

Kongensgade er kendetegnet ved at være lidt over 1 km lang. Det kan derfor virke som noget af en gåtur fra den ene ende til den anden. Kædeandelen og butiksfortætningen falder også markant på Kongensgade efter Stormgade og Englandsgade.

Kundeflowet i selve Kongensgade er hensigtsmæssigt, da der er ankerbutikker i begge ender af Kongensgade med varehuset Føtex i den ene ende og Hennes & Mauritz og SuperBrugsen i den anden ende. Kongensgade er en central del af ”centerfladen” i Esbjerg Indre By. Centerfladen styrker, som det senere er beskrevet, Esbjerg Indre By som handelsby og giver et mere naturligt kundeflow i bymidten.

Bymiljø er vigtigt

Shopping er blevet en udflugt og en oplevelse og er ikke kun opfyldelse af et enkelt behov for en vare. Mens dagligvarer i højere grad bliver købt tættere på bopælen, er kunderne mere villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer.

Denne tendens betyder, at forbrugerne også i fremtiden vil lægge vægt på at få flere oplevelser i forbindelse med indkøbsturen. Det er derfor af stor betydning, at Esbjerg fortsat kan tilbyde et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kulturtilbud, bespisning, gademusikanter og andre bløde værdier som vand, belysning, beplantning og kunst.

På trods af Kongensgades længde og bredde er der gjort meget for, at den visuelt skal være hyggelig at færdes i. Her er blandt andet blomsterkrukker, træer, bænke og kunst.

Opdater gadebelægning og gadeudstyr

Gadebelægningen og gadeudstyret kunne dog med fordel opdateres i Kongensgade til samme niveau som i Torvegade, så bymidten fremstår mere ensartet. Når bymiljøet er mere hyggeligt at færdes i, vil der være en tendens til, at opholdstiden øges.

Bænke og naturlige oaser

En anden faktor, der kan være med til at øge opholdstiden i Esbjerg Indre by yderligere, er flere bænke og naturlige oaser, hvor kunderne har lyst til at opholde sig uden nødvendigvis at skulle have penge op af lommen.

Bymiljøet består også af kundernes oplevelse af en gåtur i byen. Her er det vigtigt at opnå den rette balance mellem en fuldstændig varefri gågade og et forhindringsløb mellem skilte og udstillingskasser. Kongensgade har generelt en god fremkommelighed i kraft af, at den er så bred.

Styrk udbuddet af tøjbutikker

Kongensgade har mange attraktive kædebutikker repræsenteret. Langt hovedparten af disse har spændende butiksfacader og fuldt opdaterede butikker. Godt 44 % af butikkerne i Esbjerg Indre By er i dag beklædningsbutikker. Da beklædning i høj grad er styrende for valg af indkøbssted, er det vigtigt at have et bredt og varieret udbud af beklædning. Esbjerg Indre By er primært en destination for udvalgsvareindkøb, og det er derfor på dette område, at butiksmikset yderligere skal styrkes.

Tiltræk profilerede kædebutikker

Det er stadig vigtigt, at Esbjerg fortsat tiltrækker profilerede kædebutikker i kampen om at betjene kunderne. Samtidig er det vigtigt at de eksisterende butikker fortsat fornyer sig. Kædernes opmærksomhed på Esbjerg skærpes dels gennem generel image markedsføring af byen, dels mere målrettet gennem f. eks. Esbjerg Erhvervsudvikling.

Sikre et mangfoldigt udbud af butikker i Indre By

Kædebutikker giver dog ikke alene en attraktiv bymidte. Det er ligeledes vigtigt at Esbjerg Indre By har et rigt udbud af lokale butikker, som ikke nødvendigvis ligner de kædebutikker, som findes alle andre steder. De er med til at gøre butikslivet specielt og dermed distancere Esbjerg fra andre udbudspunkter.

I modsætning til andre byer af Esbjergs størrelse findes ikke et latinerkvarter med små krogede gader. Til gengæld er der i Torvegade en overvægt af mindre butikker uden kædetilhørsforhold som man typisk ville finde i et latinerkvarter.

Torvegade i Esbjerg, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

I fremtiden kunne man ligeledes arbejde på at styrke den tidligere butiksgade Norgesgade som en gade med mere eksperimenterende specielle butikker, som typisk ikke har en huslejeevne, der er høj nok til en placering i Kongensgade.

Torvegade – den kulturelle akse

Den sydlige del af Torvegade fremstår som en flot og prisbelønnet gågade med granitbelægning og imponerende lyseffekter i form af stjernedrys.

Styrk kontakten mellem Kongensgade og den nordlige del af Torvegade

Når man står på Torvet og kigger mod nord ad Torvegade, er det vanskeligt at se at det er en handelsgade med små butikker. Der mangler butikker i starten af Torvegade ved Torvet, som tydeligt signalerer, at her fortsætter detailhandelen. Derfor bør man arbejde på, at den detailhandelsmæssige kontakt bliver mere tydelig mellem Kongensgade, Torvet og den nordlige del af Torvegade.

Torvegade fremstår som Indre Bys kulturelle akse afgrænset med Musikhuset Esbjerg i den sydlige ende og Esbjerg Museum og det ganske nærliggende Vestjysk Musikkonservatorium i den nordlige ende.

Skolegade - den sociale akse

Torvet bryder rækken af butikker og giver en hyggelig stor oase. Her er gode muligheder for udeservering, aktiviteter og byliv.

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug og har en stigende betydning for et indkøbssteds attraktionsniveau. Specielt caféer er med til at give en bymidte mere liv og er med til at skabe en anden indkøbsoplevelse. Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i en bymidte væsentligt.

Styrk den visuelle kontakt mellem Kongensgade og Skolegade

Parallelgaden til Kongensgade, Skolegade, har meget få detailhandelsbutikker. Til gengæld er gaden kendetegnet ved en lang række spisesteder, diskoteker og barer. Skolegade er opdateret med nyt gadeudstyr og belægning. Man bør fortsat arbejde på, at den styrkes som den sociale akse med en høj koncentration af spisesteder og barer. Det er vigtigt, at man skaber en god visuel kontakt mellem Skolegade og Kongensgade, så kunderne er klar over de værdier, som Skolegade kan tilbyde. Der kan skabes visuel kontakt mellem Skolegade og Kongensgade ved at styrke detailhandelen i sidegaderne.

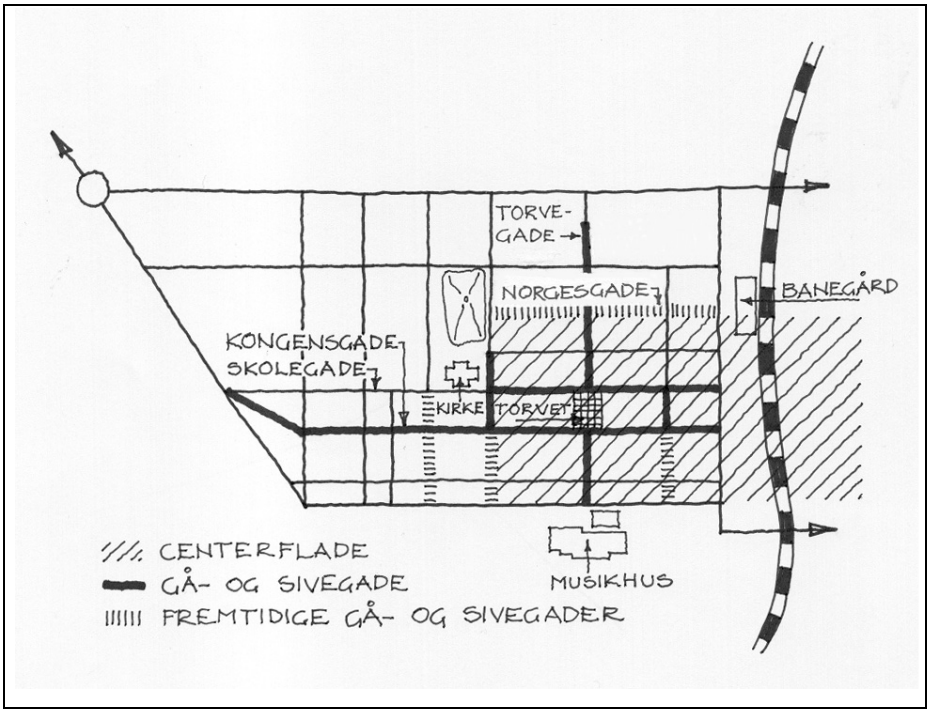
Centerfladen

Skab en ”centerflade” med butiksliv

Intensionen er at skabe en ”centerflade” mellem Kongensgade og Norgesgade med butiksliv, således at man bryder med det mere ensidige gågadeforløb med kun en tur op og ned af Kongensgade. Hensigten er at skabe mere butiksliv i Norgesgade samtidig med, at både Torvegade og Skolegade bliver yderligere styrket som henholdsvis den kulturelle og sociale akse. Dette ændrede butiksmønster er allerede under udvikling. I Kirkegade mellem Kongensgade og Skolegade er der allerede fyldt ud med butikker og servicefunktioner i stueplan, således at man er ved at skabe et naturligt gangforløb til Skolegade. I Torvegade, som er den kulturelle akse, er Musikhuset Esbjerg, Esbjerg Kunstmuseum og Esbjerg Museum centrale elementer. Placeringerne i henholdsvis den sydlige og nordlige ende af Torvegade styrker ligeledes centerfladen.

”Centerfladen” er illustreret i nedenstående figur 1.1. Centerfladen skal være det rum, hvori byens tre akser omkring handel, kultur og det sociale liv findes. Der er byplanmæssigt er en forventning om, at det er i dette rum borgerne kan shoppe, kan få kulturelle oplevelser og kan opleve sociale møder.

Figur 1.1 "Centerfladen" i Esbjerg Indre By



Øg antallet af centrale parkeringspladser

Kundernes øgede mobilitet vil betyde, at specielt tilgængeligheden til en bymidte og parkering er vigtige konkurrenceparametre også i fremtiden. Antallet af parkeringspladser i Esbjerg Indre By er på nuværende tidspunkt nogenlunde på samme niveau som i Kolding bymidte. Esbjerg har en god tilgængelighed til bymidten og parkering tæt på butikkerne. Det er vigtigt, at man arbejder videre på at øge parkeringskapaciteten i bymidten, samt at parkeringspladserne fortsat bliver placeret så tæt på butikkerne som muligt.

På trods af en øget mobilitet accepterer kunderne ikke fysisk afstand mellem de enkelte butikker i et udbudspunkt. Kunderne kræver, at når de først er ankommet til et udbudspunkt skal udbuddet være så koncentreret som muligt og tilbyde et spændende bymiljø at færdes i.

Butikscenter vil give nye muligheder i Esbjerg Indre By

Esbjerg Indre By kan tilbyde et unikt og autentisk shoppingmiljø, som et butikscenter ikke kan tilbyde. Omvendt har Esbjerg Indre By kun på nuværende tidspunkt muligheden for at tilbyde kunderne et begrænset overdækket indkøbsmiljø. Hvis der skal etableres et overdækket butiksmiljø i Esbjerg, er det essentielt, at der skabes en god fysisk sammenhæng med den eksisterende bymidte for at styrke Esbjerg yderligere. Et overdækket butiksmiljø vil give kunderne i Esbjerg Indre By endnu flere shoppingmuligheder og dermed styrke detailhandelen i Esbjerg. En eventuel placering af et butikscenter kunne være på banegårdsterrænet. Herved ville der ligeledes kunne skabes en bedre kontakt mellem Indre By og Østerbyen.

En af mulighederne for Esbjerg Indre By er, at koncentrationen fortsat skærpes. Forbrugerne vil i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vare- og/eller butiksudvalg i det enkelte udbudspunkt. Dette forhold – kombineret med forbrugernes generelt øgede mobilitet til de enkelte udbudspunkter – bevirker, at afstanden til de enkelte udbudspunkter vil få aftagende betydning. Denne udvikling vil give en tendens til en geografisk koncentration af detailhandelen i færre udbudspunkter.

Fælles åbningstider

Butikscentrenes generelt længere åbningstider end bymidterne har betydning for valget af indkøbssted specielt for de kunder, der kommer langvejsfra. Det er derfor vigtigt, at Esbjerg Indre By arbejder på at have fælles åbningstider, da det er et signal til kunderne om, at Esbjerg Indre By er ét samlet indkøbssted.

Geografisk begrænset opland

Esbjergs opland har en geografisk begrænsning i Vesterhavet samt store områder med en lav befolkningstæthed. Motorvejen mellem Esbjerg og Kolding betyder

både, at det er hurtigt at komme til Esbjerg, men også at det er hurtigt at komme til Kolding.

Mod syd er Ribe et stærkt udbudspunkt, som tiltrækker kunder fra Ribe og nærmeste omegn.

En trussel mod Esbjerg ville være, hvis Varde fik styrket sin detailhandel. Der er dog intet på nuværende tidspunkt som tyder på, at Varde vil styrke sin detailhandel væsentligt.

I Kolding har Kolding Storcenter gennem de seneste år fået en større betydning – primært i Trekantsområdet men også i resten af det sydlige Jylland. Detailhandelsomsætningen alene i Kolding Storcenter er fra 2002 til 2006, hvor centret omsatte for ca. 2 mia. kr., steget med mere end 25 %. Kombinationen af et stort overdækket butikscenter og store udvalgsvarebutikker forventes også i fremtiden at tiltrække mange forbrugere.

Turister kræver et godt bymiljø

Esbjergs placering ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker mange turister. Især i de store sommerhusområder nord for Esbjerg ved Blåvand og Henne Strand samt Fanø er der om sommeren mange turister.

Det vurderes, at omkring 40 % af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø på deres ferie. Da Esbjerg er den absolut største by i regionen, må det forventes, at en stor del af sommerhusturisterne besøger Esbjerg Indre By for at shoppe. Det, der kan tiltrække turister, er, udover de rigtige butikker og interessante attraktioner, et godt bymiljø med hyggelige caféer. Herudover er det essentielt, at der er en god tilgængelighed til bymidten og gode henvisninger til parkering samt oversigtskort og skiltning til, hvilke kvaliteter bymidten kan tilbyde.

Torvet med view til Torvegade mod nord

Indre by contra Esbjerg Nord

Esbjerg Nord styrkes

Esbjerg Nord, som består af City Nord og Esbjerg Storcenter, tiltrækker ligeledes mange af kunderne fra oplandet. I forhold til Indre By er der i Esbjerg Nord 48 butikker mod 168 butikker i Indre By. Størstedelen af butikkerne i Esbjerg Nord er store udvalgsvarebutikker som ofte appellerer til en anden indkøbssituation end når man shopper i Indre By. Hypermarkedet Bilka, som er det eneste i Sydvestjylland, tiltrækker en del kunder fra et stort opland. Det må forventes, at udbygningen og renoveringen af Esbjerg Storcenter som slog dørene op i efteråret 2008, vil betyde at Esbjerg Nord styrkes yderligere.

Ribe Bymidte

Ribe Bymidte er det primære indkøbssted for forbrugerne i den sydlige del af kommunen. Herudover har den betydning for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune samt i den vestlige del af Haderslev kommune.

Udnyt kulturarven

I kraft af Domkirken og den kulturarv Ribe repræsenterer som Danmarks ældste by med Ribe Å, historiske gader og et hyggeligt bymiljø tiltrækkes mange turister til Ribe Bymidte. Ribe skal derfor udfylde to funktioner. På den ene side skal Ribe

kunne tilbyde et godt og bredt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer til borgerne i Ribe. Herudover skal Ribe fortsat styrke og bevare de gamle byhuse, det hyggelige bymiljø og udvikle seværdighederne, så byen fortsat kan tiltrække turister.

Detailhandelen og servicefunktionerne omkring Domkirken er præget af de mange turister der besøger bymidten. Det er vigtigt at detailhandelen omkring Domkirken også i fremtiden støtter det hyggelige bymiljø og kan tilbyde den type butikker, som turisterne efterspørger med souvenirs m.v.

Ribe Bymidte tilbyder ligeledes i dag et stærkt dagligvareudbud med blandt andet 2 varehuse Kvickly og Føtex, samt en række discountbutikker.

Parkering giver fysisk sammenhæng mellem Marsk Centret og resten af bymidten

Marsk Centret, som er placeret i den nordlige del af bymidten, er en række større udvalgsvarebutikker som Jysk, Skousen og Babysam samt varehuset Føtex. Den statistiske bymidteafgrænsning i Ribe slutter ved Ribe Å, men Marsk Centret er en del af bymidten ifølge den gældende regionplan.

Parkeringspladsen, som ligger mellem Marsk Centret og Ribe Bymidte, bliver allerede i dag benyttet til besøg i både Middelalderbyen og Marsk Centret. Udnyttelsen af denne parkeringsplads må forventes at blive forstærket i fremtiden, når trafiksaneringsplanen for Ribe med en begrænsning af trafikken i Middelalderbyen effektueres.

Herudover styrker projekt Røde Tråd sammenhængen i Ribe by med et stisystem, som forbinder Marsk Centret med Middelalderbyen.

Det vil være naturligt, at en eventuel yderligere udvidelse af Ribe Bymidte sker i den nordlige del af bymidten.

Bramming Bymidte

Bramming Bymidte betjener lokalområdet omkring Bramming.

Butikkerne er koncentreret i gågaden i Nørregade og i Storegade.

Gør Nørregade mere levende

Bramming har på nuværende tidspunkt et acceptabelt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer, men det er vigtigt, at man i fremtiden arbejder aktivt på at koncentrere bymidten yderligere. Især omkring gågaden Nørregade bør man arbejde på at udnytte tomme butikslokaler og gøre døde facader mere levende. Den igangværende opdatering af bymiljøet i Bramming Bymidte med blandt andet ny belægning er med til at styrke Bramming Bymidtes rolle som det mest betydende indkøbssted for forbrugerne i lokalområdet omkring Bramming.

Fremtidig overordnet centerstruktur

Den rigtige beliggenhed vil få stadig større betydning fremover. Således vil nye butikker og butiksformer generelt søge sammen med andre, hvor de kan udnytte den synergieffekt, en koncentration giver.

Arealudlæg skal placeres centralt og koncentreret

Arealudlæg til nye butikker bør således foretages så centralt og så koncentreret som muligt, så synergien og den særlige fortættede stemning fastholdes.

Samtidig skal de fremtidige arealudlæg sikre, at forbrugerne i de enkelte områder i Esbjerg kommune bliver serviceret på det rigtige niveau. Det vil sige, at de enkelte bydelscentre har en god lokal dagligvareforsyning og forsyning af mere standardiserede udvalgsvarer, mens det store udvalgsvareudbud skal koncentreres i hovedcentret Esbjerg Indre By og i aflastningscentret Esbjerg Nord samt i bymidterne Bramming og Ribe.

Den eksisterende centerstruktur i Esbjerg kommune er skitseret i henholdsvis Esbjerg Kommuneplan 2006-2018, Ribe Kommuneplan 2005-2016 og Bramming Kommuneplan 2005-2016 samt i Regionplan 2016.

For at sikre en afbalanceret vækst i kommunen og på baggrund af den eksisterende centerstruktur og det eksisterende butiksudbud anbefales følgende fremtidige centerstruktur.

Landsdelscenter / Hovedby

Esbjerg Indre By skal fortsat være hovedby og bymidte i Esbjerg kommune.

Kommuneby

Ribe Bymidte og Bramming Bymidte skal fortsat være bymidter. Det vil sige, at de skal kunne tilbyde et godt dagligvareudbud samt et bredt udbud af udvalgsvarer til borgerne på henholdsvis Ribe egnen og i Bramming/Gørding. Det er vigtigt, at disse udbudspunkter tildeles areal til både udvalgsvarer og dagligvarer, for at de fortsat kan forblive attraktive kommunebyer og udbudspunkter i fremtiden.

Aflastningscenter

Da Esbjerg Nord i Regionplan 2016 er udlagt til aflastningscenter, er denne definition fortsat gældende. Esbjerg Nord kan ifølge planloven ikke udvides yderligere med mere areal til detailhandel. Området kan dog udbygges med 3 store udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2 hvert fjerde år. Nedenstående figur 1.2 viser gældende afgræsning af Esbjerg Nord.

Figur 1.2 Aflastningscenter Esbjerg Nord

Centerområde Ribe Nord er i Ribes Kommuneplan 2005-2016 udlagt som aflastningscenter, men er ikke nævnt som sådan i Regionplan 2016. Alternativet til en definition som aflastningscenter for centerområde Ribe Nord er lokalcenter, da Ribe by har under 20.000 indbyggere og dermed ikke kan udpege bydelscentre.

Området har en samlet ramme for detailhandel på 3000 m^2 og kan således defineres som både lokalcenter og aflastningscenter. Uanset hvilken definition man tildeler Centerområde Ribe Nord, vil området ikke kunne udvides med detailhandel udover den opgjorte restrummelighed.

Det foreslås, at man fastholder definitionen som aflastningscenter fra Ribe Kommuneplan 2005 – 2016.

Bydelscenter og lokalcenter

Bydelscentrene skal, udover at varetage en god lokalforsyning med dagligvarer, også kunne tilbyde forbrugerne et standardiseret udbud af udvalgsvarer. Lokalcentrene skal derimod primært varetage en god lokalforsyning med dagligvarer.

Ifølge Planloven kan lokalcentre maksimalt have en samlet ramme til butikker på 3.000 m^2, mens Esbjerg Kommune selv kan fastsætte arealrammen for de enkelte bydelscentre i Esbjerg by.

I Ribe og Bramming er det ikke muligt at planlægge for bydelscentre, da de begge har under 20.000 indbyggere.

I den nuværende centerstruktur i Esbjerg by har 7 centerområder et bruttoareal over 3.000 m^2. Herudover er der 28 centerområder i Esbjerg kommune med et bruttoareal under 3.000 m^2.

15 bydelscentre bør udpeges

Med baggrund i en vurdering af de eksisterende centerområders udbud af detailhandel i forhold til forbruget i oplandet og afstanden til øvrige centerområder vurderes det, at de 7 eksisterende centerområder med over 3.000 m^2 bruttoareal bør udpeges til bydelscentre i fremtiden. De eksisterende centerområder med et bruttoareal under 3.000 m^2 bør udpeges til lokalcentre. De centerområder i Esbjerg by som har et bruttoareal under 3.000 m^2, men som allerede har en funktion som bydelscenter bør dog fastholdes som bydelscentre. Det gælder Gjesing, Boldesager, Gammelby, Kvaglund, Rørkjær og Sønderris. Herudover udpeges, som senere beskrevet, et nyt bydelscenter ved Jernevej, et nyt bydelscenter Strandby og et nyt lokalcenter på Bøndergårdsvej.

Dette giver følgende centerstruktur som vises i tabel 1.1, figur 1.3 og figur 1.4. Figur 1.2 og tabel 1.1 viser den fremtidige centerstruktur i hele Esbjerg Kommune, mens figur 1.3 viser centerstrukturen i Esbjerg by. Lokaliseringen af prikkerne på begge kort skal tages som en illustrativ markering, da de enkelte centerområder i nogle tilfælde strækker sig over et større område.

Tabel 1.1 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune

Landsdelscenter / Hovedby	*Esbjerg Indre By (01- 010)*
Kommuneby	*Ribe Bymidte (40-010)*
	Bramming Bymidte (21-010)
Aflastningscenter	*Esbjerg Nord (03-020)*
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)
Bydelscenter	*Hjerting by (05-010)*
	Gjesing (03-010-082)
	Sønderris (07-030-100)
	Sædding/Fovrfeldt (02-010/02-040)
	Vesterbyen (01-015)
	Strandby (01-020)
	Jerne (01-060)
	Centerområde ved Jernevej (01-080-260)
	Spangsbjerg (01-040)
	Boldesager (01-050)
	Kvaglund (04-010-040)
	Stengårdsvej Sportsvej (01-070)
	Østerbyen (01-080)
	Gammelby (01-120)
	Rørkjær (01-090-040)
Lokalcenter	*Centerområde ved Bøndergårdsvej (02-080-190)*
	Centerområde Guldager Kirkeby (07-010-070)
	Tarp By (08-020)
	Centerområde Vester Nebel (09-010-070)
	Andrup By (10-020)
	Centerområde Skads (10-010-050)
	Tjæreborg By (12-010)
	Centerområde Grimstrup (20-010-080)
	Centerområde Endrup (20-020-120)
	Centerområde Vejrup (22-010-010)
	Centerområde Gørding (23-010-360)
	Centerområde St. Darum (24-010-010)
	Centerområde Hunderup (24-010-020)
	Gredstedbro (30-010)
	Centerområde Jernvedlund – Jernved (30-010-020)
	Centerområde Vilslev (31-010-020)
	Centerområde Roager (37-010-020)
	Centerområde Egebæk-Hviding (38-010-080)
	Centerområde Øster Vedsted (40-050-010)
	Centerområde Mandø (41-010-010)

Figur 1.3 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg Kommune

Figur 1.4 Forslag til fremtidig centerstruktur i Esbjerg by

God tilgængelighed og synlighed skal sikres

Det er mest hensigtsmæssigt, at centerområderne er placeret, hvor der er en god tilgængelighed for både kollektiv og privat trafik. Detailhandelen lægger dernæst stor vægt på en god synlighed.

Centerstrukturen skal ligeledes være med til at sikre, at der er en høj attraktionsværdi ved bosætning i alle områder i kommunen. Det er vigtigt, at der er en god tilgængelighed til et godt udbud af dagligvarer i alle dele af kommunen samt en relativ kort afstand til de mere standardiserede udvalgsvarer. Forbrugerne er mere villige til at køre længere efter et stort udbud af udvalgsvarer, til gengæld er en god tilgængelighed og gode parkeringsmuligheder essentielt.

Koncentrer centerområdet

I centerområderne skal butikkerne og andre kundeorienterede servicefunktioner helst have fysisk forbindelse med hinanden for at få glæde af de synergieffekter, der er ved koncentration. I forbindelse med udlægning af nye centerområder er der et krav om fysisk sammenhæng. Man bør derfor arbejde på at få koncentreret detailhandelen yderligere i 05-010 Hjerting og i 10-020 Andrup samt i 08-020 Tarp. Men omvendt bør man fastholde de eksisterende centerområder, da det giver flere fremtidige muligheder for placering af detailhandel.

Hvis man ønsker at udvide et eksisterende centerområde, skal man benytte den statistiske bymidteafgrænsning, når der er over 5.000 m^2 bruttoareal til detailhandel. Hvis man ønsker at udvide bydelscenter Hjerting, som har under 5.000 m^2 detailhandel, kan man gøre det inden for de i hovedstrukturdelens nærmere fastsatte rammer. Da det ikke er muligt at skabe en fysisk sammenhæng mellem de tre områder, der udgør Hjerting bydelscenter, bør man fokusere på en større udvidelse af et enkelt område frem for at dele udvidelsen mellem alle tre.

Ændringen af centerstrukturen

Nye bydelscentre skal have et afgrænset opland

Kommunen kan ved planlægningen af centerstrukturen oprette eller ændre eksisterende centerområder. En udbygning eller etablering af et bydelscenter kan således ske i forbindelse med den statistiske bymidteafgrænsning eller i et byomdannel-sesområde. Hvis et bydelscenter eller lokalcenter ligger uhensigtsmæssigt eller ikke bliver benyttet til detailhandel kan kommunen planlægge for et nyt bydelscenter/lokalcenter under den forudsætning at planlovens bestemmelser fortsat bliver overholdt. Det vil sige, at det nye bydelscenter skal have et afgrænset opland, som ikke også bliver betjent af et andet bydelscenter, samt at der skal være minimum 500 meter til øvrige butikker.

Nyt bydelscenter Strandby

Det er således muligt at oprette et nyt bydelscenter Strandby ved Bådebrovej / Hjertingvej i bydelen Strandby.

Det er ligeledes muligt at oprette nye lokalcentre, hvis der eksempelvis sker boligudbygning i et område med en dårlig butiksforsyning.

Bymidteafgrænsning

Såfremt man ønsker at udvide kommuneplanens nuværende bymidteafgrænsning, skal dette ske ved, at bymidter eller bydelscentre, hvor der er et samlet bruttoareal over 5.000 m^2, defineres ud fra en fastlagt statistisk metode.

Definitionen af den nye bymidteafgrænsning kan ske ud fra den gældende bymidteafgrænsning fra regionplanen samt den statistiske bymidteafgrænsning. Ved at lægge de to flader ovenpå hinanden kan man vælge at lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum en af fladerne dækker.

Umiddelbart kan kun områder, der ligger indenfor den statistiske afgrænsning inddrages i bymidtens butiksområde. Der kan dog argumenteres særligt for at udlægge arealer til butiksformål, der støder direkte op til bymidten, men som ikke er omfattet af den statistiske afgrænsning.

Banearealerne en del af Esbjerg Indre By

Hermed er det muligt at inddrage den del af banearealerne til Esbjerg Indre By som er en del af den statistiske bymidteafgrænsning for Esbjerg Indre By.

Havnecenter som en del af Esbjerg Indre By

Den statistiske bymidteafgrænsning inkluderer ligeledes den nordligste del af Havnecentret i Esbjerg, hvorfor dette centerområde kan inddrages i bymidtens butiksområde.

Marsk Centret en del af Ribe Bymidte

Som tidligere nævnt er Marsk Centret en del af Ribe Bymidte på trods af, at det ikke er en del af den statistiske bymidteafgræsning, da gældende bymidteafgræsning fra Regionplan 2012 inkluderer Marsk Centret.

Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2021

Frem til 2021 forventes forbruget i Esbjerg kommune at være konstant for dagligvarer, mens udvalgsvareforbruget forventes at stige godt 14 %.

Under forudsætning af, at den samlede forbrugsstigning skal dækkes gennem tilførsel af nyt butiksareal, vil bruttoarealbehovet i perioden 2006 – 2021 for dagligvarernes vedkommende være uændret, mens bruttoarealbehovet til udvalgsvarer vil være godt 17.000 m^2.

Arealudlæg skal sikre dynamik

Arealudlægget bør dog samtidig også styres af ønsket om at styrke udbudspunkternes position på detailhandelsområdet. Det er endvidere væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Esbjerg kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Grænser for butiksstørrelser

Kan planlægges for 3 store udvalgsvarebutikker hvert 4. år

Arealrammerne er vurderet under forudsætning af, at planlovens nye grænser for butiksstørrelser på henholdsvis 3.500 m^2 for dagligvarer og 2.000 m^2 for udvalgsvarer indarbejdes. Dog må der i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord planlægges for maksimalt 3 udvalgsvarebutikker på over 2.000 m^2 hvert fjerde år. Da butikkerne ikke er beskrevet i kommuneplanstrategien, skal der gennemføres en forhøring, før man kan etablere disse.

I bydelscentrene er den maksimale tilladte størrelse 3.500 m^2 på dagligvarebutikker og 2.000 m^2 på udvalgsvarebutikker, mens butiksstørrelsen maksimalt må være henholdsvis 1.500 m^2 og 500 m^2 for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker i lokalcentre.

Inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er der ikke nogen øvre arealgrænse. Dog må byggemarkedsdelen i en tømmerhandel maksimalt udgøre 2.000 m^2. Her skal man ligeledes være opmærksom på, at kun rene møbelbutikker bliver kategoriseret som særligt pladskrævende butikker; hvis en møbelbutik har et sortiment af boligtilbehør som puder, tæpper, lamper, billeder, vaser etc., er det en udvalgsvarebutik.

Rammebetonede lokalplaner accepteres ikke

Man skal endvidere være opmærksom på, at planloven kræver mere detaljerede lokalplaner end de tidligere mere rammebetonede lokalplaner. Således vurderes det at kræve en ny lokalplan, hvis man for eksempel ønsker at etablere mere detailhandel i lokalplanområde 230-1 i Esbjerg.

I tabel 1.2 vises, hvad det vurderes, bør være det minimale udlæg i de respektive områder i Esbjerg kommune. Det minimale udlæg af areal til detailhandel er vurderet af ICP, mens den eksisterende restrummelighed er opgjort af Esbjerg kommune.

I vurderingen af de fremtidige arealudlæg er der udover den eksisterende detailhandel i områderne taget højde for den fremtidige forbrugs– og befolkningsudvikling.

Der kan være andre hensyn end de rent kommercielle og detailhandelsmæssige, der betinger, at man ønsker et udlæg, som i højere grad sikrer flere udbudspunkter en udviklingsmulighed.

Forslaget skal således opfattes som værende i stand til at sikre de enkelte områder en god forsyning samtidig med, at Esbjergs overordnede konkurrencestyrke bevares eller styrkes.

I forslaget til det fremtidige arealudlæg i tabel 1.2 er der taget højde for restrummeligheden, oplyst af Esbjerg kommune i august 2008.

Tabel 1.2 Forslag til arealudlæg frem til 2021 (bruttoareal i m^2)

		Eksisterende restrummelighed	Behov for yderligere areal
Landsdelscenter / Hovedby	*Esbjerg Indre By (01-010)*	29.200	30.000
Kommuneby	*Ribe Bymidte (40-010)*	9.300	0
	Bramming Bymidte (21-010)	5.000	3.000
Aflastningscenter	*Esbjerg Nord (03-020)*	0	*40.000
	Centerområde Ribe Nord (40-040-260)	3.000	0
Bydelscenter	*Hjerting by (05-010)*	2.000	1.000
	Centerområde Gl. Gjesing (03-010-082)	0	0
	Sønderris (07-030-100)	2.000	0
	Sædding / Fovrfeldt (02-010/02-040)	0	2.000
	Vesterbyen (01-015)	2.000	0
	Strandby(01-020)	0	3.000
	Jerne (01-060)	2.400	1.000
	Centerområde ved Jernevej (01-080-260)	0	3.000
	Spangsbjerg (01-040)	1.000	1.000
	Boldesager (01-050)	2.000	0
	Centerområde Kvaglund (04-010-040)	1.000	2.000
	Stengårdsvej Sportsvej (01-070)	2.000	0
	Østerbyen (01-080)	0	1.000
	Gammelby (01-120)	2.000	0
	Rørkjær (01-090-040)	2.000	0
Lokalcenter	*Centerområde Bøndergårdsvej (02-080-190)*	0	2.300
	Centerområde Guldager Kirkeby (07-010-070)	2.000	0
	Tarp By (08-020)	1.900	0
	Centerområde Vester Nebel (09-010-070)	1.000	500
	Andrup By (10-020)	1.000	500
	Centerområde Skads(10-010-050)	1.000	500
	Tjæreborg By (12-010)	2.500	0
	Centerområde Grimstrup (20-010-080)	0	1.500
	Centerområde Endrup (20-020-120)	0	1.500
	Centerområde Vejrup (22-010-010)	1.000	500
	Centerområde Gørding (23-010-360)	0	0
	Centerområde St. Darum (24-010-010)	0	1.500
	Centerområde Hunderup (24-010-020)	500	1.000
	Gredstedbro (30-010)	2.000	0
	Centerområde Jernvedlund – Jernved (30-010-020)	0	1.500
	Centerområde Vilslev (31-010-020)	0	300
	Centerområde Roager (37-010-020)	0	1.500
	Centerområde Egebæk-Hviding (38-010-080)	1.700	0
	Centerområde Øster Vedsted (40-050-010)	0	1.500
	Centerområde Mandø (41-010-010)	0	0
	I alt	**79.500**	**99.600**

*) kun til store udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2

Samlet set er restrummeligheden i Esbjerg kommune cirka 79.500 m^2. Herudover foreslås, at der udlægges i alt yderligere 99.600 m^2 i kommunen. Heraf er de 40.000 m^2 reserveret til store udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2.

Udlæg til dagligvarebutikker

Helt overordnet vurderes det, at der på dagligvareområdet i fremtiden vil være efterspørgsel på areal især inden for discountsektoren samt fra de største varehus- og hypermarkedskoncepter.

Planloven hindrer opførelse og udvidelse af store varehuse og hypermarkeder.

Det vurderes, at der i dag generelt er en god decentral forsyning med dagligvarer i hele kommunen.

Hjerting By

Udlæg mere dagligvareareal

I bydelscentret Hjerting By bør der være mulighed for at forbedre lokalforsyningen med dagligvarer. Her findes i dag 2 discountbutikker og et supermarked. Her foreslås udlagt 3.000 m^2 detailhandel til dagligvarer. Det er dog vigtigt, at centerområderne i Hjerting samles yderligere for at koncentrere detailhandelen.

Østerbyen

Udlæg nyt bydelscenter og lokalcenter

I Østerbyen er der et ønske om at etablere et nyt bydelscenter til detailhandel ved Randersvej 40 med etablering af et supermarked. En etablering af dagligvarehandel i dette område vil få betydning for de eksisterende butikker i området, da der ikke i lokalområdet er forbrugsmæssigt underlag til yderligere en dagligvarebutik. Der er dog fremtidige planer om boligudbygning syd for Lykkegårdsvej. Herudover har Randersvej 40 en god trafikal tilgængelighed. Et bydelscenter her ville kunne forbedre betjeningen af den større bydel.

Herudover bør man fokusere på at optimere forholdene for de eksisterende butikker i området. For eksempel ved at imødekomme den eksisterende dagligvarebutik på Bøndergårdsvej at udvide til 1.000 m^2.

Der er ikke umiddelbart noget lovgivningsmæssigt til hinder for etableringen af både et bydelscenter ved Randersvej 40, og etablering af et lokalcenter ved Bøndergårdsvej. Derfor er disse medtaget i den nye centerstruktur. Dette forudsætter dog, at Randersvej 40 ikke vil betjene det samme opland som Bøndergårdsvej.

Tarp

Udvid DagligBrugsen

I Tarp By (08-020) bør man ligeledes imødekomme den eksisterende DagligBrugsens ønske om at udvide til 1.000 m^2.

Tjæreborg

Udlæg mere dagligvareareal

I lokalcentret Tjæreborg By (12-010) bør man udlægge yderligere 1.000 m^2 til dagligvarehandel, da man forventer en kraftig stigning i befolkningstallet. Herudover ønsker Superbrugsen i Tjæreborg at udvide deres parkeringsplads, derfor skal et område fra rammeområde 12-010-100, som i dag er udlagt til institution, lægges til centerområdet 12-010-220.

Gl. Gjesing

Ikke underlag til endnu en dagligvarebutik

I bydelscenter Gl. Gjesing i Stormgade ved Lidl og Aldi er der et ønske om at etablere yderligere en dagligvarebutik på 1.000 m^2. Området har allerede i dag 3 discountbutikker samt hypermarkedet Bilka og varehuset Kvickly i en radius af under 1 km, så der er ikke et forbrugsmæssigt underlag for endnu en dagligvarebutik.

Centerområde Ribe Nord

Kan og bør ikke udvide arealet

I centerområde Ribe Nord er der en restrummelighed på 3.000 m^2. Det er ikke muligt at udvide detailhandelsarealet udover den eksisterende restrummelighed, da man ikke kan udvide arealrammen til aflastningscentre.

Ribe Syd

Ikke tilstrækkeligt forbrug i lokalområdet

En placering af dagligvarebutikker i den sydlige del af byen ved Haulundvej vurderes i høj grad at være en trafikal god placering, men der vurderes ikke at være et tilstrækkeligt forbrug i lokalområdet. En placering af dagligvarebutikker i Ribe Syd vil få konsekvenser for den eksisterende detailhandel i Ribe Bymidte.

Udlæg rummelighed i resten af kommunen

Herudover anbefales det, at der udlægges en vis rummelighed til dagligvarer i resten af kommunen for at imødekomme den naturlige tilpasning af butikkerne og for at opretholde en sund konkurrence.

Det er ICP's overordnede vurdering, at den væsentligste planlægningsmæssige mulighed for at fremme dagligvarebutikkerne i de mindre landsbyer i Esbjerg kommune er, at man sikrer, at der er det fornødne befolkningsunderlag. Hvis det rigtige udbud findes lokalt, ønsker kunderne generelt at handle dagligvarer så tæt på bopælen som muligt.

Bramming Bymidte, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Udlæg til udvalgsvarebutikker

Der er alene givet forslag til udlæg af nye udvalgsvarebutikker i Esbjerg Indre By og i Ribe og Bramming bymidter. Arealudlæg i bydelscentre og lokalcentre skal fortrinsvis tilgodese en tilpasning af den eksisterende detailhandel.

På udvalgsvareområdet samt inden for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper bør arealudlægget dels sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold, dels at Esbjerg ikke taber markedsandele på bekostning af konkurrerende udbud andre steder.

Udvalgsvareudbuddets størrelse og karakter er de forhold, der primært afgør et udbudspunkts attraktion over for forbrugerne. Det er således vigtigt, at man i Esbjerg fortsat kan tilbyde forbrugerne de nyeste og mest interessante butiksformer.

Bymidterne skal have tyngde

Arealudlægget til udvalgsvarer skal understrege Esbjerg Indre Bys tyngde og betydning i oplandet også på det fremtidige detailhandelskort. Ribe Bymidte og Bramming bymidte skal fortsat kunne tilbyde et alsidigt og godt udvalgsvareudbud på et mere lokalt plan. Herudover skal Ribe Bymidte fortsat styrkes som et yndet turistmål og dermed skal detailhandelen fortsat være gearet til kunne tilbyde turisterne en god oplevelse.

30.000 m^2 i den østlige del af Esbjerg Indre By

Der bør udlægges yderligere i alt 30.000 m^2 detailhandelsareal i den østlige del af Esbjerg Indre By, som skal have sammenhæng med den eksisterende detailhandel i Indre By. Det er specielt vigtigt, at et nyt detailhandelsareal har sammenhæng med den eksisterende detailhandel i bymidten.

Etableringen af 3 store udvalgsvarebutikker, som loven giver mulighed for hvert 4. år, skal foregå enten i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord.

Esbjerg Nord må ikke udvides yderligere

Esbjerg kommune har ønsket at undersøge mulighederne for en udbygning af Esbjerg Nord. Aflastningscentre kan ifølge planloven ikke udvides yderligere, bortset fra med store udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m^2 butiksareal. Der kan derfor ikke tildeles yderligere ramme til anden detailhandel end store udvalgsvarebutikker i Esbjerg Nord.

3 store udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2

Som tidligere nævnt kan der i Esbjerg Indre By eller i Esbjerg Nord planlægges for maksimalt 3 store udvalgsvarebutikker på over 2.000 m^2 butiksareal hvert fjerde år i forbindelse med den 4-årige kommuneplanrevision. Dette arealudlæg kan dog ikke

konverteres til en etablering af et decideret butikscenter med små udvalgsvarebutikker. Hvis man ønsker at etablere et eventuelt butikscenter, skal det indpasses i Esbjerg Indre By.

I Esbjerg Nord bør der således udlægges 40.000 m^2 til 2-3 store udvalgsvarebutikker som ikke kan indpasses i Esbjerg Indre By.

Mulig udvidelse ind i Kjersing Erhvervsområde

Det vurderes at være muligt at planlægge for at udvide Esbjerg Nord med store udvalgsvarebutikker ind i Kjersing Erhvervsområde som for eksempel på den anden side af jernbanen jf. figur 1.2. De store udvalgsvarebutikker skal dog have direkte sammenhæng med den eksisterende detailhandel i Esbjerg Nord.

Man bør udlægge arealer på en måde, så der tages højde for de koncentrationstendenser, der er i detailhandelen samt forbrugernes øgede mobilitet og vilje til at opsøge store detailhandelsudbud for at få det største, mest interessante og varierede udbud.

Særlig pladskrævende butikker

Hvad angår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper gør de samme argumenter sig gældende. Nye butikker bør ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst.

I Esbjerg er der ingen entydige koncentrationer af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der skiller sig ud.

Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Derfor vurderes det, at nye butikker med særligt pladskrævende varegrupper med fordel kan placeres i Kjersing Erhvervsområde så tæt på det eksisterende detailhandelsudbud i Esbjerg Nord som muligt.

Koncentrer butikkerne

Det er vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, især bilforhandlerne har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden.

Udlæg 75.000 m^2 til særlig pladskrævende butikker

Det vurderes, at et udlæg på 75.000 m^2 til forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper er passende. For så vidt angår dette areal, er omfanget baseret på et skøn over hvilke butikstyper, der kan være interesserede i at etablere sig i Esbjerg.

Det vil især være i Esbjerg, at byggemarkeder, bilforhandlere og plantecentre vil være interesserede i at etablere sig.

Bilka i Esbjerg Nord, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Kongensgade i Esbjerg

Detailhandelen i Esbjerg kommune

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Esbjerg kommune blive beskrevet.

ICP har i foråret 2008 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2007, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at her er medtaget omsætningen til private fra møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.

Hovedområder og underområder

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 30 *hovedområder* (se figur 2.1), der opereres med i Esbjerg kommune. Disse hovedområder danner tilsammen de tidligere Esbjerg, Bramming og Ribe kommuner, der udgør den nye Esbjerg kommune.

Derudover er hovedområde 01 Esbjerg by opdelt på 13 *underområder* (se figur 2.2) for at højne detaljeringsgraden af analysen.

Ovennævnte hovedområder og underområder fremgår i tabel 2.1. Der findes ikke butikker i samtlige områder, og i den resterende del af kapitlet indgår *kun* de områder, hvor der findes butikker.

Der er ikke udpeget centerområder i alle sogne i de eksisterende kommuneplaner for Esbjerg, Ribe og Bramming, ligesom opdelingen i sogne ikke stemmer overens med den skitserede centerstruktur i tabel 1.1.

Tabel 2.1 *Geografisk opdeling (I de markerede områder er der ingen butikker)*

Områdenavn	Tidl. kommune	Områdenavn	Tidl. kommune
01-010 Indre by	Esbjerg	10 Skads Sogn	**Esbjerg**
01-015 Vesterbyen	Esbjerg	11 Novrup	**Esbjerg**
01-020 Strandby	Esbjerg	12 Tjæreborg Sneum sogne	**Esbjerg**
01-030 Vognsbøl	Esbjerg	20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne	**Bramming**
01-040 Spangsbjerg	Esbjerg	21 Bramming	**Bramming**
01-050 Boldesager	Esbjerg	22 Vejrup Sogn	**Bramming**
01-060 Jerne	Esbjerg	23 Gørding Sogn	**Bramming**
01-070 Stengårdsvej - Sportsvej	Esbjerg	24 Hunderup Sogn	**Bramming**
01-080 Østerbyen	Esbjerg	25 Darum Sogn	**Bramming**
01-090 Rørkjær	Esbjerg	30 Jernved sogn	**Ribe**
01-100 Havnen	Esbjerg	31 Vilslev Sogn	**Ribe**
01-110 Kvaglund Erhverv	Esbjerg	32 Hjortlund Sogn	**Ribe**
01-120 Gammelby	Esbjerg	33 Kalvslund Sogn	**Ribe**
02 Sædding	Esbjerg	34 Obbekær Sogn	**Ribe**
03 Gjesing	Esbjerg	35 Seem Sogn	**Ribe**
04 Kvaglund	Esbjerg	36 Spandet Sogn	**Ribe**
05 Hjerting	Esbjerg	37 Roager Sogn	**Ribe**
06 Hostrup Sogn	Esbjerg	38 Hviding-Vester Vedsted sogne	**Ribe**
07 Guldager Sogn	Esbjerg	39 Farup Sogn	**Ribe**
08 Bryndum Sogn	Esbjerg	40 Ribe Dom - Skt. Katharine Sogne	**Ribe**
09 Vester Nebel Sogn	Esbjerg	41 Mandø Sogn	**Ribe**

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på de 30 *hovedområder* (se figur 2.1), der opereres med i Esbjerg kommune.

I figur 2.2 vises *underområder* i Esbjerg by. Esbjerg Kommunes 30 hovedområder er inddelt i 109 underområder. I Esbjerg by har underområde-inddelingen været retningsgivende for bydelscenterbetegnelserne. I den øvrige del af kommunen er der ligeledes en sammenhæng mellem underområder og centerområder, da centerområderne typisk er placeret i de underområder, som dækker den bymæssige bebyggelse eller centrum i de lidt større byer.

Figur 2.1 *Hovedområder i Esbjerg kommune*

Figur 2.2 *underområder i Esbjerg by*

Antal butikker

I Esbjerg kommune betragtet under ét findes der i dag 569 butikker, hvoraf 2/3 er udvalgsvarebutikker. Over halvdelen af kommunens beklædningsbutikker findes i Esbjerg Indre By.

I relation til netop kommunens udvalgsvarebutikker fremgår det endvidere af tabel 2.2, at der er nogenlunde lige mange beklædningsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer, mens andelen af boligudstyrsbutikker er en smule lavere.

Både i Esbjerg Indre By og i Ribe er andelen af udvalgsvarebutikker oppe på cirka 80 %.

Der er 190 dagligvarebutikker i kommunen, heraf er 18 % placeret i Esbjerg Indre By, mens 10 % er placeret i henholdsvis Bramming og Ribe sogne. De øvrige dagligvarebutikker er spredt udover hele kommunen, således har størstedelen af kommunens sogne en dagligvarebutik.

Torvegade, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Tabel 2.2 *Antal butikker forår 2008 fordelt på brancher og områder*

	Dagligvarer	**Udvalgsvarer i alt**	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	**Detailhandel i alt**
01-010 Indre by	**35**	**134**	74	21	39	**169**
01-015 Vesterbyen	**5**	**16**	2	8	6	**21**
01-020 Strandby	**11**	**7**	1	4	2	**18**
01-030 Vognsbøl	**1**	**1**	-	-	1	**2**
01-040 Spangsbjerg	**7**	**3**	-	2	1	**10**
01-050 Boldesager	**2**	**4**	2	-	2	**6**
01-060 Jerne	**10**	**4**	1	1	2	**14**
01-070 Stengårdsvej - Sportsvej	**4**	**2**	-	-	2	**6**
01-080 Østerbyen	**10**	**8**	2	1	5	**18**
01-090 Rørkjær	**1**	**-**	-	-	-	**1**
01-100 Havnen	**2**	**-**	-	-	-	**2**
01-110 Kvaglund Erhverv	**-**	**1**	1	-	-	**1**
01-120 Gammelby	**2**	**1**	-	-	1	**3**
02 Sædding	**11**	**29**	7	10	12	**40**
03 Gjesing	**11**	**37**	7	21	9	**48**
04 Kvaglund	**3**	**1**	1	-	-	**4**
05 Hjerting	**9**	**5**	1	2	2	**14**
07 Guldager Sogn	**1**	**1**	-	1	-	**2**
08 Bryndum Sogn	**2**	**5**	-	2	3	**7**
09 Vester Nebel Sogn	**2**	**1**	-	1	-	**3**
10 Skads Sogn	**2**	**1**	-	1	-	**3**
12 Tjæreborg Sneum sogne	**4**	**2**	-	-	2	**6**
20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne	**1**	**1**	-	-	1	**2**
21 Bramming	**19**	**31**	10	9	12	**50**
22 Vejrup Sogn	**2**	**-**	-	-	-	**2**
23 Gørding Sogn	**5**	**4**	-	2	2	**9**
24 Hunderup Sogn	**3**	**-**	-	-	-	**3**
25 Darum Sogn	**-**	**1**	-	-	1	**1**
30 Jernved sogn	**1**	**3**	-	2	1	**4**
31 Vilslev Sogn	**1**	**-**	-	-	-	**1**
37 Roager Sogn	**1**	**-**	-	-	-	**1**
38 Hviding-Vester Vedsted sogne	**1**	**3**	-	1	2	**4**
40 Ribe Dom Skt. Katharine sogn	**20**	**73**	24	24	25	**93**
41 Mandø Sogn	**1**	**-**	-	-	-	**1**
Esbjerg kommune i alt	**190**	**379**	**133**	**113**	**133**	**569**

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen, har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

5: Meget høj
4: Høj
3: Middel
2: Lav
1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af tabel 2.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper. Resultaterne er geografisk opdelt på samme måde som i tabel 2.2.

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion en smule under middel, når kommunen betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Færrest udsving ved dagligvarebutikkerne

Generelt er der færrest udsving i dagligvarebutikkernes gennemsnitlige attraktion, hvilket skyldes, at en række relativt ensartede koncepter inden for discountbutikker, supermarkeder og varehuse stabiliserer den gennemsnitlige attraktion.

Desuden fremgår det, at der i de større udbudspunkter som Esbjerg Indre By, Ribe, Bramming, Esbjerg Nord i Gjesing og Sædding generelt er en lidt højere gennemsnitlig attraktion – ikke mindst for udvalgsvarebutikkernes vedkommende.

Esbjerg Indre By er attraktiv alene i kraft af sin størrelse

Det skal holdes in mente, at de viste niveauer for den gennemsnitlige attraktion er netop en gennemsnitsbetragtning. Et stort udbudspunkt som Esbjerg Indre By vil alene i kraft af sin størrelse og forskelligartede og specialiserede butikker være mere tiltrækkende. Men i en stor bymidte vil der typisk også være en række mindre attraktive butikker – typisk i bymidtens udkant – der trækker attraktionsniveauet nedad.

Samme tendens gælder ligeledes i resten af kommunen men i især Ribe. Ribes attraktivitet som udbudspunkt styrkes også af bymiljøet og atmosfæren, der tiltrækker mange turister.

Torvet i Esbjerg Indre By, E*sbjerg Byhistoriske Arkiv*

Tabel 2.3 *Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher og områder*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Boligud-styr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**3,0**	**3,0**	3,0	3,1	2,9	**3,0**
01-015 Vesterbyen	**2,8**	**2,5**	*	2,6	2,5	**2,6**
01-020 Strandby	**2,6**	**2,3**	*	2,7	*	**2,5**
01-030 Vognsbøl	*	*	-	-	*	*
01-040 Spangsbjerg	**2,8**	**2,7**	-	*	*	**2,8**
01-050 Boldesager	*	**2,3**	*	-	*	**2,2**
01-060 Jerne	**2,7**	**3,0**	*	*	*	**2,8**
01-070 Stengårdsvej / Sportsvej	**3,3**	*	-	-	*	**3,0**
01-080 Østerbyen	**2,4**	**2,4**	*	*	2,0	**2,4**
01-090 Rørkjær	*	-	-	-	-	*
01-100 Havnen	*	-	-	-	-	*
01-110 Kvaglund Erhverv	-	*	*	-	-	*
01-120 Gammelby	*	*	-	-	*	**2,7**
02 Sædding	**3,0**	**3,1**	2,9	3,0	3,3	**3,1**
03 Gjesing	**3,1**	**3,1**	3,1	3,2	2,8	**3,1**
04 Kvaglund	**3,0**	*	*	-	-	**2,5**
05 Hjerting Sogn	**3,1**	**2,8**	*	*	*	**3,0**
07 Guldager Sogn	*	*	-	*	-	*
08 Bryndum Sogn	*	**3,0**	-	*	3,3	**3,3**
09 Vester Nebel Sogn	*	*	-	*	-	**2,0**
10 Skads Sogn	*	*	-	*	-	**3,0**
12 Tjæreborg Sneum sogne	**2,8**	*	-	-	*	**2,7**
20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne	*	*	-	-	*	*
21 Bramming	**3,2**	**2,7**	2,7	2,8	2,8	**2,9**
22 Vejrup Sogn	*	-	-	-	-	*
23 Gørding Sogn	**2,6**	**1,5**	-	*	*	**2,1**
24 Hunderup Sogn	**2,0**	-	-	-	-	**2,0**
25 Darum Sogn	-	*	-	-	*	*
30 Gredstedbro-Jernved	*	**1,7**	-	*	*	**2,0**
31 Vilslev Sogn	*	-	-	-	-	*
37 Roager Sogn	*	-	-	-	-	*
38 Hviding-Vester Vedsted	*	**1,7**	-	*	*	**2,0**
40 Ribe Dom Skt. Kath. sogn	**2,9**	**2,9**	2,8	3,0	2,9	**2,9**
41 Mandø Sogn	*	-	-	-	-	*
Esbjerg kommune i alt	**2,9**	**2,8**	**2,9**	**2,9**	**2,8**	**2,8**

* kan af anonymitetshensyn ikke vises

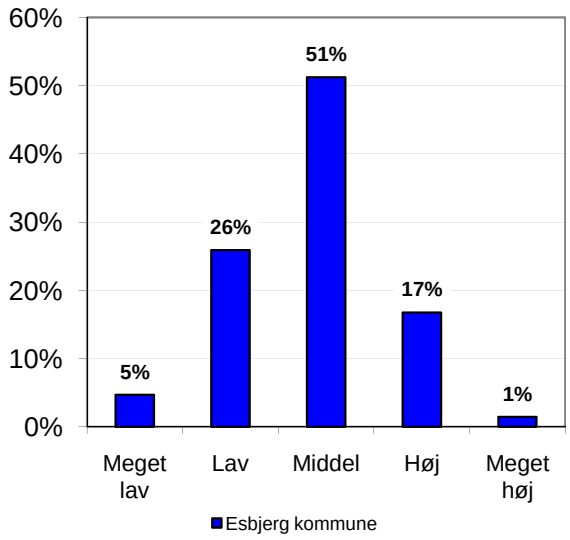
For at illustrere den bagvedliggende spredning i attraktionen er den procentvise fordeling mellem de 5 trin spændende fra *1 Meget lav* til *5 Meget høj* vist for såvel hele kommunen samt for Esbjerg Indre By.

Af figur 2.3 fremgår attraktionens spredning for hele den nye Esbjerg kommune betragtet under ét.

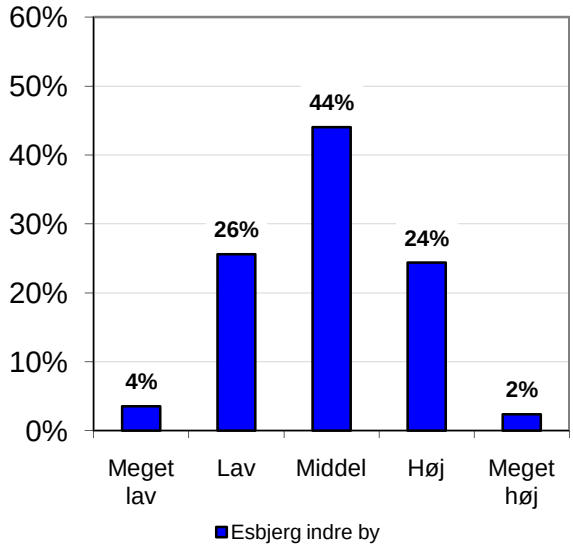
Som det ses fordeler butikkernes attraktion sig omkring et middelniveau. 18 % har dog en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, mens 31 % har en *Lav* eller *Meget lav* attraktion.

Som det fremgår af figur 2.4 fordeler butikkernes attraktion sig nogenlunde på samme vis i Esbjerg Indre By, men hvor der for kommunen betragtet under ét er 18 % af butikkerne, der har en *Høj* eller *Meget høj* attraktion, er andelen 26 % i Esbjerg Indre By.

Figur 2.3 *Attraktionens spredning i % i Esbjerg kommune*



Figur 2.4 *Attraktionens spredning i % i Esbjerg Indre By*



Kædetilknytning

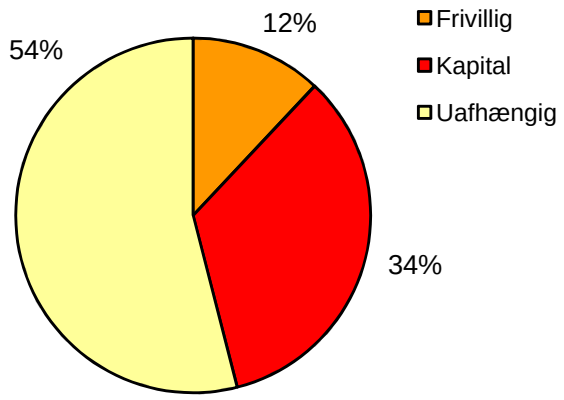
Kædebutikkerne har fået en stadigt større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En bymidtes, et lokalcenters eller et butikscenters styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller af en frivillig kæde.

I figur 2.5 og 2.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i Esbjerg kommune i alt samt i Esbjerg Indre By.

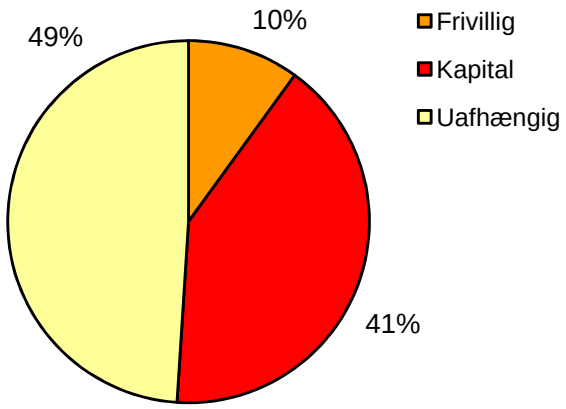
Andelen af butikker, der enten er en del af en frivillig eller kapitalkæde, er ca. 46 % i kommunen betragtet under ét. Det er i høj grad på niveau med en række andre kommuner, hvor der er gennemført lignende analyser. Bemærk, at en så stor kommune med både en meget stor bymidte, butikscentre samt en mængde landsbyer og landdistrikter alt andet lige vil ligge på noget nær landsgennemsnittet.

I Esbjerg Indre By (figur 2.6) er andelen af kædebutikker noget højere – dette skyldes bl.a., at her findes mange kendte kædebutikker inden for især mode og boligudstyr. I indre by findes dog også et bredt udbud af modebutikker, der ikke er en del af et kædesamarbejde. Mange af disse butikker besidder en god attraktion og er med til at øge dybden og bredden i bymidtens butiksudbud.

Figur 2.5 *Kædeandel i Esbjerg kommune*



Figur 2.6 *Kædeandel i Esbjerg Indre By*



Bruttoarealer

Der er endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personalerum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

Tabel 2.4 viser bruttoarealerne i Esbjerg kommune. Bemærk i relation til bruttoarealerne, at disse opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

Det samlede bruttoareal i Esbjerg kommune er opgjort til 231.600 m^2, hvoraf de 40.800 m^2 (eller ca. 18 %) findes i Esbjerg Indre By.

Det største samlede bruttoareal findes i området Gjesing, hvor der er i alt 52.000 m^2. Størstedelen af dette areal er placeret i Esbjerg Nord. I Ribe sogn er der i alt 39.000 m^2, hvor størstedelen er placeret i Ribe bymidte. I Ribe bymidte er i alt 25.900 m^2 bruttoareal til detailhandel, heraf er 57% disponeret til udvalgsvarebutikker.

I området Bramming er 11.900 m^2 placeret i butikkerne i Bramming bymidte. Omkring 54 % af bruttoarealet i Bramming bymidte er placeret i udvalgsvarebutikker.

I kommunen betragtet under ét er 131.800 m^2, eller ca. 58 %, allokeret til udvalgsvarehandel.

Selvom der i relation til kommunens udvalgsvarebutikker antalsmæssigt er færrest boligudstyrsbutikker, er det netop boligudstyrsbutikkerne, der udgør den største andel af udvalgsvarebutikkernes samlede bruttoareal – boligudstyrsbutikkerne er således gennemsnitligt større end f.eks. beklædningsbutikkerne.

Sædding Centret

Tabel 2.4 *Bruttoarealer fordelt på brancher og områder i m^2 (afrundet til hele 100)*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Boligud-styr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**10.500**	**30.300**	16.300	5.800	8.200	**40.800**
01-015 Vesterbyen	**1.100**	**3.900**	100	2.400	1.400	**5.000**
01-020 Strandby	**4.000**	**3.300**	200	2.600	500	**7.300**
01-030 Vognsbøl	**100**	**100**	-	-	100	**200**
01-040 Spangsbjerg	**3.800**	**500**	-	300	200	**4.300**
01-050 Boldesager	**200**	**800**	100	-	700	**1.000**
01-060 Jerne	**3.000**	**1.700**	300	1.000	400	**4.700**
01-070 Stengårdsvej/Sportsvej	**2.300**	**3.000**	-	-	3.000	**5.300**
01-080 Østerbyen	**4.800**	**1.500**	400	300	800	**6.300**
01-090 Rørkjær	**500**	**-**	-	-	-	**500**
01-100 Havnen	**200**	**-**	-	-	-	**200**
01-110 Kvaglund Erhverv	**-**	**4.000**	4.000	-	-	**4.000**
01-120 Gammelby	**800**	**1.200**	-	-	1.200	**2.000**
02 Sædding	**6.400**	**11.700**	1.500	6.500	3.700	**18.100**
03 Gjesing	**26.400**	**25.800**	2.200	18.300	5.300	**52.200**
04 Kvaglund	**900**	**700**	700	-	-	**1.600**
05 Hjerting Sogn	**3.500**	**600**	100	300	200	**4.100**
07 Guldager Sogn	**500**	**300**	-	300	-	**800**
08 Bryndum Sogn	**1.100**	**6.000**	-	4.300	1.700	**7.100**
09 Vester Nebel Sogn	**300**	**200**	-	200	-	**500**
10 Skads Sogn	**600**	**300**	-	300	-	**900**
12 Tjæreborg Sneum sogne	**1.700**	**800**	-	-	800	**2.500**
20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne	**300**	**300**	-	-	300	**600**
21 Bramming	**7.200**	**7.500**	2.100	2.700	2.700	**14.700**
22 Vejrup Sogn	**400**	**-**	-	-	-	**400**
23 Gørding Sogn	**2.200**	**800**	-	300	500	**3.000**
24 Hunderup Sogn	**700**	**-**	-	-	-	**700**
25 Darum Sogn	**-**	**300**	-	-	300	**300**
30 Gredstedbro-Jernved sogne	**300**	**800**	-	600	200	**1.100**
31 Vilslev Sogn	**400**	**-**	-	-	-	**400**
37 Roager Sogn	**500**	**-**	-	-	-	**500**
38 Hviding-Vester Vedsted sogne	**500**	**900**	-	200	700	**1.400**
40 Ribe Dom Skt. Katharina Sogn	**14.500**	**24.500**	4.400	11.100	9.000	**39.000**
41 Mandø Sogn	**100**	**-**	-	-	-	**100**
Esbjerg kommune i alt	**99.800**	**131.800**	**32.400**	**57.500**	**41.900**	**231.600**

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2007 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, er omsætningen skønnet.

Af tabel 2.5 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor del af omsætningen inden for branchegruppen.

Samlet detailhandelsomsætning på godt 5,9 mia. i Esbjerg kommune

Det fremgår af tabel 2.5, at den samlede omsætning lå på godt 6,0 mia. kr. i Esbjerg kommune betragtet under ét. Knap 1,2 mia. kr. – eller 20 % - kan henføres til detailhandelen i Esbjerg Indre By.

Det er i området Gjesing, hvor Esbjerg Nord er placeret, vi ser den største omsætning. Her lå omsætningen i alt på knap 1,8 mia. kr.

Knap halvdelen af omsætningen inden for beklædning i Esbjerg kommune kan henføres til Esbjerg Indre By, mens andelen for f.eks. boligudstyr er 11 %. Dette harmonerer godt med, at en meget stor andel af beklædningsbutikkerne ligger i midtbyen, mens mange af de væsentlige forhandlere af boligudstyr findes i Gjesing.

I Ribe var der i 2007 en udvalgsvareomsætning på godt 500 mio. kr., hvoraf mere end halvdelen var boligudstyr. I Bramming og Sædding udgjorde udvalgsvarerne under halvdelen af områdets samlede omsætning.

Omsætningen fra forhandlere af særlig pladskrævende varer indgår

Bemærk, at selvom forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper antals- og arealmæssigt behandles særskilt sidst i dette kapitel, så indgår deres omsætning til private i tabel 2.5. F.eks. kan byggemarkeder og plantecentre have en væsentlig omsætning inden for boligudstyr.

Bramming bymidte, E*sbjerg Byhistoriske Arkiv*

Tabel 2.5 *Omsætning i 2007 fordelt på brancher og områder (i hele mio. kr. inkl. moms)*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer i alt**	Beklæd-ning	Boligud-styr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel i alt**
01-010 Indre by	**347**	**836**	438	188	210	**1.185**
01-015 Vesterbyen	**49**	**80**	*	*	13	**129**
01-020 Strandby	**112**	**96**	*	*	*	**208**
01-030 Vognsbøl	*	*	-	-	*	*
01-040 Spangsbjerg	*	*	-	*	*	**120**
01-050 Boldesager	*	*	*	-	*	*
01-060 Jerne	**90**	**29**	*	*	*	**119**
01-070 Stengårdsvej / Sportsvej	*	*	-	-	*	*
01-080 Østerbyen	**156**	**45**	*	*	17	**201**
01-090 Rørkjær	*	-	-	-	-	*
01-100 Havnen	*	-	-	-	-	*
01-110 Kvaglund Erhverv	-	*	*	-	-	*
01-120 Gammelby	*	*	-	-	*	*
02 Sædding	**209**	**188**	29	111	48	**397**
03 Gjesing	*	*	*	747	*	**1.770**
04 Kvaglund	*	*	*	-	-	*
05 Hjerting Sogn	**111**	**18**	*	*	*	**129**
07 Guldager Sogn	*	*	-	*	-	*
08 Bryndum Sogn	*	*	-	*	*	**81**
09 Vester Nebel Sogn	*	*	-	*	-	*
10 Skads Sogn	*	*	-	*	-	*
12 Tjæreborg Sneum sogne	*	*	-	-	*	**54**
20 Grimstrup-Vester Nykirke sogne	*	*	-	-	*	*
21 Bramming	**230**	**118**	32	51	35	**348**
22 Vejrup Sogn	*	-	-	-	-	*
23 Gørding Sogn	*	*	-	*	*	**75**
24 Hunderup Sogn	*	-	-	-	-	*
25 Darum Sogn	-	*	-	-	*	*
30 Gredstedbro-Jernved sogne	*	*	-	*	*	*
31 Vilslev Sogn	*	-	-	-	-	*
37 Roager Sogn	*	-	-	-	-	*
38 Hviding-Vester Vedsted sogne	*	*	-	*	*	*
40 Ribe Dom Skt. Katharina Sogn	**378**	**512**	137	228	87	**890**
41 Mandø Sogn	*	-	-	-	-	*
Esbjerg kommune i alt	**2.740**	**3.295**	**928**	**1.679**	**685**	**6.035**

* kan af anonymitetshensyn ikke vises

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner en bymidtes attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg Indre By, Ribe bymidte og Bramming bymidte. Disse er skitseret i nedenstående tabel 2.6.

Tabel 2.6 *Kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg, Ribe og Bramming bymidter*

	Esbjerg	Ribe	Bramming
Restauranter, cafeer mv.	68	21	4
Pengeinstitutter mv.	20	9	6
Frisører mv.	23	8	4
Museer, biografer mv.	3	4	0
Anden service	8	2	1
Kundeorienterede servicefunktioner i alt	**122**	**44**	**15**

Der er i alt 122 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i den funktionelle bymidte i Esbjerg, dvs. i gågaden Kongensgade med sideveje, Skolegade og Torvegade. Over halvdelen af de kundeorienterede servicefunktioner i Esbjerg Indre By er restauranter eller andre spisesteder samt bodegaer m.v., ca. 16 % er pengeinstitutter, ejendomsmæglere mv., mens ca. 19 % er frisører, skønhedspleje, solcenter mv.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og frisører m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematiske for kundernes oplevelse af bymidten.

De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der er nødvendige for kunderne. Dermed er servicefunktionerne medvirkende til at tiltrække kunderne til en bymidte.

Der er generelt meget få kundeorienterede serviceerhverv i selve Kongensgade i forhold til antallet af detailhandelsbutikker, mens de fleste spisesteder og barer er koncentreret i Skolegade.

I Ribe bymidte er knap halvdelen af servicefunktionerne spisesteder, specielt omkring Domkirken er bymidten præget af de forholdsvis mange turister der kommer til byen. Her er mange iskiosker og frokostcafeer. Herudover er der 4 museer som understøtter, at der kommer mange turister til byen.

I Bramming er der 15 kundeorienterede servicefunktioner i Storegade og Nørregade. Heraf er godt ¼ af butikkerne spisesteder så som pizzaria/grill og bar/bodega, mens omkring 40 % er pengeinstitutter. Der er herudover to solarier og to frisører i den funktionelle bymidte i Bramming.

Restaurant i Ribe bymidte, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler møbler, planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

Som det ses af tabellen koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især omkring bilforhandlere og byggemarkeder

De fleste møbelbutikker er medtaget under boligudstyr, idet disse også sælger andre udvalgsvarer, som f.eks. billeder, lamper og andre ting til boligen. Dermed bliver de kategoriseret som udvalgsvarebutikker og er ikke særligt pladskrævende.

I Esbjerg Kommune er der i alt 45 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 87.500 m^2.

Bemærk, at forhandlere af biler, både, planteskoler og campingvogne skal have et egentligt salgslokale for at indgå i denne opgørelse.

Tabel 2.7 *Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal*

	Antal	**Areal, m^2**
Bilforhandlere	29	57.300
Byggemarkeder og -materialer	8	19.200
Plantecentre	5	6.500
Møbler	1	300
Campingvogne	2	4.200
Esbjerg kom. i alt	**45**	**87.500**

Udviklingen i detailhandelen i Esbjerg kommune

I nedenstående vil detailhandelen i Esbjerg kommune 2008 blive sammenlignet med tidligere detailhandelsanalyser foretaget i de tidligere kommuner Esbjerg og Ribe.

Detailhandelen i Esbjerg 2008 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen af tidligere Ribe Kommune 2005 og Konsekvensanalyser i Esbjerg 1991, som omhandler det tidligere Esbjerg Kommune. Dette er de senest tilgængelige detailhandelsanalyser foretaget i kommunen.

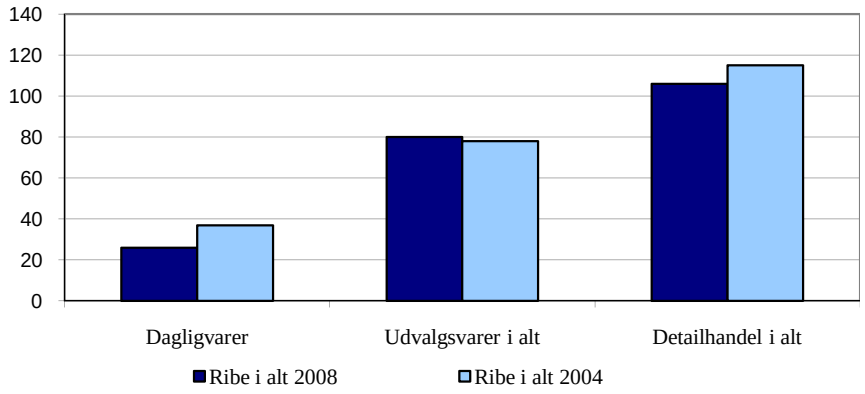
Da der ikke forefindes nogle tilgængelige analyser fra Bramming kommune, kan udviklingen ikke beskrives for dette område.

Generelt er tendensen i Danmark at butiksantallet falder, mens omsætningen relativt stiger i detailhandelen.

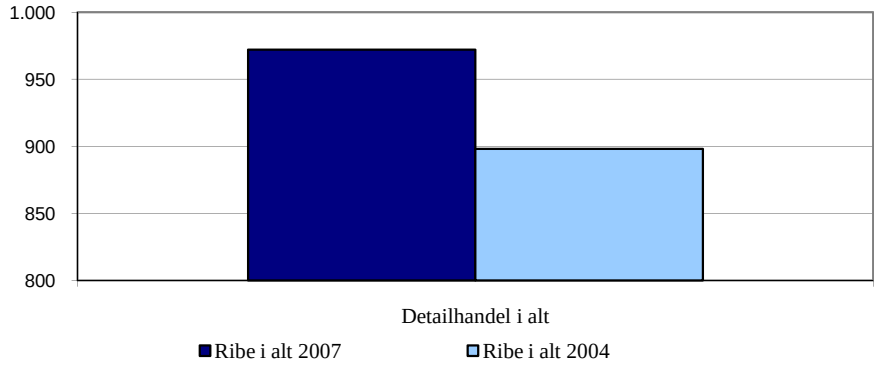
I figur 2.7 ses, at antallet af butikker i det tidligere Ribe Kommune er faldet fra 115 butikker i 2004 til 106 butikker i 2008, svarende til et fald på ca. 8 %. Det er primært antallet af dagligvarebutikker, som er faldet omkring 30 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er steget svagt i samme periode.

Samtidig er den samlede omsætning i det tidligere Ribe Kommune er steget godt 8 % i perioden 2004 til 2007, hvilket er illustreret i figur 2.8.

Figur 2.7 *Antal butikker 2008 og i 2004 fordelt på brancher i tidligere Ribe Kommune i alt*



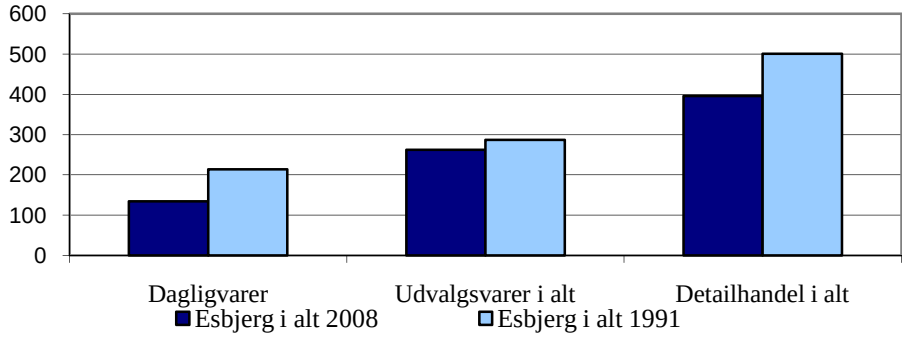
Figur 2.8 *Den samlede omsætning i 2004 og i 2007 i tidligere Ribe Kommune i alt (i 2007 priser)*



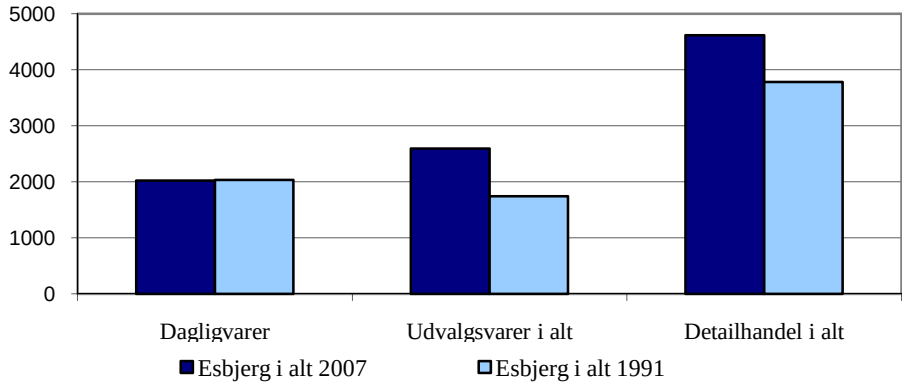
I det tidligere Esbjerg Kommune er antallet af butikker faldet i perioden 1991 til 2008 med ca. 21 %, hvilket ses i figur 2.9. Hvor der i 1991 var 214 dagligvarebutikker i tidligere Esbjerg Kommune er der i 2008 134 dagligvarebutikker i den tidligere Esbjerg Kommune. Faldet i antal butikker er ikke nær så kraftigt på udvalgsvarer. Her er sket et fald i antallet af udvalgsvarebutikker på knap 9 % i perioden 1991 til 2008.

Omvendt er den samlede omsætningen i det tidligere Esbjerg Kommune, som det ses i figur 2.10, steget fra ca. 3,78 mia. kr. i 1991 til 4,61 mia. kr. i 2007 (i 2007 priser), hvilket svarer til en stigning på godt 22 %. Dagligvareomsætningen er fra 1991 til 2007 nogenlunde konstant, mens udvalgsvareomsætningen er steget ca. 50 % i samme periode. Med hensyn til udvalgsvareomsætningen skal man dog være opmærksom på, at visse brancher som blandt andet køkkenbutikker ikke var medtaget som udvalgsvarebutikker i 1991.

Figur 2.9 *Antal butikker 2008 og i 1991 fordelt på brancher i tidligere Esbjerg Kommune i alt*



Figur 2.10 *Omsætningen i det tidligere Esbjerg Kommune 1990 og 2007 (i 2007 priser)*



Ribe bymidte, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

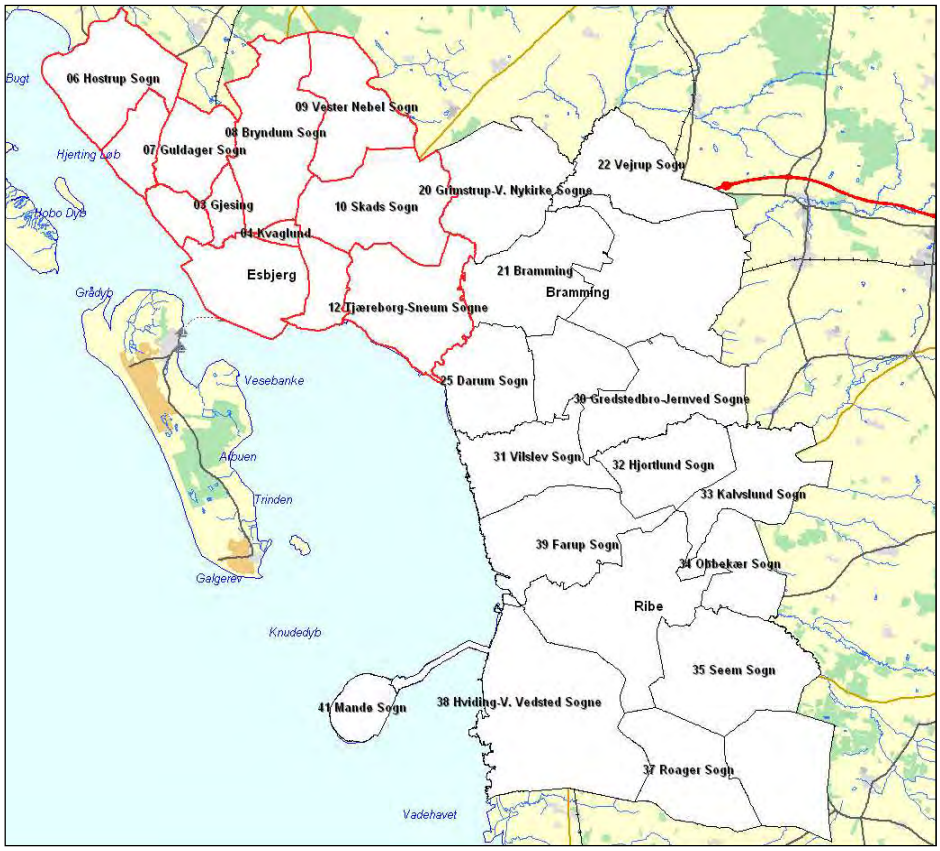
Forbrug i Esbjerg kommune

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Esbjerg kommune, belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i de forskellige dele af kommunen.

Som ovenstående indikerer, er Esbjerg kommune her nedbrudt på mindre områder. Opdelingen er sket efter samme systematik som i kapitel 2, Detailhandelen i Esbjerg kommune, om end afrapportering i relation til forbruget er sket på *Hovedområde*-niveau.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 *Esbjerg kommune opdelt på hovedområder (ikke samtlige områdenavne er vist)*



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICPs bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

Desuden har Esbjerg kommune bidraget med data omkring bl.a. befolkningsudviklingen i kommunen.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2007 samt horisontåret 2021.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet for de 30 hovedområder, der nu udgør Esbjerg kommune.

Som det ses af figuren, bor der flest i område 01 Esbjerg by – her bor der ca. 37.000 personer. De folkerigeste områder i øvrigt er 02, 40, 03, 05 og 21, mens der bor færrest i områderne 41 og 11.

I alt bor der ca. 114.400 personer i hele Esbjerg kommune.

Folketallet i Esbjerg kommune betragtet under ét ventes at være faldende frem mod 2021, om end der er forskelle områderne imellem. Det samlede folketal ventes at falde med godt 4 procentpoint til ca. 109.700 personer i 2021.

Den største procentvise vækst i folketallet sker i hovedområde 32 (144 %) efterfulgt af område 06 (65 %) og 10 (55 %), mens de største procentvise fald sker i områderne 03 (-20 %), 02 (-19 %) og 30 (-14 %).

Målt i antal personer ses den største vækst i områderne 07 og 40, der vokser med henholdsvis 1.300 og 1.200 personer.

Det største fald i folketallet ses i 01 Esbjerg by, hvor der ventes ca. 4.000 personer færre i 2021.

Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

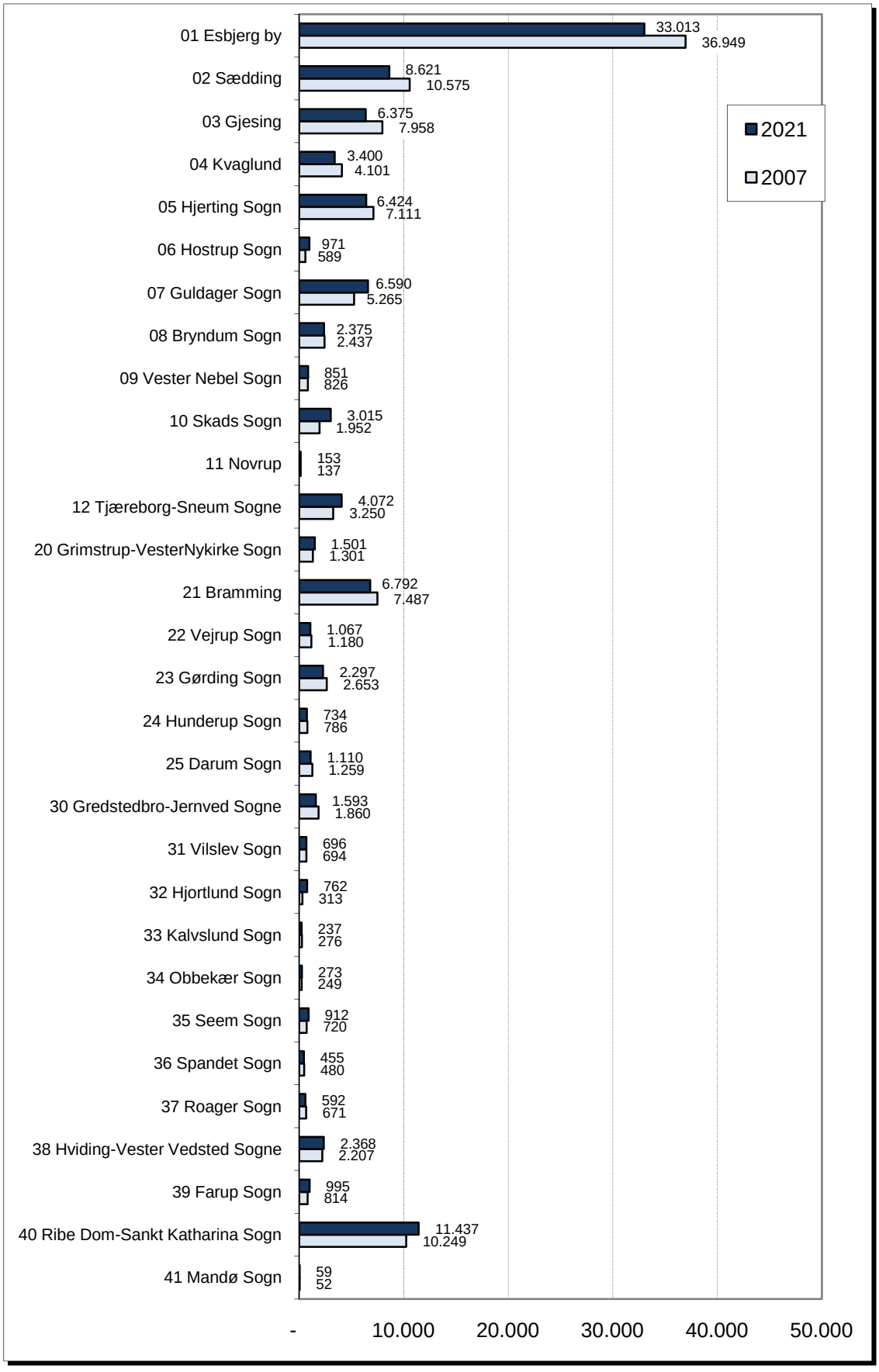
Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Esbjerg kommune ligger på 403.000 kr., hvilket er lidt over landsgennemsnittet (ca. 400.000 kr.).

Antallet af personer pr. husstand indvirker også på husstandens forbrug – og dermed det samlede private forbrug af detailhandelsvarer i et område.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Esbjerg kommune er knap 2,14 personer pr. husstand. Landsgennemsnittet er på 2,05.

Figur 3.2 *Befolkningsudviklingen i Esbjerg kommune opdelt på hovedområder*



Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser, er forbruget for 2007 og 2021 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i de 30 hovedområder ses i figur 3.3.

Som det ses, er dagligvareforbruget i 01 Esbjerg by beregnet til ca. 837 mio. kr. i 2007, hvilket ventes at være faldet med godt 60 mio. kr. til 775 mio. kr. i 2021. Den lille vækst i forbrugsudviklingen kan ikke opveje det forventede faldet i folketallet indtil 2021 Esbjerg by.

I kommunen betragtet under ét er dagligvareforbruget beregnet til 2,59 mia. kr. for såvel 2007 og 2021 – på kommuneniveau er faldet i folketallet således ikke større, end at forbrugsudviklingen ventes at holde forbruget af dagligvarer på status quo.

Den største beløbsmæssige vækst i dagligvareforbruget ventes at ske i områderne 07 og 40, hvor 2021-forbruget af dagligvarer i hvert område ventes at ligge ca. 35 mio. kr. højere end 2007-niveauet.

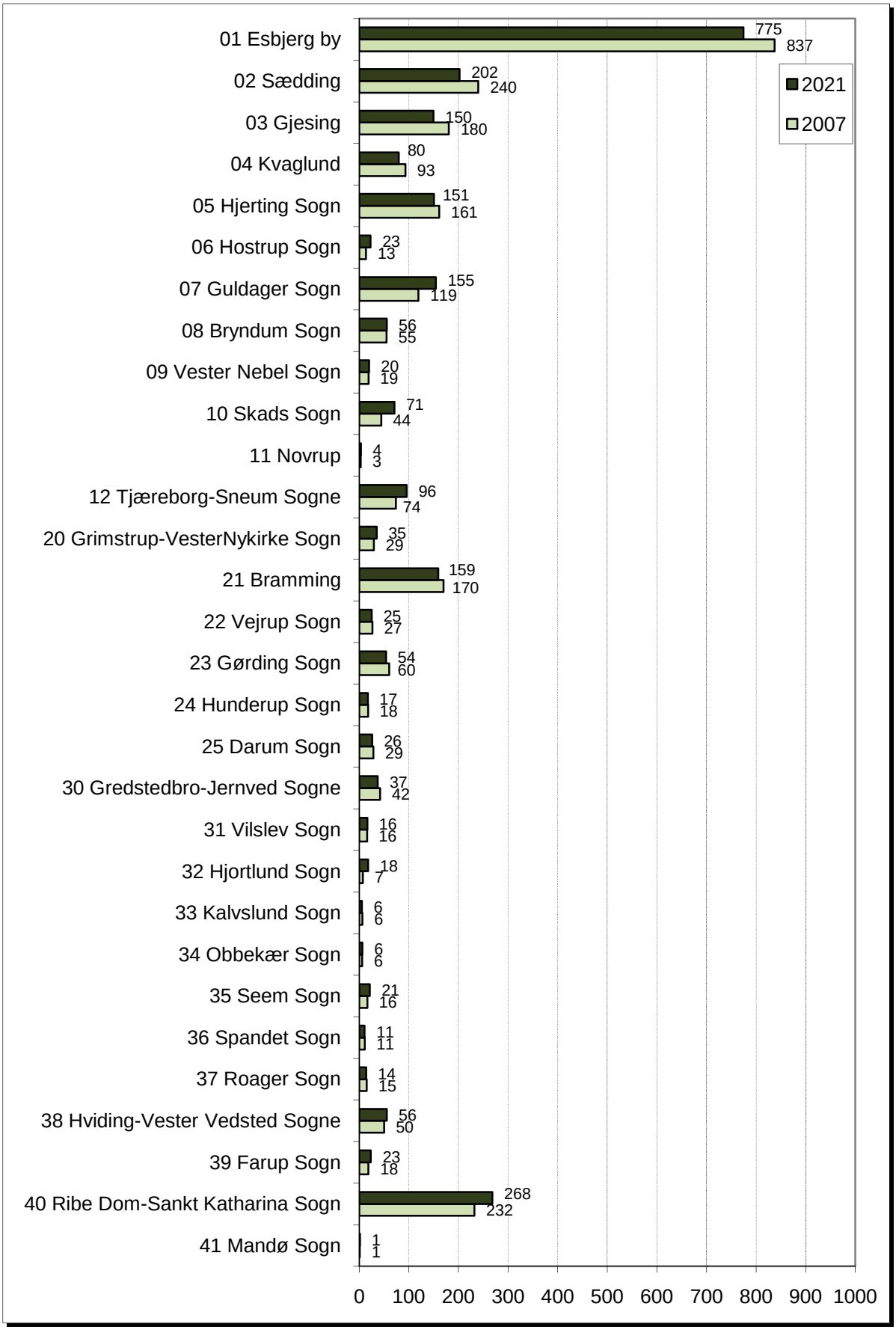
Af figur 3.4 fremgår forbruget af udvalgsvarer i de fem områder.

Forbruget af udvalgsvarer ligger lidt højere end ved dagligvarer, ligesom den procentvise vækst i det årlige forbrug er væsentligt højere. Således ligger forbruget i Esbjerg kommune på 2,68 mia. kr. i 2007, hvilket ventes at være steget med godt 14 % til 3,07 mia. kr. i 2021.

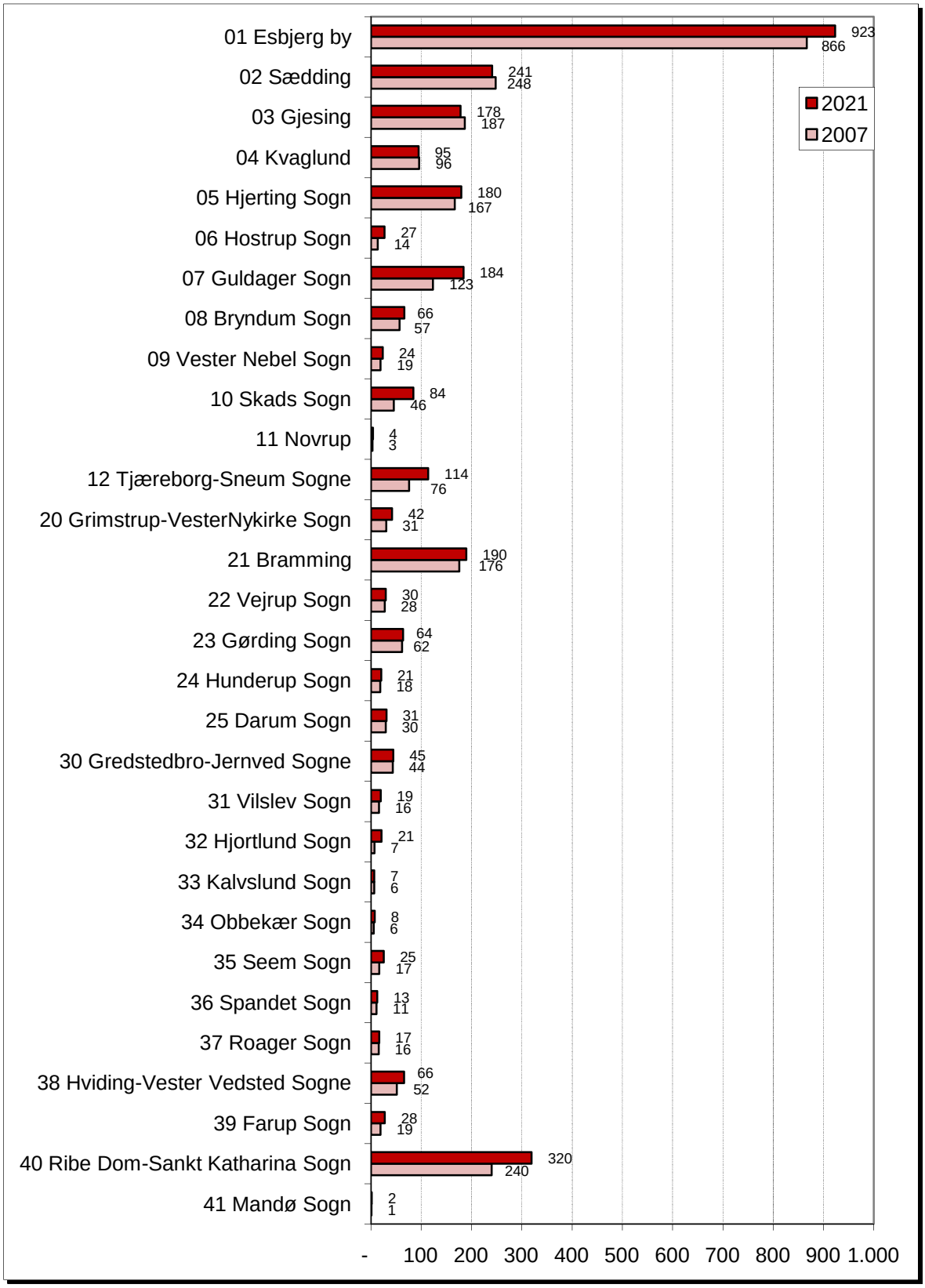
Hvor der ventes et lille fald i dagligvareforbruget i 01 Esbjerg by, ventes der en vækst i det årlige forbrug af udvalgsvarer på ca. 6,5 % målt over perioden.

Det er kun i områderne 2, 3 og 4 der ventes et egentligt fald i udvalgsvareforbruget over perioden.

Figur 3.3 *Forbrug af dagligvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)*



Figur 3.4 *Forbrug af udvalgsvarer (mio. kr. inkl. moms i 2007-priser)*



Turisme

I kraft af placeringen ved Vesterhavet og Vadehavet tiltrækker Esbjerg by mange turister primært om sommeren, men der er ligeledes en del turister resten af året. En meget stor del af turisterne bor i de store sommerhusområder Blåvand, Henne Strand, Rømø og Fanø. Der er omkring 3,4 mio. overnatninger om året i hele regionen. De 7 største turistattraktioner i Esbjerg by havde et samlet besøgstal på knap 530.000 personer i 2007, hvilket forventes at stige i 2008. De største attraktioner er Esbjerg Søfarts- og Fiskerimuseum og Svømmestadion Danmark.

Ribe, som er Danmarks ældste by, med en hyggelig gammel bymidte med et unikt bymiljø og mange museer, og ikke mindst Ribe Domkirke, har stor tiltrækningskraft på turisterne.

Omkring 40 % af turisterne i sommerhusområderne besøger bymiljø på deres ferie. I og med at Esbjerg er den absolut største by i regionen, må det forventes, at en stor del af sommerhusturisterne besøger Esbjerg for at shoppe. Men Ribe bymidte får ligeledes besøg af mange kunder, som kommer for at opleve det unikke bymiljø og i den sammenhæng få en kop kaffe eller en is.

Det vurderes, at turisterne i regionen betyder et ekstra dagligvareforbrug på omkring 200 – 225 mio. kr. til hele regionen og et ekstra udvalgsvareforbrug på ca. 225 – 250 mio. kr. til hele regionen.

Torvet i Esbjerg, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

Esbjergs handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Esbjerg kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2007.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis dagligog udvalgsvarer beregnet for Esbjerg kommune.

Handelsbalance

I hele Esbjerg kommune var der på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 106 %, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 123 %.

Det vil sige, at udvalgsvareomsætningen i butikkerne i Esbjerg kommune er 23 % højere end det samlede udvalgsvareforbrug i kommunen. Ligeledes er dagligvareomsætningen 6 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Derfor må der være en del forbrugere, som er bosat udenfor Esbjerg kommune, der handler i butikkerne i Esbjerg kommune.

Det vurderes, at årsagen bl.a. skal findes i den attraktive detailhandel, som er i Esbjerg Indre By samt i Esbjerg Nord. I Esbjerg Indre By findes en attraktiv gågade med såvel mange vigtige kædekoncepter som nicheprægede butikker, som alle styrker Esbjerg Indre By som handelscenter. De store butikker i Esbjerg Nord øger desuden Esbjergs appeal som et godt sted at handle.

Tabel 4.1 *Omsætning/forbrug i Esbjerg Kommune i 2007 i mio. kr. inkl. Moms*

	Daglig-varer	**Udvalgs-varer ialt**	Beklæd-ning	Boligud-styr	Øvrige udvalgs-varer	**Detail-handel ialt**
Esbjerg Kommune	106	123	127	121	121	114

Opland

På baggrund af de foreliggende beregninger, samt erfaringer med indkøbsmønstret i regionen i øvrigt, er det ICP's vurdering, at Esbjerg Kommune har en vis oplandseffekt på specielt udvalgsvarer for forbrugerne i den sydlige del af Varde Kommune, den nordlige del af Tønder Kommune, samt den vestlige del af Haderslev Kommune.

Esbjerg har en vis betydning for forbrugerne i Vejen Kommune, men disse er ligeledes orienteret mod det store udbud i Kolding i kraft af Kolding Storcenter og Kolding bymidte.

Herudover tilfører de store sommerhusområder især i Blåvand, på Rømø og på Fanø en ekstra omsætning til butikkerne i Esbjerg kommune.

Butikkerne i Ribe bymidte har ligeledes en stor betydning i den sydlige del af kommunen, samt for forbrugerne i den nordlige del af Tønder kommune og den vestlige del af Haderslev kommune.

Ribe bymidte set fra luften, *Esbjerg Byhistoriske Arkiv*

ICP Shopping Index

For at kunne sammenligne detailhandelskoncentrationer, det være sig bymidter eller butikscentre, har ICP udviklet et benchmarking-værktøj benævnt ICP Shopping-Index.

Ved hjælp af dette værktøj kan man direkte sammenligne de enkelte udbudspunkter.

Shoppingindexet tager højde for en lang række forhold, som er af betydning for et udbudspunkts evne til at tiltrække og fastholde forbrugerne.

De forskellige faktorer er vægtet i forhold til deres relevans for forbrugerne og består dels af en række målbare faktorer, dels af en række vurderinger foretaget af ICP.

Shoppingindexet består af 4 kategorier: detailhandel, service, miljø og parkering, som hver har en score og som tilsammen udgør den totale bedømmelse. Den totale score er et tal, som viser hvor stærkt udbudspunktet er.

Nedenfor er vist nogle eksempler på de forhold, der bl.a. indgår i ICP Shopping Index.

Detailhandel	***Tilgængelighed og parkering***
• antal butikker • butikstyper & størrelser • kædestruktur • attraktion • åbningstid	• kapacitet • skiltning • lokalisering • betaling • tilgængelighed
Service	***Miljø***
• restauranter og caféer • underholdning (bowling m.v.) • kulturelle tilbud (biograf, teater m.v.) • serviceydelser	• gadeudstyr • beplantning • gågade • torvedannelser

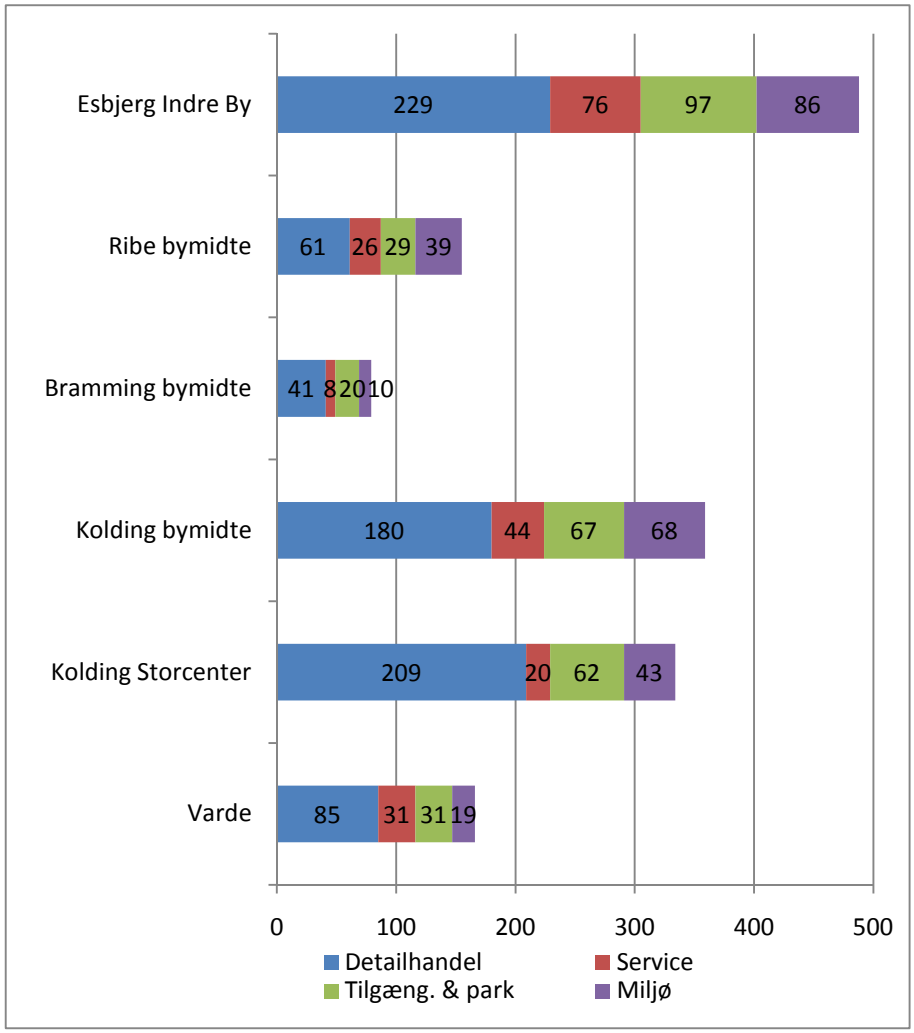
For at give et indtryk af hvorledes Esbjerg Indre By, Ribe og Bramming bymidter klarer sig i konkurrencen med de andre væsentlige udbudspunkter i markedsområdet, er der foretaget en sammenligning med Kolding Storcenter, Kolding bymidte og Varde. I alle tilfælde er det de funktionelle bymidter, der er medtaget, det vil sige, de områder hvor detailhandelen er absolut mest koncentreret.

I figur 5.1. vises de 6 udbudspunkters indbyrdes styrker inden for de 4 områder; detailhandel, service, miljø og parkering. I figur 5.1 vises den totale ICP Shopping Index score, mens figur 5.2 placeret nederst i kapitlet viser procentfordelingen mellem de 4 kategorier.

Som det fremgår, har Esbjerg Indre By en væsentlig højere total score end de øvrige udbudspunkter i regionen. Esbjerg Indre By scorer totalt 451 point, mens Kolding bymidte scorer 358 point.

Betragtes de enkelte dele af shoppingindexet klarer Esbjerg Indre By sig bedst indenfor alle fire kategorier.

Figur 5.1 *ICP Shopping Index*



Detailhandel

Som nævnt er Esbjerg Indre Bys detailhandel væsentlig stærkere end de øvrige i regionen. Esbjerg Indre By har det største antal butikker og flest store butikker i bymidten.

Kolding Storcenter skiller sig dog ud med bl.a. en højere gennemsnitlig attraktion og en større andel af kædebutikker og andel af damemode, mens det samlede antal butikker er lidt lavere. Den største forskel på Kolding Storcenter og de øvrige udbudspunkter er dog de markante længere åbningstider. Butikkerne i Kolding Storcenter har generelt 9 timer længere åbent om ugen end butikkerne i Esbjerg Indre By.

Ribe og Bramming har en lavere detailhandelsscore end de øvrige udbudspunkter, primært i kraft af de færre butikker, få kædebutikker og den kortere åbningstid.

Servicefunktioner

I Esbjerg Indre By er der flere spisesteder end i de øvrige udbudspunkter. De fleste spisesteder og barer er koncentreret i Skolegade.

Hverken Esbjerg eller Kolding har tilknyttet biograf eller lignende funktioner som kan skabe liv om aftenen i bymidten.

Kolding Storcenter skiller sig ud ved at have ret få spisesteder og servicefunktioner generelt. Til gengæld har Kolding Storcenter en biograf med mange sale.

Ribe har en forholdsvis stor andel af spisesteder i forhold til byens størrelse og antallet af detailhandelsbutikker. Ribe bymidte er generelt præget af at mange turister besøger byen og ikke mindst dens domkirke.

Tilgængelighed og parkering

På tilgængelighed og parkering scorer Esbjerg højest. Andelen af parkeringspladser i forhold til antallet af butikker er nogenlunde det samme i Esbjerg Indre By som i Kolding bymidte. I Esbjerg Indre By er der 12 parkeringspladser pr. butik, mens Kolding bymidte har ca. 15 parkeringspladser pr. butik.

Kolding Storcenter har den bedste tilgængelighed og henvisning til parkeringsarealerne, hvilke styrker Kolding Storcenter som udbudspunkt i denne sammenligning. Herudover har Kolding Storcenter ca. 30 parkeringspladser pr. butik.

Miljø

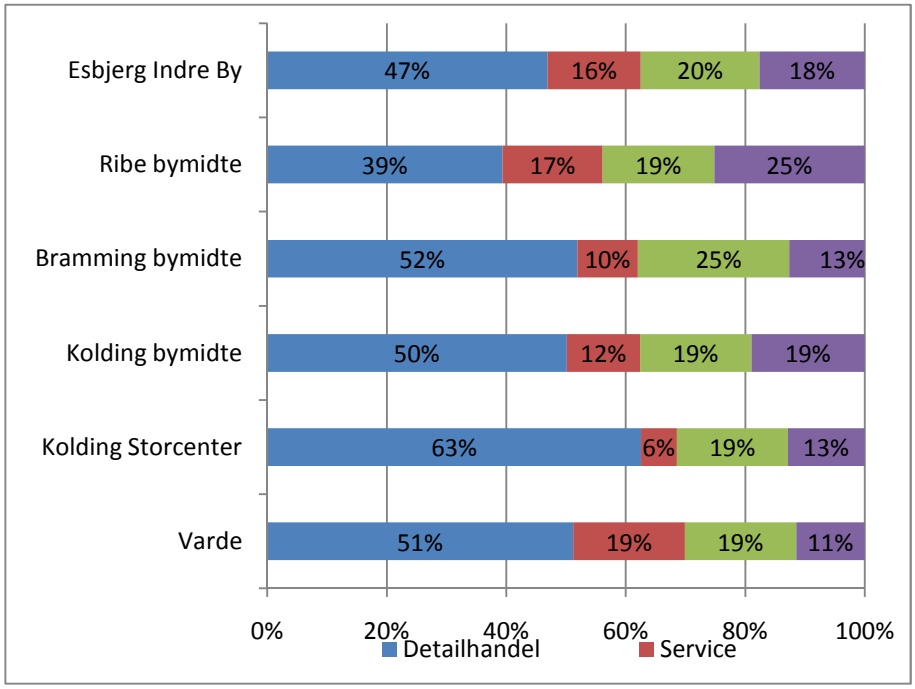
Miljøscoren ligger relativt højt ved alle de større udbudspunkter, da her – bortset fra Kolding Storcenter og Bramming – er tale om byer med egentlige bymidter og hyggeligt miljø.

Kolding Storcenter kan ikke byde på f.eks. gamle byhuse, turistappeal m.v., men scorer med sine ensartede gadeforløb, overdækkede miljø og gode renligholdelse alligevel næsten lige så mange point som bymidterne.

Ribe bymidte scorer dog absolut højest i miljøscoren. Miljøet i Ribe udgør 25 % af det samlede ICP Shopping Index, mens miljøet udgør 18 – 19 % i Esbjerg og Kolding bymidter og 13 % i henholdsvis Kolding Storcenter og Bramming.

Ribe bymidte har et helt unikt bymiljø med mange gamle huse. Ribe Å og Domkirken giver en helt speciel stemning, som tiltrækker mange turister. Herudover tiltrækker Museet Ribes Vikinger og Ribe Kunstmuseum også turister til området. Dette præger ligeledes den eksisterende detailhandel og bespisning i Ribe by, som især omkring Domkirken er præget af turistbutikker og en høj overvægt af restauranter, iskiosker, caféer og hoteller.

Tabel 5.2 *ICP Shopping Index i procent*



Kolding Storcenter

Kolding Storcenter

Nuværende og fremtidig konkurrencesituation

I det følgende afsnit vil de væsentligste konkurrerende udbudspunkter til Esbjerg Indre By blive skitseret. Herudover vil den fremtidige konkurrencesituation blive beskrevet.

I nedenstående tages udgangspunkt i nuværende og tidligere rekognosceringer i markedsområdet.

De øvrige væsentligste udbudspunkter i markedsområdet Varde, Vejen, Kolding Storcenter samt Kolding Bymidte er illustreret i figur 6.1.

Figur 6.1 *Væsentlige konkurrerende udbudspunkter*

Varde bymidte

Varde bymidte ligger godt 20 km fra Esbjerg Indre By.

Varde bymidte er det primære indkøbssted for både dagligvarer og udvalgsvarer for forbrugerne i Varde Kommune.

Varde bymidte består af gågaderne Vesterport, Nygade og Kræmmergade.

Der er i alt omkring 65 butikker i Varde bymidte, heraf er 73 % udvalgsvarebutikker. Beklædningsbutikker udgør godt 25 % af det samlede antal butikker i bymidten, mens boligudstyrsbutikkerne udgør 31%.

Omkring 26 % af butikkerne i Varde bymidte er medlem af en kapitalkæde og 18% er medlem af et frivilligt kædesamarbejde.

Den samlede gennemsnitlige attraktion for butikkerne i Varde bymidte ligger en anelse under middel.

Vejen bymidte

Godt 50 km fra Esbjerg Indre By ligger Vejen bymidte som er det primære indkøbssted for forbrugerne i området omkring Vejen.

Vejen bymidte er koncentreret omkring Nørregade og Søndergade.

Der er omkring 40 butikker i Vejen bymidte, heraf er godt 30 % dagligvarebutikker.

Kolding Storcenter og storbutikker

Kolding Storcenter, som ligger godt 70 km – svarende til godt 40 minutter i bil - fra Esbjerg, tiltrækker forbrugere fra hele Sydjylland i kraft af både det overdækkede butikscenter samt den væsentlige koncentration af store butikker.

Der er omkring 130 butikker i området, heraf ligger knap 110 af butikkerne i Kolding Storcenter. Hovedparten af butikkerne i Kolding Storcenter er

udvalgsvarebutikker. Antallet af beklædningsbutikker, som er en væsentlig faktor for valget af indkøbssted, udgør omkring halvdelen af det samlede antal butikker.

Den gennemsnitlige attraktionsniveau ligger godt over middel i området og her er ligeledes en meget høj andel af kædebutikker. Omkring 76 % af samtlige butikker er tilknyttet enten en kapital eller frivillig kæde.

Kolding bymidte

Kolding bymidte, knap 5 km fra Kolding storcenter, er et attraktivt indkøbssted i Sydjylland.

Her er omkring 180 butikker, hvoraf godt halvdelen er udvalgsvarebutikker.

Den gennemsnitlige attraktion i butikkerne ligger omkring middel i Kolding bymidte. Her er et både dybt og bredt udbud af butikker.

Den fremtidige konkurrencesituation

I nærværende afsnit beskrives en række forhold, som vil kunne påvirke konkurrencesituationen for udbudspunkterne i Esbjerg Kommune.

I Kolding har Kolding Storcenter gennem de seneste år fået større betydning ikke mindst i Trekantområdet. Detailhandelsomsætningen alene i Kolding Storcenter er fra 2002 til 2006, hvor centret omsatte for ca. 2 mia. kr. steget med mere end 25 %.

Til dette skal lægges, at storbutiksområdet omkring Kolding Storcenter også har øget sin betydning igennem de senere år.

Der er planer om outlet-centre flere steder i Trekantsområdet. Et factory outlet-center defineres som ”en samling butikker der er planlagt, opført og markedsført under fælles navn. Butikkerne skal hver for sig være drevet af en producent. Generelt skal der annonceres med 2 priser – en før-pris og en outletpris. Besparelsen i forhold til den traditionelle detailhandel vil typisk ligge i størrelsesordenen 30-70 %.” Et factory outlet skal ligge væk fra de store byer, så man ikke generer den traditionelle mærkevaredetailhandel. I Danmark er der i dag kun etableret ét egentligt factory outlet. Det ligger i Ringsted og har et samlet bruttoareal på omkring 12.500 m^2.

I Kolding er man langt fremme med planerne om et outlet-center. Der forventes at et overdækket design outlet-centre på 1.800 m^2 åbner i udkanten af Kolding bymidte ved Riberdyb ultimo 2010. Outlet-centret hævdes at blive Nordeuropas største. Grunden til at det engelske developmentfirma har valgt Kolding, er den strategisk centrale placering i forhold til hele Vestdanmark. En placering af et outlet-center ved Esbjerg vurderes ikke at være optimal, primært fordi det geografiske opland er begrænset af Vesterhavet.

Det vurderes ligeledes, at der maksimalt er plads til ét outletcenter i VestDanmark.

I Vejen er der planer om etablering af diverse udvalgsvarebutikker samlet i et aflastningscenter ved den vestlige motorvejsafkørsel.

Herudover bliver der arbejdet med et varehus i Tønder. Dette vil styrke detailhandelen i Tønder, men vurderes ikke at få en betydning for detailhandelen i Esbjerg kommune.

Kongensgade

Statistisk bymidteafgrænsning

Som et led i analysen af detailhandelen i Esbjerg kommune, er der foretaget en afgrænsning af bymidterne for byerne Esbjerg, Ribe og Bramming samt for bydelscentrene Sædding, Vesterbyen og Østerbyen i Esbjerg kommune. Dette er sket via anvendelse af den statistiske metode beskrevet i Bekendtgørelse 1093, 28. september 2007.

Baggrund og metode

Det er kun i byer med mere end 5.000 m^2 detailhandel, at denne metode finder anvendelse.

Datamaterialet udgøres af et udtræk fra CVR. Her indhentes branchekode og adresser på de produktionsenheder, der har adresse i et givent område. Datamaterialet opdeles i 8 branchegrupper, som kort kan beskrives som følger:

1. Detailhandel m.v.
2. Hoteller, restauranter m.v.
3. Persontransport
4. Pengeinstitutter, forsikring m.v.
5. Forretningsservice m.v.
6. Offentlig adm. m.v.
7. Sundhedsvæsen
8. Kultur m.v.

Ved hjælp af GIS-programmet MapInfo er alle virksomheder, der falder ind under ovenstående definitioner, stadfæstet i en database, samt illustreret grafisk på et kort. Enhederne er illustreret med 8 forskellige farver, én for hver af de respektive grupper.

Dernæst er der – omkring hver enkelt enhed – oprettet en bufferzone med en 25 m radius. Hvor der er overlap mellem disse cirkler, dannes samlede områder, hvor der er mulige bykerner. Enhederne med de tilhørende bufferzoner er gengivet i separate figurer; én for hver by.

Følgende skal dog være opfyldt for at danne en bykerne:

1. Kernen skal rumme mindst én produktionsenhed for 4 branchegrupper.
2. Kernen skal rumme mindst 2 enheder fra branchegruppe 1.
3. Kernen skal rumme mindst én produktionsenhed fra branchegruppe 6, 7 eller 8.

Til de bykerner, der findes via ovenstående metodik, tilføres en randzone med 100 meter radius.

Resultatet er nu en afgrænset bymidte. Det er muligt at sammenholde de bymidter, der er fundet med statistisk afgrænsning, med de eksisterende bymidteafgrænsninger. Dermed vil man have 2 ”lag”, hvorfra man – hvis det ønskes – kan lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum ét af lagene dækker.
I det følgende præsenteres den statistiske bymidteafgrænsning for hver bymidte og bydelscenter, ligesom der knyttes en række kommentarer her til.

Esbjerg

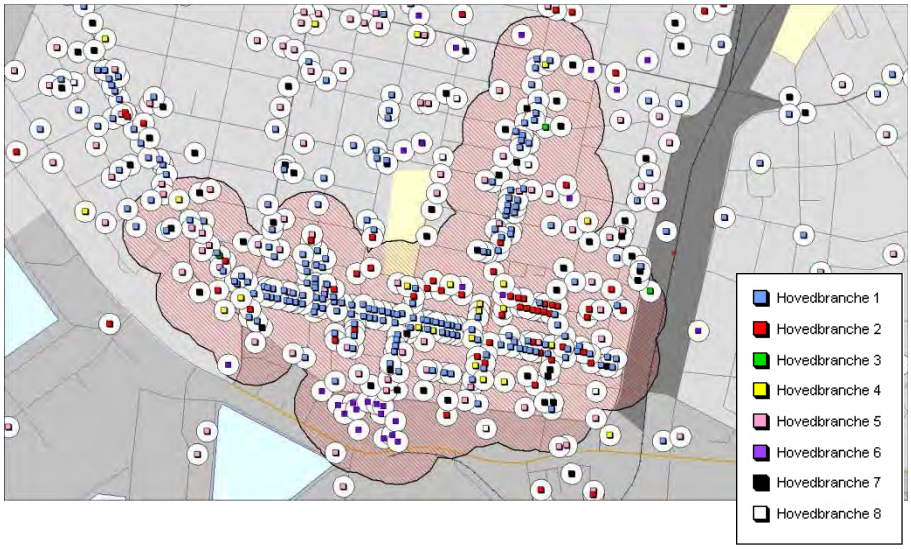
I figur 7.1 ses den fremkomne afgrænsning af Esbjerg bymidte. De 8 branchegrupper ses af tegnforklaringen.

De hvide zoner om hver enkelt af de farvede enheder, er den 25 m radius, som hver enhed tillægges. Det rødstribede område er den 100 m randzone, som er tillagt de enheder, der overlapper og derudover opfylder kriterierne.

Esbjerg bymidte udspringer især af produktionsenheder beliggende i Kongensgade startende ved Jernbanegade og sluttende et godt stykke oppe ad Strandbygade (omkring Islandsgades udmunding). Bymidten er relativt bred, da mange enheder i sidegaderne til Kongensgade tilfører bymidten størrelse. Mod nord strækker bymidten sig op ad Torvegade til Rolfsgade, mens grænsen mod syd er ved Dokhavnen.

Der er et område, der lige akkurat *ikke* kan indlemmes i bymidten. Det drejer sig – i den nordvestlige del af figur 7.1. – om de mange produktionsenhederlængere oppe af Strandbygade. Mange af enhedernes 25 meter randzoner overlapper hinanden, men ved Strandbygade 21 opstår der et lille hul. Derfor kan enhederne længere oppe ad Strandbygade ikke indlemmes.

Figur 7.1 *Esbjerg bymidte afgrænset*



Ribe

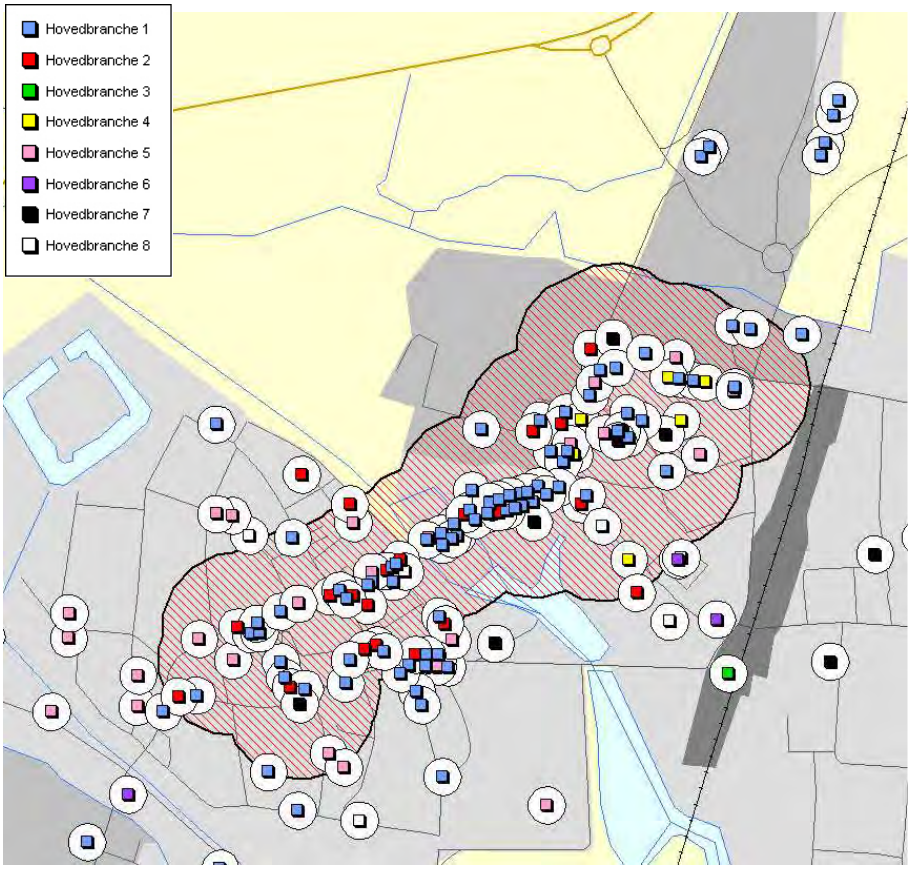
I figur 7.2 ses den fremkomne afgrænsning af Ribe bymidte. Den nordøstlige del af bymidten begynder ved Saltgade. Bymidten fortsætter ad Nederdammen og videre langs Grydergade, hvor den munder ud omkring Gråbrødre Torv.

Bymidten tilføres bredde af de mange produktionsenheder på og omkring Tømmergangen og Sct. Nicolai Gade. I den sydvestlige del af bymidten tilfører enhederne i Sønderportsgade bymidten størrelse.

Ligesom tilfældet er for Esbjerg bymidte, er der, i Ribe, en større gruppe produktionsenheder, som lige akkurat ikke kan indlemmes. Det drejer sig om relativt mange enheder beliggende omkring især Torvet, Dagmargade og Sortebrødregade.

Marsk Centret og Føtex på Moltkes Alle, som er placeret nord for bymidten, er ikke en del af den statistiske bymidteafgrænsning. Det er dog vor vurdering, at Marsk Centret kan indlemmes i Ribe bymidte, da parkeringspladsen, som ligger mellem bymidten og Marsk Centret, allerede i dag benyttes til besøg i Ribe bymidte. Projekt Røde Tråd med stisystemer og den kommende trafiksaneringsplan vil forstærke udnyttelsen af parkeringspladsen som en del af bymidten i fremtiden.

***Figur 7.2** Ribe bymidte afgrænset*

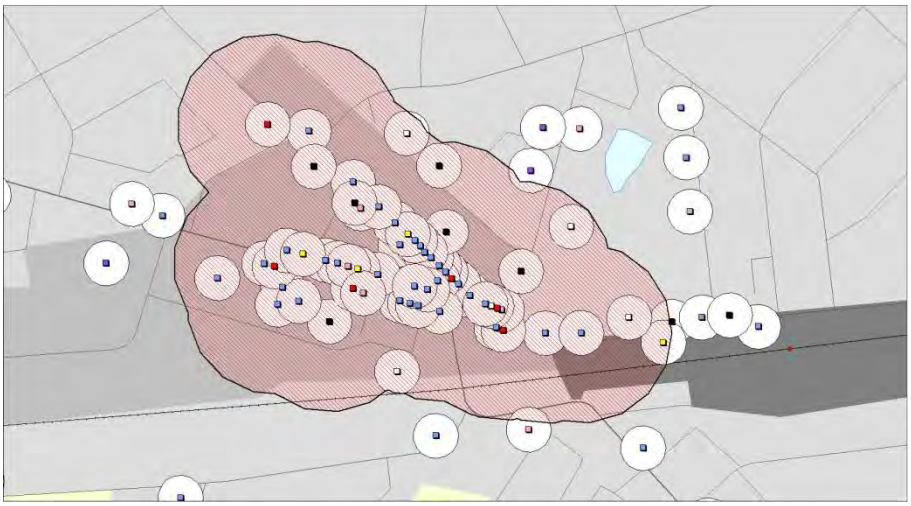


Bramming

I figur 7.3 ses den fremkomne afgrænsning af Bramming bymidte. Bymidten starter i den absolut vestlige del af Jernbanegade og fortsætter så via Nørregade og Storegade – begge gader med et relativt intenst forløb med mange produktionsenheder. Mod nord slutter bymidten lidt efter Plantagevejs begyndelse, mens den sydvestlige del afskæres omkring Industrivej.

Afstanden mellem produktionsenhederne i Jernbanegade 2 og 8 forhindrer det overlap, som er påkrævet for at indlemme enhederne længere oppe ad Jernbanegade i den statistisk afgrænsede bymidte.

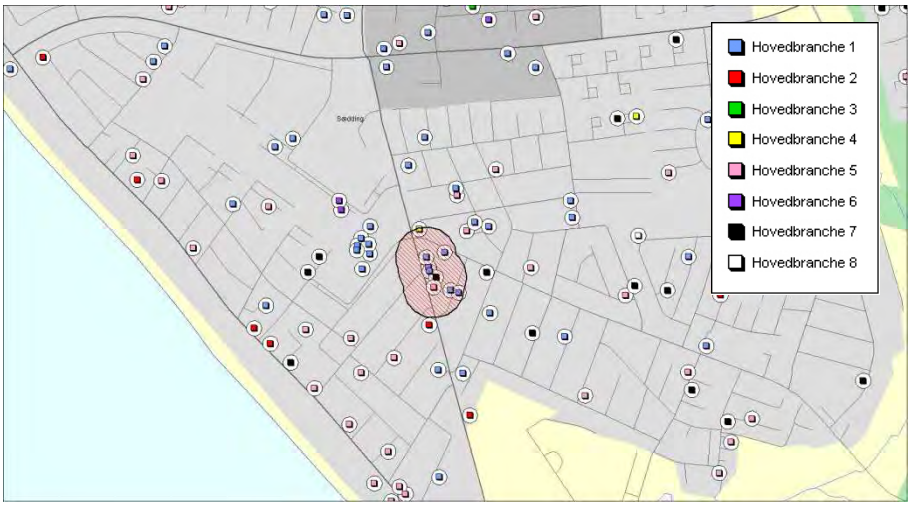
***Figur 7.3** Bramming bymidte afgrænset*



Sædding

I det følgende præsenteres afgrænsningerne af bydelscentrene Sædding, Vesterbyen og Østerbyen. I figur 7.4 ses den fremkomne afgrænsning af Sædding.

Figur 7.4 *Sædding afgrænset*



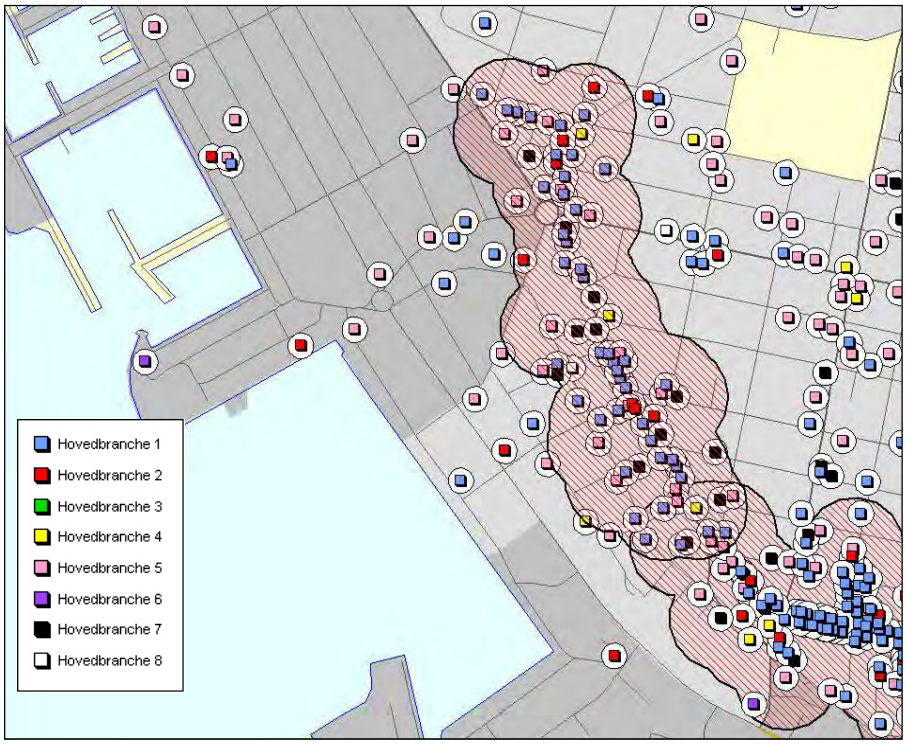
Som det fremgår af figur 7.4 dannes en 300 meter lang bymidte langs Tarphagevej lige syd for Parkvej. Afgrænsningen består af ganske få sammenhængende produktionsenheder, men opfylder akkurat kravene til en bymidte. Det er dog ikke efterprøvet, hvorvidt her findes 5.000 m^2 detailhandel.

Vesterbyen

Afgrænsningen af Vesterbyen fremgår af figur 7.5. Her kan afgrænses en temmelig stor bymidte, der strækker sig over et 1 km langt forløb langs Gl. Vardevej og især Strandbygade.

Som det ses af figuren overlapper afgrænsningen af Vesterbyen selve Esbjerg bymidte.

Figur 7.5 *Vesterbyen afgrænset*



Østerbyen

Der er ligeledes forsøgt gennemført en afgrænsning i Østerbyen, men resultatet er, at der ikke kan dannes en bymidte. Kravet om repræsentation af 4 forskellige hovedbranchegrupper i en gruppe af overlappende produktionsenheder kan ikke opfyldes.

Figur 7.6 *Østerbyen forsøgt afgrænset*

Tendenser på detailhandelsområdet

På baggrund af ICP's viden om væsentlige udviklingstræk på detailhandelsområdet beskrives i dette afsnit de tendenser, som vurderes at ville påvirke udviklingen i detailhandelen i Danmark i de kommende år.

Nogle af de faktorer, som har væsentlig indflydelse på detailhandelens udvikling, er af generel karakter, mens andre har en mere direkte forbindelse med driftsforholdene i de forskellige brancher.

Generelle forhold

Uanset om der vil ske en økonomisk vækst, vil forbrugerne i de kommende år stille større krav til detailhandelen med hensyn til bl.a. butikkernes vareudvalg, varernes kvalitet samt butikkernes prispolitik.

Forbrugerne

Den fremtidige forbruger vil være mere bevidst i forbindelse med sine indkøb. Der må generelt forventes en skærpet konkurrence i detailhandelen. Eksisterende lavprisformer inden for butikstyperne vil få større betydning og nye butiksformer baseret på et lavpriskoncept vil blive udviklet.

For den enkelte forbruger vil den stærke priskonkurrence imidlertid ikke betyde et enten/eller, men et både/og ved valg af indkøbssted. Forbrugeren vil i nogle situationer søge at realisere de prisfordele, som forskellige lavprisformer vil kunne tilbyde. I andre situationer vil forbrugeren søge mod det indkøbssted, hvor f.eks. vareudbuddet er mere specialiseret, servicegraden er højere, og omgivelserne er mere spændende og tiltalende, og det vil forbrugeren så til gengæld også betale en merpris for.

Forbrugerne vil lægge vægt på, at der er et stort vare- og/eller butiksudvalg i det enkelte indkøbssted. Dette forhold - kombineret med forbrugernes generelt øgede mobilitet - bevirker, at afstanden til indkøbsstedet vil få aftagende betydning. Denne udvikling vil give en tendens til en geografisk koncentration af detailhandelen i færre punkter.

Generelt er der en stor overkapacitet i det nuværende butiksnet, det vil sige, at der er langt mere butiksareal, end der er behov for.

En del af denne overkapacitet er imidlertid af teknisk karakter, idet meget af dette butiksareal har en forkert beliggenhed i forhold til, hvor forbrugerne ønsker at købe ind, og hvor der derfor kan skabes den fornødne rentabilitet i butiksdriften.

Den geografiske indsnævring af den funktionelle bykerne man har kunnet iagttage i de senere år i mange byområder, kan ses i denne sammenhæng.

Der er i det hele taget en generel tendens til, at omsætningen pr. arealenhed inden for detailhandelen er faldende i disse år. Det vil sige, at selvom forbruget har været stigende i en lang årrække, så har tilvæksten i detailhandelsarealet været så meget større, at arealeffektiviteten (målt som omsætningen pr. arealenhed) har været faldende. Dette er en international tendens.

Lukkeloven

I de senere år er der gennemført flere lempelser i lov om butikstid. Således gives der nu butikkerne mulighed for at holde åbent 21 søndage om året. Den væsentligste ændring i forhold til tidligere er dog stadig, at der gives butikkerne mulighed for at holde døgnåbent fra kl. 06 mandag morgen til kl. 17 lørdag eftermiddag.

Desuden må dagligvarebutikker, med en årlig omsætning på indtil 29,8 mio. kr. inkl. moms (2008), holde åbent på søn- og helligdage.

Specielt muligheden for generelt forlænget åbningstid om lørdagen har været positiv for detailhandelen i de større centre, der kan samordne åbningstiderne.

Ligeledes har det kunnet konstateres, at dagligvarebutikker, der ligger under ovennævnte omsætningsgrænse og som er beliggende i mindre lokalsamfund, har fået en væsentlig omsætningsfremgang.

En forøgelse af antallet af åbningstimer i butikkerne vil kunne lette noget af presset på de butikker, som i dag er stærkt belastede og derved mindske behovet for arealudvidelser.

En yderligere liberalisering af lukkeloven ventes at betyde, at omsætningen vil falde især for de dagligvarebutikker, der har kunnet holde åbent om søndagen pga. lav omsætning samt tankstationer.

Inden for udvalgsvarer ventes en liberalisering af lukkeloven især at være positiv for detailhandelen i de større centre, der kan samordne og markedsføre åbningstiderne.

E-handel og postordre

Handel over internettet har igennem de senere år været stigende.

Internettet har opnået en meget stor betydning inden for en lang række serviceområder som bankvirksomhed, handel med rejser m.v.

Der findes ikke statistik, der belyser hvilken betydning nethandel har for den traditionelle detailhandel, ligesom der ikke er nogen klar skillelinje mellem e-handel, traditionel postordre og varer, der bestilles over nettet, men afhentes i en butik.

Nethandlens brancheorganisationer har heller ikke noget klart billede af den del af nethandelen, der alene omfatter detailhandelsvarer.

Samlet set vurderes det, at nethandel og prostordre med detailhandelsrelaterede varer udgør omkring 5-10% af den samlede detailhandelsomsætning i Danmark, der i 2007 udgjorde omkring 220 mia. kr. inkl. moms.

Behov for butiksareal

Selvom der i visse områder er en overkapacitet i butiksnettet, og selvom øgede åbningstider bliver indført og andre salgsformer som e-handel vinder frem, så vil der stadig, som følge af den almindelige strukturudvikling i detailhandelen og ændringer i forbrugernes indkøbsadfærd, være behov for nyt butiksareal i de rigtige beliggenheder.

Der vil derfor også i de kommende år være interesse for investeringer i butikker/butiks-centre i eksisterende byområder, bl.a. i forbindelse med byfornyelse og revitalisering.

For investorerne vil butiksprojekter i de rigtige beliggenheder og rette størrelser også fortsat være interessante, bl.a. fordi detailhandelen generelt kan betale højere huslejer end andre lejerkategorier.

Ved en vurdering af butiksprojekter skal det også tages i betragtning, at folketallet generelt er stagnerende. Ligeledes kan det totale forbrug af varer, som omsættes gennem detailhandelen, forventes at være relativt svagt stigende i løbet af de næste 8-10 år.

Planloven

I et forsøg på at dæmme op for detailhandelens stigende fokusering på de større byer, blev der i 1997 gennemført en væsentlig stramning af den eksisterende planlov.

Denne ændring er dog blevet revideret ved lovændringer i 2002 og senest i juli 2007.

Der stilles således øgede krav til en regulering af udviklingen, herunder målsætning og dokumentation i kommuneplanerne, ligesom lokalplaner skal opfylde en række krav.

Den seneste ændring har bevirket at der er indført maksimale butiksstørrelser på 3.500 m^2 for dagligvarebutikker og generelt 2.000 m^2 for udvalgsvarebutikker. Hertil kan lægges 200 m^2 til personalefaciliteter.

Der kan i byer med mere end 40.000 indbyggere planlægges for udvalgsvarebutikker større end 2.000 m^2 i bymidterne, dog max. 3 stk. i hver planperiode.

Bymidterne defineres ved hjælp af en matematisk model.

I byer med 20.000 – 40.000 indbyggere kan der planlægges for bydelscentre med et bruttoareal på indtil 5.000 m^2. I byer med mere end 40.000 indbyggere fastsætter kommunalbestyrelsen det maksimale bruttoareal til butikker.

Dagligvaresektoren

Den fremtidige butiksstruktur i dagligvaresektoren vil være præget af færre, men større butikker.

Supermarkeder og varehuse

Supermarkederne har omkring halvdelen af omsætningen i de store dagligvarebutikker, og denne butikstype findes nu i alle byer med mere end 3.000 indbyggere.

En butikstype som varehuset (Kvickly, Føtex m.fl.) har ligeledes fået stigende betydning og findes nu i alle byer med mere end 20.000 indbyggere uden for Københavnsområdet.

Discountbutikker

Supermarkederne har omkring halvdelen af omsætningen i de store dagligvarebutikker, og denne butikstype findes nu i alle byer med mere end 3.000 indbyggere.

I forbindelse med de senere års stærke priskonkurrence har discountbutikken, som i sin markedsføring fremhæver sit lave prisniveau, opnået en omsætning på 30 % af det totale dagligvaremarked.

Samtidig har discountbutikken fået en udbredelse, hvor den nu forekommer i alle byer over 5.000 indbyggere, samt i næsten tre fjerdedele af byerne mellem 3.000 og 5.000 indbyggere.

Når discountbutikken ofte findes i selv relativt små markedsområder, har det sammenhæng med, at discountbutikken i sit udviklingsforløb har ændret sig fra sit oprindelige koncept. Således har discountbutikken udvidet sit varesortiment med de mere omkostningstunge og personalekrævende ferskvarer som f.eks. frugt/grønt, mejeriprodukter og slagtervarer.

Herved dækker discountbutikken så stor en andel af forbruget på dagligvareområdet, at den i visse mindre byer og markedsområder fungerer som en nærbutik i konkurrence med minimarkedet, som i sit udviklingsforløb som butikstype efterhånden har forøget sit butiksareal, udvidet sit sortiment og forbedret sit serviceniveau, men som også derved har forøget sit omkostningsniveau.

Det må forventes, at discountbutikkernes antal og betydning vil øges, og at mange af dem vil få en rolle som nærbutik.

Lavprisvarehuse

Danmarks eneste lavprisvarehuskoncept er Bilka. Der er de senere år etableret 3 Bilka-varehuse i henholdsvis Viborg, Horsens og shoppingcentret Field's i Ørestaden.

Regler om en maksimal butiksstørrelse på 3.500 m^2 for dagligvarebutikker begrænser dog etableringen af egentlige nye lavprisvarehuse.

Fødevarespecialbutikker

I den stærke priskonkurrence, som må forventes at gøre sig gældende i de kommende år, vil antallet af specialbutikker som slagtere, bagere, fiskeforretninger m.m. blive kraftigt reduceret.

I de større dagligvarebutikker vil der i stadigt stigende omfang blive etableret specialafdelinger, som vil påføre specialbutikkerne konkurrence.

Specialbutikkerne vil kræve et stort kundeunderlag, og vil derfor generelt have svært ved at overleve, når de ligger for sig selv eller i lokalcentre og endog i visse mindre kommune-centre/bydelscentre.

Specialbutikkerne har også vanskeligheder med at betale omkostningerne ved en beliggenhed i butikscentre, hvor de kunne drage fordel af den store kundestrøm, som centrenes øvrige butikker skaber.

Som modtræk mod de større dagligvarebutikker vil man i fremtiden formentlig kunne se, at der vil opstå nye butiksformer inden for specialbutiksområdet baseret på kvalitet og indkøbsoplevelse for forbrugerne. Dette vil primært ske i de større byer.

Tankstationer og kiosker

I de senere år har døgnkiosker og kiosker i forbindelse med tankstationer, fået en stadigt større del af omsætningen inden for dagligvareområdet.

I især de mindre byer udgør tankstationerne en væsentlig del af dagligvareforsyningen.

Det ventes, at denne udvikling vil fortsætte bl.a. via etablering af profilerede kæder på området. Omvendt vil en yderligere liberalisering af lov om butikstid kunne

bevirke, at de øvrige dagligvarebutikker kan genvinde en del af den omsætning, de i de senere år har mistet til kioskerne.

Udespisning

Fastfood, take-away og udespisning forventes generelt i de kommende år at erstatte en stadigt større del af forbrugernes indkøb af fødevarer.

Ser på forbrugsundersøgelsen fra Danmarks Statistik udgør det beløb som forbrugerne anvender til udespisning inkl. køb i kantine 15-20% af det samlede forbrug af dagligvarer. Det tilsvarende tal i USA er 50%.

Der hersker generel enighed om, at andelen i Danmark vil stige, men i hvilken grad, vil afhænge af de generelle konjunkturer, modestrømninger og holdninger til madlavning.

Udvalgsvaresektoren

Generelt vil udvalgsvarebutikkerne blive større. De meget store butikker vil i deres beliggenhedsvalg i stor udstrækning være uafhængige af en placering sammen med andre butikker.

Planloven, hvor der er sat en generel arealgrænse for udvalgsvarebutikker på 2.000 m^2, vil dog begrænse udbredelsen af en række nye storbutikskoncepter.

Profilering

Der vil ske en skarpere profilering af den enkelte butik/kæde, bl.a. som grundlag for at kunne udnytte bestemte dele af markedet, ved at rette sit vareudvalg eller sin forretningsform mod bestemte kundegrupper/forbrugssituationer.

Også inden for udvalgsvaresektoren vil priskonkurrencen blive forstærket.

Nogle detailhandelsvirksomheder vil satse på en udstrakt specialisering af deres udbud, mens andre f.eks. vil koncentrere deres vare-sortiment på relativt få varegrupper/varianter, for at kunne holde deres omkostningsniveau nede. I denne sammenhæng vil store lavprisbutikker i forskellige brancher vinde frem.

Kædedannelse

Kædevirksomheder – både kapitalkæder som er centralt ejede og drevet og frivillige kæder og indkøbssamarbejder har i de seneste år fået en stærkt stigende del af

markedet, og i dag præges lejemålene i butikscentrene af butikker, som ejes og styres centralt.

Det må forventes, at de egentlige kæder vil få en stærkt øget betydning, og at medlemmerne i frivillige kæder og indkøbsforeninger må underkaste sig en stærkere central styring, for at kunne imødegå konkurrencen fra de egentlige kædevirksomheder.

Inden for de seneste par år, er nogle frivillige kæde bl.a. Matas, Tøjeksperten, Biva og Imerco blevet opkøbt af kapitalfonde og omdannet til kapitalkæder.

Lokalisering af udvalgsvarebutikker

Da forbrugerne er mere frit stillet med hensyn til, hvornår de foretager deres udvalgsvarekøb, er udvalgsvarebutikker af langt mindre betydning i det samlede servicebillede end dagligvarebutikker.

Beliggenheden af udvalgsvarebutikkerne i forhold til forbrugernes bopæl, er derfor ikke af så stor betydning som for dagligvarebutikkernes vedkommende.

Også inden for udvalgsvaresektoren vil der gøre sig stærke koncentrationstendenser gældende, både med hensyn til beliggenhed, størrelse af butikkerne og organisationsform.

Styrken af disse tendenser vil dog variere mellem hovedgrupper af brancher og butikstyper og dermed få betydning for detailhandelens beliggenhedsvalg.

Generelt er beliggenheden blevet den altafgørende faktor i detailhandelens vurderinger i forbindelse med investeringer i nye butikker.

For mange brancher er f.eks. huslejen for butikslokalerne af mindre betydning end kravet til en god beliggenhed.

På investorsiden vil forhold som en øget kædedannelse og etablering af udenlandske detailvirksomheder være af stor betydning for lokaliseringen og trække investeringerne mod de større centre.

Inden for beklædningsområdet vil tendenserne til en centralisering af udbuddet være størst.

Forbrugernes krav om et stort og varieret udbud af varer og butikker, når de skal købe beklædning, betyder, at de vil søge mod de større centre.

I de øvrige udvalgsvarebrancher vil især de mest specialiserede brancher søge en beliggenhed i de større centre.

Butikker i de brancher, hvor udvalgspræget er mindre, eller brancher, som udbyder relativt standardiserede udvalgsvarer (f.eks. sammenlignelige mærkevarer), vil i større udstrækning kunne drives i mindre detailhandelskoncentrationer på kommune- og bydelscenterniveauet.

Der vil fortsat blive etableret storbutikker inden for en række udvalgsvarebrancher, f.eks. radio/TV/ elektronik, autoudstyr, tæpper og hårde hvidevarer.

I byer med mere end 40.000 indbyggere, kan der desuden etableres 3 udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2 i bymidterne i hver 4-årig planperiode.

Udbygningen i byernes udkant, vil kun kunne fortsætte, hvor gamle lokalplaner åbner mulighed herfor samt i aflastningscentrene i Århus og København.

Hvad angår køkkener er der de seneste 5 - 10 år sket en markant vækst i salget.

Væksten har været drevet af det generelle økonomiske opsving samt af muligheden for låneomlægning og belåning af friværdier betinget af de stigende boligpriser.

Køkkenbutikkerne er størrelsesmæssigt op til 1.500 m^2, men de fleste er dog under 700 m^2. Det er vort indtryk, at der de seneste år er etableret en del butikker. Dette er sket i kraft af et bredere udbud inden for området. Butikkerne er meget beliggenhedsorienterede og betjener typisk et meget stort område. Butikkerne placerer sig gerne sammen med andre køkkenbutikker.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Denne kategori er i dag udtømmende defineret i Planloven som butikker der ”alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i særlige tilfælde møbler”. I tømmerhandler, kan der tilknyttes et byggemarked på max. 2.000 m2.

Kommunerne afgør størrelsen og beliggenheden af disse butikstyper, dog med særlige regler for placering af møbelbutikker.

Møbelbutikker skal som udgangspunkt placeres i bymidten, subsidiært i bydelscentre, dog kan kommunerne placere møbelbutikker i områder, der er udlagt til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Dette kræver en beskrivelse af, hvorfor en placering i bymidten/bydelscentre ikke lader sig gøre.

Bilforhandlere

Der er i de seneste 15 år sket store omvæltninger i bilforhandlerbranchen. Koncentrationstendenserne har slået igennem på flere planer.

Geografisk samler forhandlerne sig i klynger. Det har vist sig, at der er stor synergieffekt ved at placere sig sammen med andre forhandlere. På den måde synes udbuddet større og forbrugerne vil, når de besøger disse udbud, let kunne bevæge sig mellem forhandlerne. Et eksempel på dette er "Bilbyen Silkeborg".

DAF (Danmarks Automobilforhandler Forening) der generelt organiserer de større forhandlere, har i dag ca. 600 forhandlere med ca. 1.000 udsalgssteder.

Dette tal forventer DAF vil være nogenlunde uforandret over de nærmeste år.

Antallet af forhandlere og udsalgssteder er generelt faldet med mere end 30% over de sidste 10 år.

Udviklingen er bl.a. slået igennem, hvor der før i en del byer lå 2 forhandlere, der førte mærker fra samme fabriks- og distributionsfusionerede virksomhed. I dag er der næsten i alle byer kun én forhandler af et bestemt mærke, hvor mange samtidig har flere mærker i samme butik.

Udviklingen går samtidig imod, at nyproducerede biler skal serviceres væsentligt mindre – ca. kun halvt så ofte – som hidtil. Dette betyder dels, at de arealer der disponeres til værksteder bliver mindre, dels at en væsentlig del af omsætningen forsvinder i de udsalgssteder, der har tilknyttet værksted.

Det er vor vurdering, at der kun i meget begrænset omfang vil ske en etablering af forhandlere, der udelukkende sælger brugte biler, som vil afføde et behov for omdannelse og nybyggeri til butikker, der forhandler særligt arealkrævende varer.Byggemarkeder og møbelbutikker

Generelt er der på landsplan en overkapacitet i denne branche. Udviklingen er præget dels af brancheglidning dels af behovet for gode placeringer, gerne sammen med andre butikker.

Sortimentet udvides i disse år i byggemarkederne til også at omfatte cykler, møbler, lamper, et egentlig farvehandelssortiment samt lejlighedsvis en lang række varer i øvrigt f.eks. standardiseret beklædning.

Arealbehovet går for tiden i 2 retninger. Jem & Fix, der stort set alene har egentlige byggemarkedsartikler og blot bruger et areal på ca. 1.000 – 1.200 m^2 og i den anden

ende af skalaen Bauhaus, som med sine største butikker i bl.a. Herning, Holbæk og Randers, har et areal omkring 15.000 m^2.

Kravet til beliggenhed er ens for alle butikker. Stor synlighed og gerne sammen med andre butikker, selvom de største ikke på samme måde som de mindre er afhængig af beliggenheden sammen med andre.

Et discountbyggemarked som f.eks. Jem & Fix vil i høj grad være afhængig af placering sammen med andre. De vil derfor søge en placering sammen med andre byggemarkeder eller udvalgsvarebutikker. Da deres arealkrav er maksimalt 1.500 m^2, kan etableringer tættere på bymidten også komme på tale.

Hvad angår møbelbutikker vurderes det, at udviklingen går i retning af skarpere koncepter. De store koncepter vil blive endnu større 5-6.000 m^2 (IdéMøbler) og omkring 30.000 m^2 (Ikea Aalborg, Odense og Århus) mens butikker som f.eks. BIVA etablerer butikker i størrelsesordenen 1.000 – 1.500 m^2.

De store vil som f.eks. Ikea inddrage flere brancheområder i deres sortiment og vil derfor i nogle tilfælde i højere grad blive boligindretningsbutikker end egentlige møbelbutikker.

De allerstørste butikker vil i mindre udstrækning have brug for at ligge sammen med andre butikker, men deres krav til synlighed og tilgængelighed med bil og offentlige transportmidler vil være stigende.

Bilag 1

ICP’s brancheforteg nelse og –gruppering

1. DAGLIGVARER

10.71.20	Fremstilling af friske bageriprodukter
50.50.20	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
52.12.10	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevaresortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m^2.
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
52.24.20	Chokolade- og konfektureforretninger
52.25.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
52.27.10	Osteforretninger
52.27.30	Helsekostforretninger
52.27.90	Detailhandel med føde- drikke- og tobaksvarer fra specialforretninger i øvrigt.
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
52.33.10	Parfumerier
52.33.20	Materialister
47.76.00	Blomsterforretninger
71.40.10	Udlejning af videobånd

2. BEKLÆDNING

52.12.20	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
52.42.10	Dametøjsforretninger
52.42.20	Herretøjsforretninger
47.71.20	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)Babyudstyrs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
52.50.90	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordreforretninger

3. **BOLIGUDSTYR**

45.31.00	El-installatører med butikshandel
45.33.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
45.44.20	Glarmesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n."
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
52.46.10	Isenkramforretninger
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
52.50.20	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra postordreforretninger
52.48.99	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer
52.74.60	Låsesmede – hvis salgslokale
71.33.10	Udlejning af edbmaskiner – hvis salgslokale
71.33.20	Udlejning af kontormaskiner – hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler dog både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. ØVRIGE UDVALGSVARER

50.30.20	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstyrsforretninger)
50.40.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Pladeforretninger
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
52.48.40	Frimærke- og møntforretninger
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
52.48.95	Pornobutikker
52.48.99	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børstevarer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
52.50.10	Bogantikvariater
52.50.90	Andre forhandlere af brugte varer.
52.61.00	Detailhandel fra postordreforretninger - hvis salgslokale

5. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPER

50.10.20	Detailhandel med biler
50.10.30	Detailhandel med campingvogne mv.
52.44.10	Møbelforretninger *)
52.48.55	Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
	Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr mens

KOMMUNEPLAN 2022-34

JORDBRUGSANALYSE

EnergiMetropol ESBJERG

Esbjerg Kommune

Jordbrugsanalysen er udarbejdet i perioden oktober 2016 til marts 2017 i et samarbejde mellem Kommuneplan & Klima og Natur- & Vandmiljø, landbrugskontoret.

JORDBRUGSANALYSE 2017

INDLEDNING

FORMÅL

Jordbrugsanalysen skal tjene som grundlag for Esbjerg Kommunes varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser. Ifølge landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar, 2017) skal kommunalbestyrelserne mindst én gang i hver valgperiode i samarbejde med Miljø- og Fødevareministeriet udarbejde og offentliggøre en analyse af jordbrugserhvervene, der skal sikre, at de jordbrugsmæssige interesser indgår i de regionale vækst- og udviklingsplaner, kommuneplanerne og lokalplanerne. Jordbrugsanalysen skal efter cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen (nr. 9174 af 19/04/2010) indeholder oplysninger om:

- Arealgrundlaget
- Jordbrugserhvervenes natur- og miljøgivne forudsætninger
- Ejendoms- og bedriftsstrukturen
- Investeringer i bygninger og kulturtekniske anlæg, herunder markvandingsanlæg, vækst- og drivhuse, gyllesepareringsanlæg, biogasanlæg m.v.
- Jordbrugsproduktionens art, omfang og lokalisering, herunder særligt lokalisering af husdyr- og planteproduktion, følgevirksomheder m.v.
- Andre forhold af betydning for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser.

Analysen er således et værktøj, som giver et overblik over landbrugsstrukturen og anvendelsen af de eksisterende landbrugsarealer i kommunen, samt hvilke plan- og beskyttelsesforhold, der findes for områderne. Jordbrugserhvervenes lokale betydning – såvel erhvervs- og samfundsøkonomisk, som natur- og miljømæssigt er ligeledes beskrevet i analysen.

I henhold til planloven skal kommunerne gennem kommuneplanlægningen varetage de jordbrugsmæssige interesser ved at udpege og sikre særligt værdifulde landbrugsområder, områder til store husdyrbrug samt områder til biogasanlæg. Herudover skal kommuneplanen sikre områder til skovrejsning.

Jordbrugsanalysen for Esbjerg Kommune skal derfor give et tilstrækkeligt vidensniveau og fagligt belæg for at foretage udpegningerne, samt give den nødvendige baggrundsviden til at

kunne opstille retningslinjer for varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i kommuneplanlægningen.

Jordbrugsanalysen vil blive brugt til at kvalificere jordbrugsudpegningerne og medvirke til at afveje jordbrugets interesser i forhold til de øvrige interesser i det åbne land. Det være sig udpegninger af eksisterende og potentiel natur inden for det grønne danmarkskort, beskyttelse af landskaber, udpegning af områder til byvækst m.m. På baggrund af analysen afvejes beskyttelseshensyn op i mod behovet for fortsat udvikling inden for bl.a. landbrugs-, skovbrugs- og gartnerierhvervene. Jordbrugsanalysen er i denne sammenhæng en sektorkortlægning af jordbrugserhvervenes interesser og betydning.

Jordbrugsanalysen er udarbejdet af Esbjerg Kommune på baggrund af et kortbaseret datagrundlag, som er stillet til rådighed af Landbrugs- og Fiskeristyrelsen. Jordbrugsanalysen er således i sit udgangspunkt objektiv og faktuel i beskrivelsen af jordbrugserhvervenes struktur, betydning og lokale variation. Den politiske afvejning af, hvor de jordbrugsmæssige interesser bør sikres særlige muligheder, og hvor jordbrugsinteresserne må vige for andre arealinteresser sker i kommuneplanen.

JORDBRUGSERHVERVET I ESBJERG KOMMUNE

De primære erhverv, med deraf afledte følgeerhverv, er en vigtig erhvervsgruppe for beskæftigelse og økonomi i Esbjerg Kommune. Ifølge interesseorganisationen Landbrug og Fødevares rapport Fødevareklyngen og Udkantsdanmark var der i 2013 i alt 4474 personer beskæftiget inden for fødevareklyngen i Esbjerg Kommune. Af disse er 3111 personer beskæftiget direkte med produktion af fødevare og biomasse, mens 1363 personer er beskæftigede i afledte jobs, eksempelvis forarbejdning og handel med fødevarer. I alt svarer det til 8,3 % af den samlede beskæftigelse, hvilket er to procentpoint højere end landsgennemsnittet. Ifølge samme rapport er der i perioden 2009-2013 sket et fald i antallet af beskæftigede fra 5993 personer til 4474 personer. Esbjerg kommune er dog fortsat blandt de kommuner i landet med flest jobs inden for de primære erhverv, kun overgået af Ringkøbing-Skjern, Vejle og Aalborg Kommune.

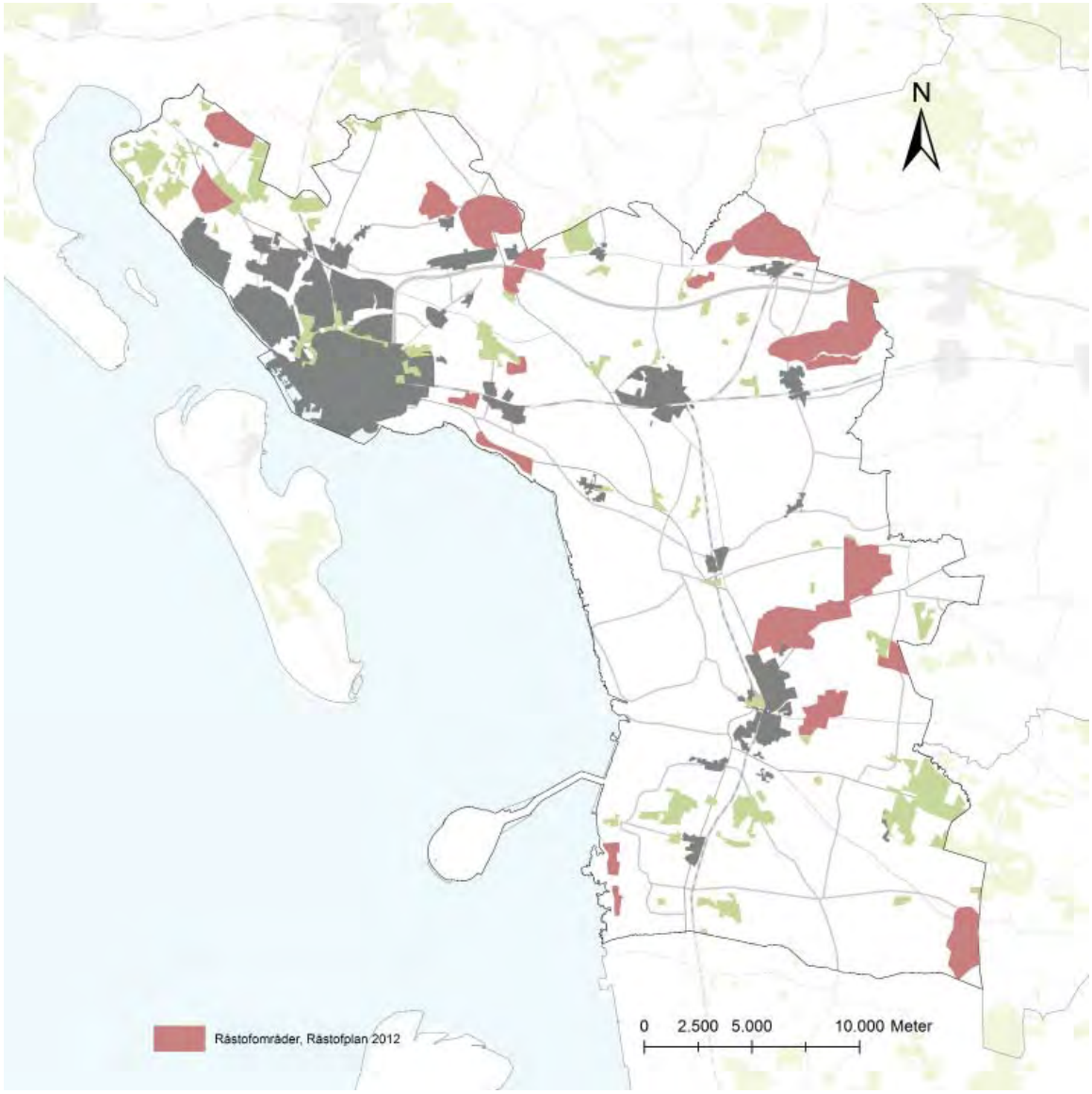
Over en længere årrække er der sket ændringer i jordbrugsstrukturen som følge af den generelle samfundsmæssige udvikling, herunder de nationale og internationale markedsforhold. Dette har bevirket, at produktionen er blevet koncentreret på færre, men større og mere specialiserede bedrifter. Samtidig er der sket en tilflytning af deltidslandbrugere i de nedlagte landbrugsejendomme, som rummer et bredt spektrum af både jordbrugsproduktion og mere urbane erhvervsaktiviteter.

En opretholdelse og fortsat udvikling af jordbruget er en forudsætning for at bevare det dyrkede, åbne land. Et aktivt jordbrug er med til at sikrer det åbne land mod urbanisering og fastholder dermed den tydelige grænse mellem by og land, hvilket er et nationalt mål jf. Landsplanredegørelse 2016.

OVERORDNET PLANLÆGNING

RÅSTOFPLANEN

Region Syddanmark udlægger gennem den Regionale Råstofplan grave- og interesseområder for sand, grus, ler og klæg. I områder, hvor der er planlagt for råstofindvinding, skal ressourcen udnyttes førend anden planlægning eller arealanvendelse kan realiseres. Normal landbrugsmæssig drift og udbygning af gårdanlæg i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan dog ske. Indvinding af råstoffer i Esbjerg Kommune foregår hovedsaligt under grundvandsspejlet. Råstofindvinding må derfor forventes løbende at reducere jordbrugsarealet.



▲ Kort 1. Råstofområder.

VANDOMRÅDEPLANEN

Statens Vandområdeplaner 2015-2021 fastlægger bindende rammer for vandplanlægningen i Danmark med udgangspunkt i EU's Vandrammedirektiv. Planerne omfatter overfladevand og grundvand som skal opnå målet "god tilstand" eller "godt økologisk potentiale".

Planerne indeholder oplysninger om påvirkninger af vandområderne, beskrivelse af overvågningen af vandområderne, vurdering af deres tilstand, fastsættelse af de miljømål, der gælder for det enkelte område, samt et resume af de indsatser, der skal gennemføres for at opfylde de fastsatte mål.

Den konkrete vandplanlægning omfatter alle de konkret afgrænsede og målsatte vandområder, der er fastsat i Bekendtgørelse nr. 795 om miljømål for overfladevandsforekomster og grundvand, samt Bekendtgørelse nr. 794 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, begge af 24. juni 2016 og med evt. senere ændringer.

Indsatserne gennemføres af kommunerne i form af nogle omkostningseffektive virkemidler, primært i vandløbene.

NATURA 2000-PLANERNE

De statslige Natura 2000-planer sætter de overordnede mål og rammer for den generelle administration og planlægning inden for Natura 2000-områderne. Der må således ikke planlægges tiltag, udlægges områder eller gives tilladelse til projekter, som strider mod Natura 2000-planens mål for arter og naturtyper.

På baggrund af de statslige planer har Esbjerg Kommune udarbejdet handleplaner, hvori den indsats og naturpleje, som kommunen vil arbejde for at gennemføre, er beskrevet. Inden for Esbjerg Kommune er der syv Natura 2000-planer og et tilsvarende antal handleplaner. Planlægningen for Natura 2000-indsatsen foregår i seksårige perioder, hvor den nuværende planperiode er fra 2016-2021.

De kommunale handleplaner skal være så konkrete, at deres gennemførelse kan vurderes, men må samtidig ikke foregribe det præcise indhold af de aftaler eller afgørelser, der træffes i forhold til den enkelte lodsejer i forbindelse med gennemførelsen af handleplanen.

NATURGRUNDLAGET

NATURBESKYTTELSE

BESKYTTET NATUR

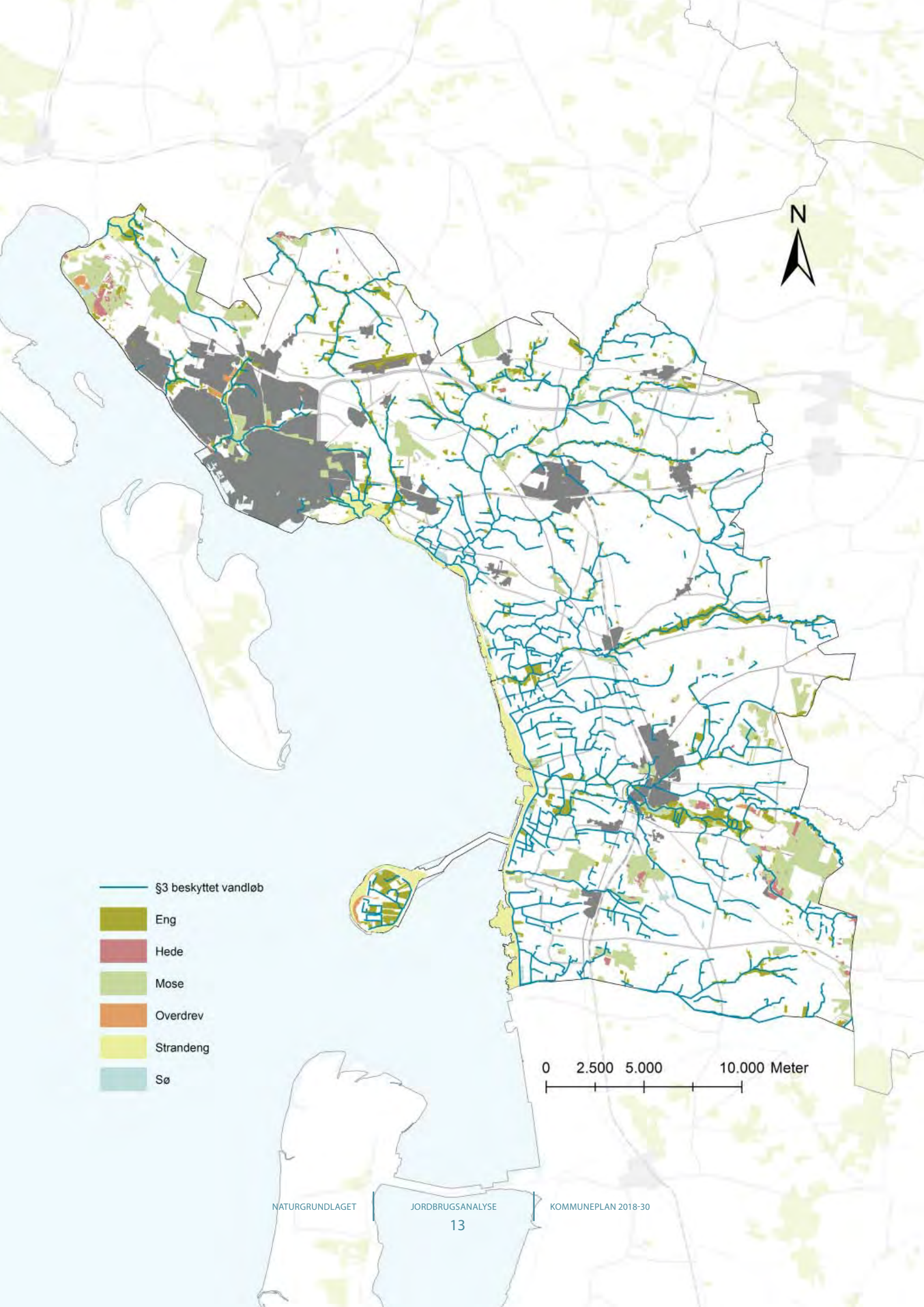
Der må ikke foretages ændringer af naturtyper, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. De naturtyper, som er omfattet af loven, er:

- Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m^2,
- moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2.500 m^2,
- "mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2.500 m^2,
- visse udpegede vandløb og
- alle moser, som ligger i forbindelse med beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.

Forbud mod ændring af tilstanden kan for eksempel omfatte dræning, gravearbejde, jordbearbejdning, gødskning eller pesticidbehandling, hvor dette ikke har været en del af den hidtidige praksis. Hvis tilstanden af beskyttet natur ønskes ændret, skal kommunen give dispensation inden ændringen kan foretages. Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Det kan eksempelvis være hvis der sker en kraftig tilgroning eller hvis vandstanden naturligt ændres. Omvendt kan et areal, som i dag ikke er beskyttet, ændre sig så det "vokser" ind i en beskyttelsen, f.eks. ved ophør eller ændring af driften.

Det er de faktiske forhold på arealet, hvad angår vegetation, fugtighed m.m., der er afgørende for, om et areal er beskyttet eller ej. Registreringen af §3-natur er derfor vejledende. Et naturområde kan således være omfattet af naturbeskyttelsens § 3, uden at det endnu er registreret af kommunen. Er man i tvivl om, hvorvidt et areal er omfattet af beskyttelsen, kan man rette henvendelse til kommunen.

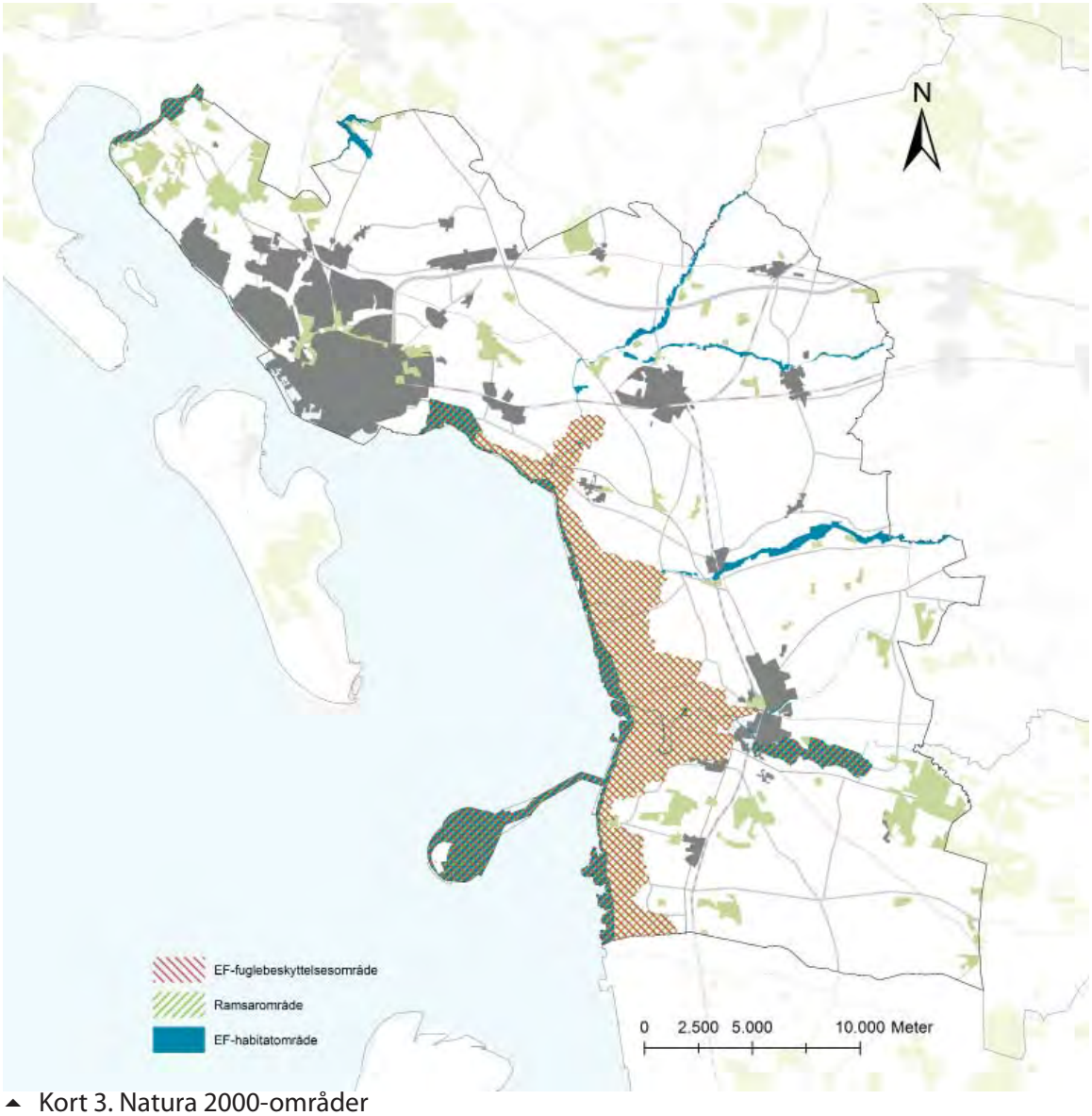
Kort 2. Beskyttet natur. ▸


N
§3 beskyttet vandløb
Eng
Hede
Mose
Overdrev
Strandeng
Sø
0 2.500 5.000 10.000 Meter

NATURA 2000-OMRÅDER

Natura 2000 er et europæisk netværk af beskyttede naturområder. Netværket omfatter både habitatområder, der er udlagt for at beskytte naturtyper og sjældne arter, og fuglebeskyttelsesområder, der skal beskytte en række træk- og ynglefugle.

Der gælder særlige regler inden for Natura 2000-områder. Blandt andet skal en række aktiviteter, som ellers ikke kræver tilladelse efter anden lovgivning, anmeldes til kommunen, før de kan sættes i værk. Dette omfatter bl.a. opdyrkning af vedvarende græsarealer i fuglebeskyttelsesområder, samt væsentlig ændring af græsningstryk eller gødskningspraksis.



▲ Kort 3. Natura 2000-områder

KATEGORI I-, II- OG III-NATUR

I forbindelse med tilladelser og godkendelser af husdyrbrug skal der ske en vurdering af påvirkningen fra det enkelte husdyrbrug på omkringliggende sårbare naturtyper. Naturområ-

derne inddeles i tre kategorier, hvilket har betydning for hvor stor en mængde ammoniak, der må afsættes gennem luften på naturområderne. De tre kategorier er følgende:

- Kategori I-natur: Kortlagt ammoniakfølsom habitatnatur, samt heder og overdrev inden for Natura 2000.
- Kategori II-natur: Højmoser, lobeliesøer, heder større end 10 ha og overdrev større end 2,5 ha, alle beliggende uden for Natura 2000.
- Kategori III-natur: §3-beskyttede heder, moser og overdrev, samt ammoniakfølsomme skove.

TERRÆN OG JORDBUNDSFORHOLD

TERRÆN

Terrænhældningen har betydning for den landbrugsmæssige drift af et areal. Inddelingen af terrænhældningen er sket i samarbejde mellem Det jordbrugsvidenskabelige fakultet, Aarhus Universitet og Landsudvalget for bygninger og maskiner på baggrund af forsøg med kørsel med landbrugsmaskiner.

- 0° - 6° Gode forhold til kørsel med maskiner
- 6° - 12° Middelgode forhold til kørsel med maskiner
- 12° - Uanvendelig til kørsel med maskiner

Størstedelen af Esbjerg Kommune er relativt flad - det er kun enkelte steder, at man langs vandløb kan opnå en hældning, der kommer op over 6°. Samlet set udgør terrænhældning derfor ikke et problem for den landbrugsmæssige drift af jorden i Esbjerg Kommune.

GEOMORFOLOGI

Geomorfologi beskriver, hvorledes det landskab vi færdes i er blevet dannet.

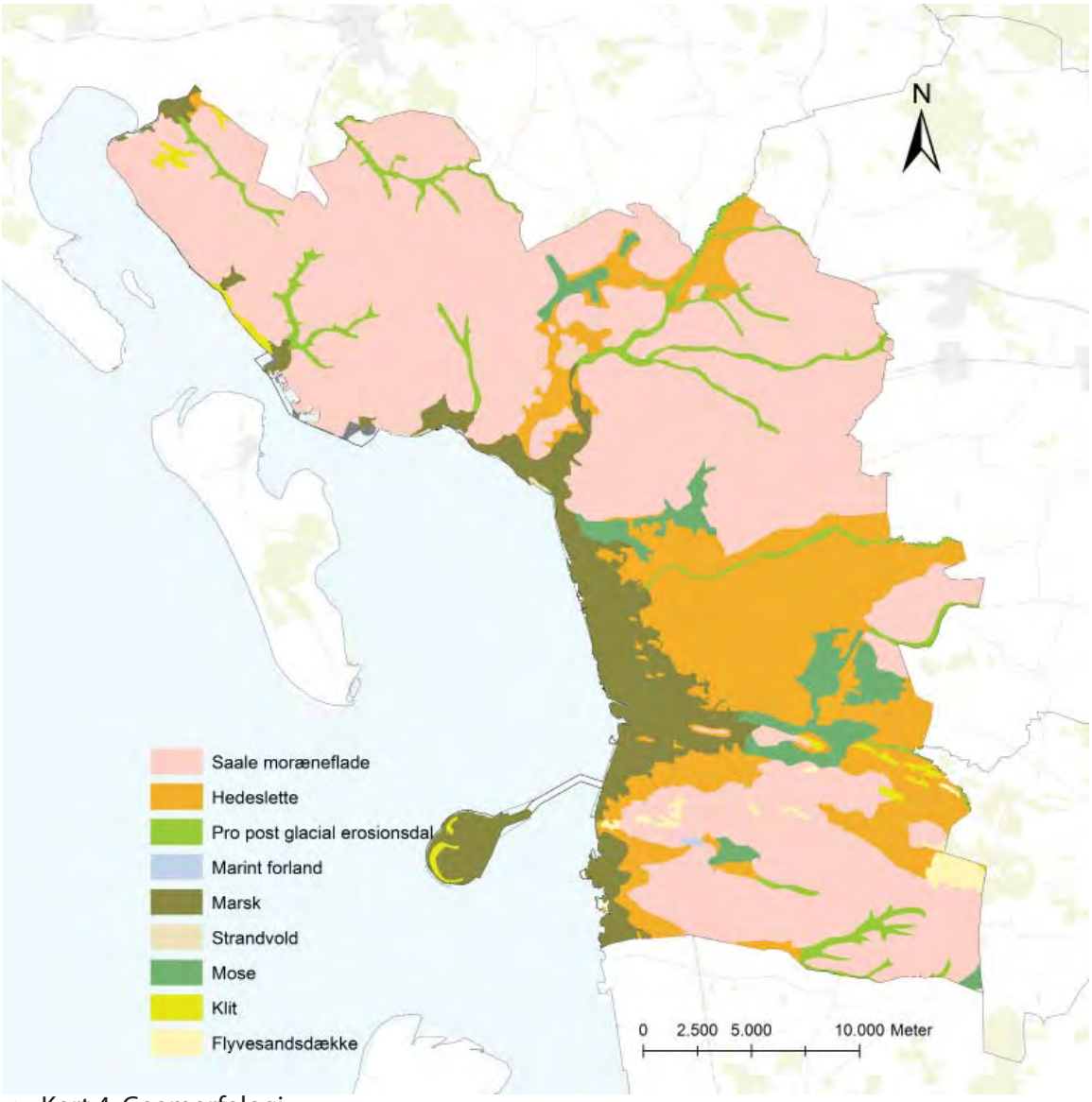
Esbjerg Kommune består hovedsagelig af Esbjerg Bakkeø, Holsted Bakkeø og Toftlund Bakkeø med de mellemliggende hede/smeltevandssletter.

Bakkeøerne (Saale morænefladen) er reminiscenser af det istidslandskab der blev dannet under Saale-istiden. Disse jorde er ofte meget magre (næringsfattige) – da de lå udsat for vind og vejr gennem Weichsel-istiden.

Hede/smeltevandsletterne er dannet da isen begyndte at smelte tilbage fra hovedstilstands-

linien. Store mængder vand med meget sediment strømmede ud fra isranden. Vandet løb ud over det foranliggende landskab og dannede store områder med flettede vandløb, hvor vandløbet hele tiden har skiftet leje og dannet nye mønstre. Dette har udjævnede det foranliggende landskab.

De glaciale erosionsdale er skabt af vandet der efter sidste istid skar sig så langt ned i istidens sand- og grusaflejringer, at der i dag er tydelige spor efter det.



▲ Kort 4. Geomorfologi

GEOLOGI

Geologien beskriver helt præcist hvilken type sediment, der er tale om. Ofte er der flere forskellige geologiske områder inden for et geomorfologisk område.

Følgende sedimenter blev aflejret under Saale-istiden, hvor morænen blev aflejret mens isen lå hen over området og ved afsmeltningen af isen aflejrede smeltevandet sediment oven på Saale-morænen.

- Moræneler
- Morænesand
- Morænegrus
- Smeltevandsler
- Smeltevandssand
- Smeltevandsgrus

Under afsmeltningen af isen fra den sidste istid (Wiechsel) dannedes områderne med:

- Ferskvandssand
- Ferskvandsgrus

da vandet fra isen løb ud over fladen.

Fra Wischsel-istiden og frem til i dag har der været sket en aflejring af:

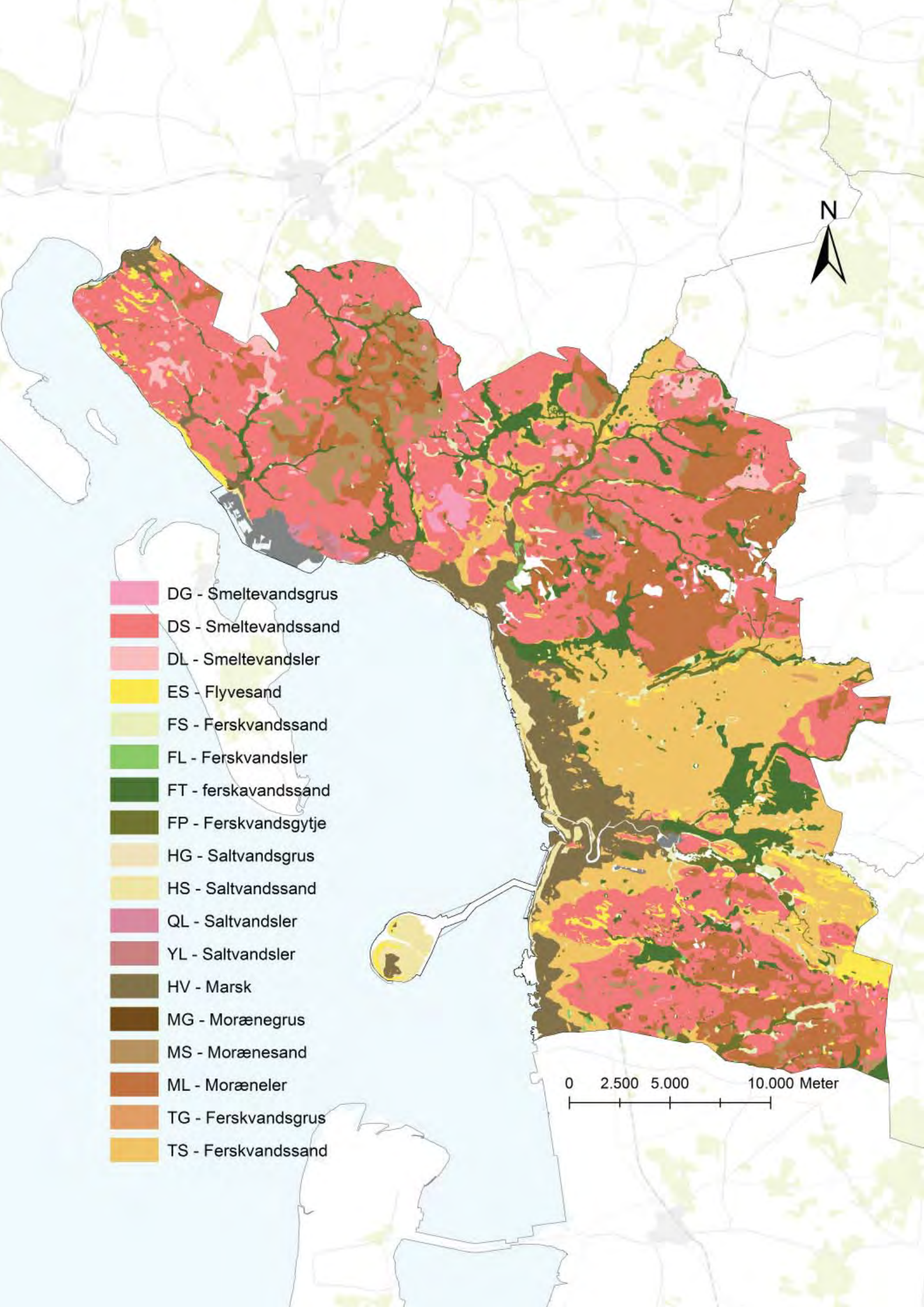
- Flyvesand
- Ferskvandsler
- Ferskvandssand
- Ferskvandsgytje

og som en konsekvens af Vadehavet er følgende aflejret:

- Marsk-aflejringerne
- Saltvandsgrus
- Saltvandssand
- Saltvandsgytje

Aflejringen af disse materialer foregår stadig søværts digerne.

Kort 5. Geologi. ▸


N
DG - Smeltevandsgrus
DS - Smeltevandssand
DL - Smeltevandsler
ES - Flyvesand
FS - Ferskvandssand
FL - Ferskvandsler
FT - ferskavandssand
FP - Ferskvandsgytje
HG - Saltvandsgrus
HS - Saltvandssand
QL - Saltvandsler
YL - Saltvandsler
HV - Marsk
MG - Moræneegrus
MS - Moræneesand
ML - Moræneler
TG - Ferskvandsgrus
TS - Ferskvandssand
0 2.500 5.000 10.000 Meter

JORDBUNDSTYPER

De forskellige jordbundstyper er udviklet som et samspil mellem de oprindelige materialer og landskabstyper som morænelandskab, bakkeøer, hedesletter og det marine forland og de efterfølgende fysiske, kemiske forhold, klimaet, floraen og faunaen, landskabets relief og tiden. Dette har givet anledning til udviklingen af forskellige jordbundstyper.

I Esbjerg Kommune er følgende jordbundstyper repræsenteret:

- Finsandet jord
- Grov lerblandet sand
- Grov sandblandet ler
- Grovsandet jord
- Humus
- Lerjord
- Sværd lerjord
- Ikke klassificerede

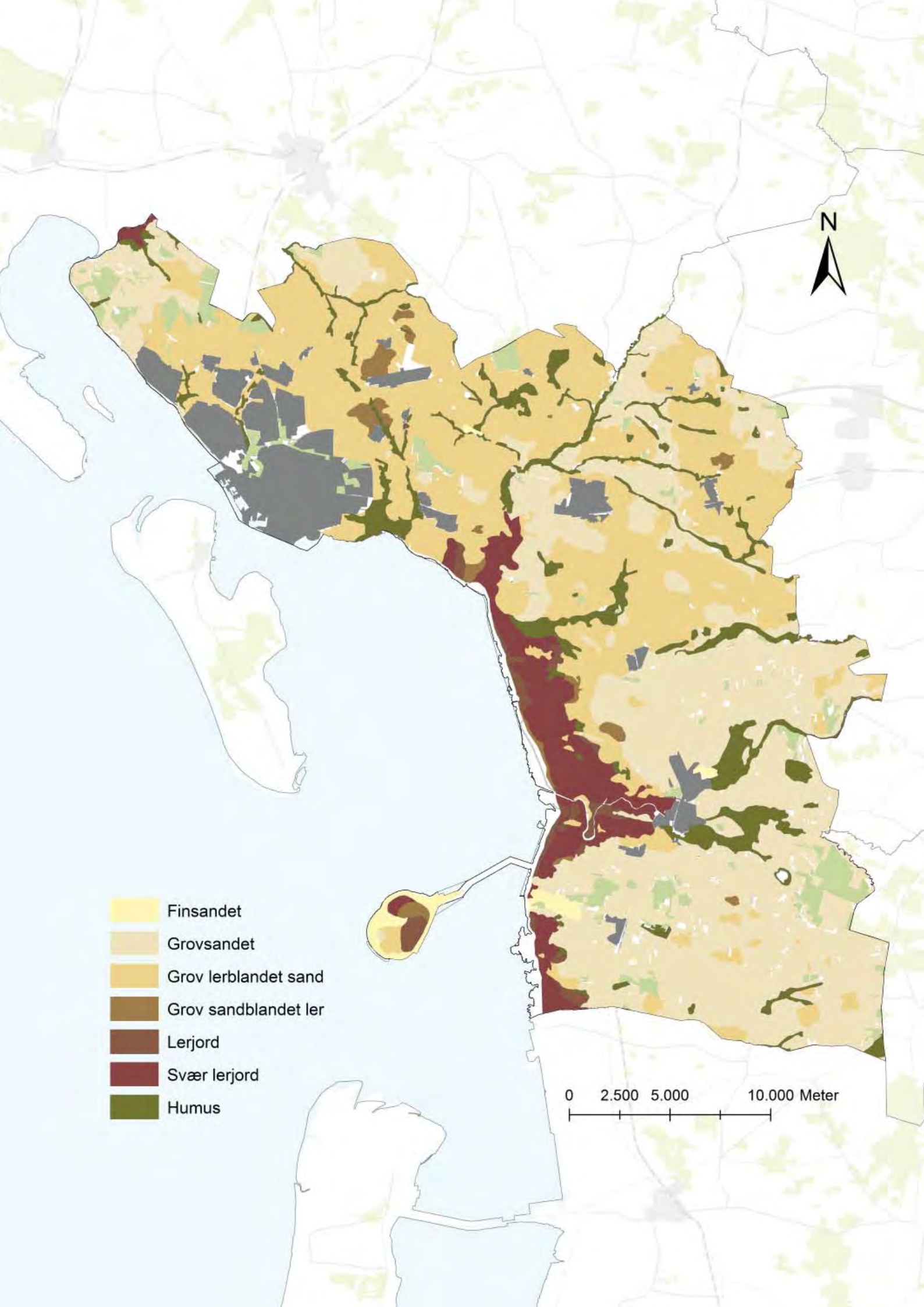
De grove lerblandede sandjorde og de grovsandede jorde findes især på bakkeøerne og på hede/smeltevandsletterne, hvorimod den svære lerjord udelukkende findes i marsken.

De ikke klassificerede arealer ud mod Vadehavet er de områder der er blevet brugt til digebygning og derfor er en jordbund, der fastholdes i en bestemt udvikling, for at diget fortsat kan være sikkert.

Kortlægningen er foretaget i et samarbejde mellem Det jordbrugsvidenskabelige fakultet, Aarhus Universitet i et samarbejde mellem Landbrugets konsulenttjeneste og Hedeselskabet.

I Esbjerg Kommune er det især humusjorde og de svære lerjorde, der ved bearbejdning og dyrkning afgiver store mængder af CO_2, på grund af det store indhold af organisk materiale i disse jorde.

Kort 6. Jordbundstyper. ▸


N
Finsandet
Grovsandet
Grov lerblandet sand
Grov sandblandet ler
Lerjord
Svær lerjord
Humus
0 2.500 5.000 10.000 Meter

OKKERPOTENTIELLE JORDE

At jorden er okkerpotentiel betyder, at der er så meget jern i jorden, at der er fare for at man ved dræning kan forurene søer og åer.

I årene 1981-1983 blev der lavet en kortlægning af okker-potentielle jorde i Jylland. I Esbjerg Kommune blev ca. 9443 ha eller 12,7 % af kommunens areal kortlagt.

I okkerpotentielle områder må dræning og udgrøftning, samt reparation og vedligehold af dræn og grøfter, der medfører grundvandssænkning, ikke påbegyndes uden godkendelse efter okkerloven. I forbindelse med en eventuel godkendelse efter okkerloven skal det sikres, at udledning fra dræn og grøfter ikke er en hindring for, at vandløbet kan leve op til vandområdeplanens målsætning. I visse områder kan det derfor være vanskeligt at opnå en godkendelse efter okkerloven.

Okkermålinger i vandløbene viser, at der stadig er store problemer med okker. Okkeren stammer både fra de områder der er udpeget som okkerpotentielle og arealer uden for udpegningen.

LAVBUNDSAREALER

Kommuneplanen fastlægger bindinger for en række udpegede lavbundsarealer for at sikre at arealerne i fremtiden kan genoprettes som vådområder. De lavbundsarealer, der er udpeget i kommuneplanen, er en kombination af udpegninger lavet af Ribe Amt samt Statens udpegning af områder til C-vådområdeprojekter. Lavbundsarealer er lavtliggende områder, tidligere enge og moser, afvandede søer og tørlagte kyststrækninger, som nu i vidt omfang er opdyrket. Lavbundsarealerne er udpeget på grundlag af ældre kort, oplysninger fra Landbrugsministeriets Arealdatakontor (nu Miljø- og Fødevareministeriet) samt Danmarks Jordbrugsforskning. En del af lavbundsarealerne er desuden udpeget som potentielt egnede som vådområder i forbindelse med de statslige vandmiljøplaner.

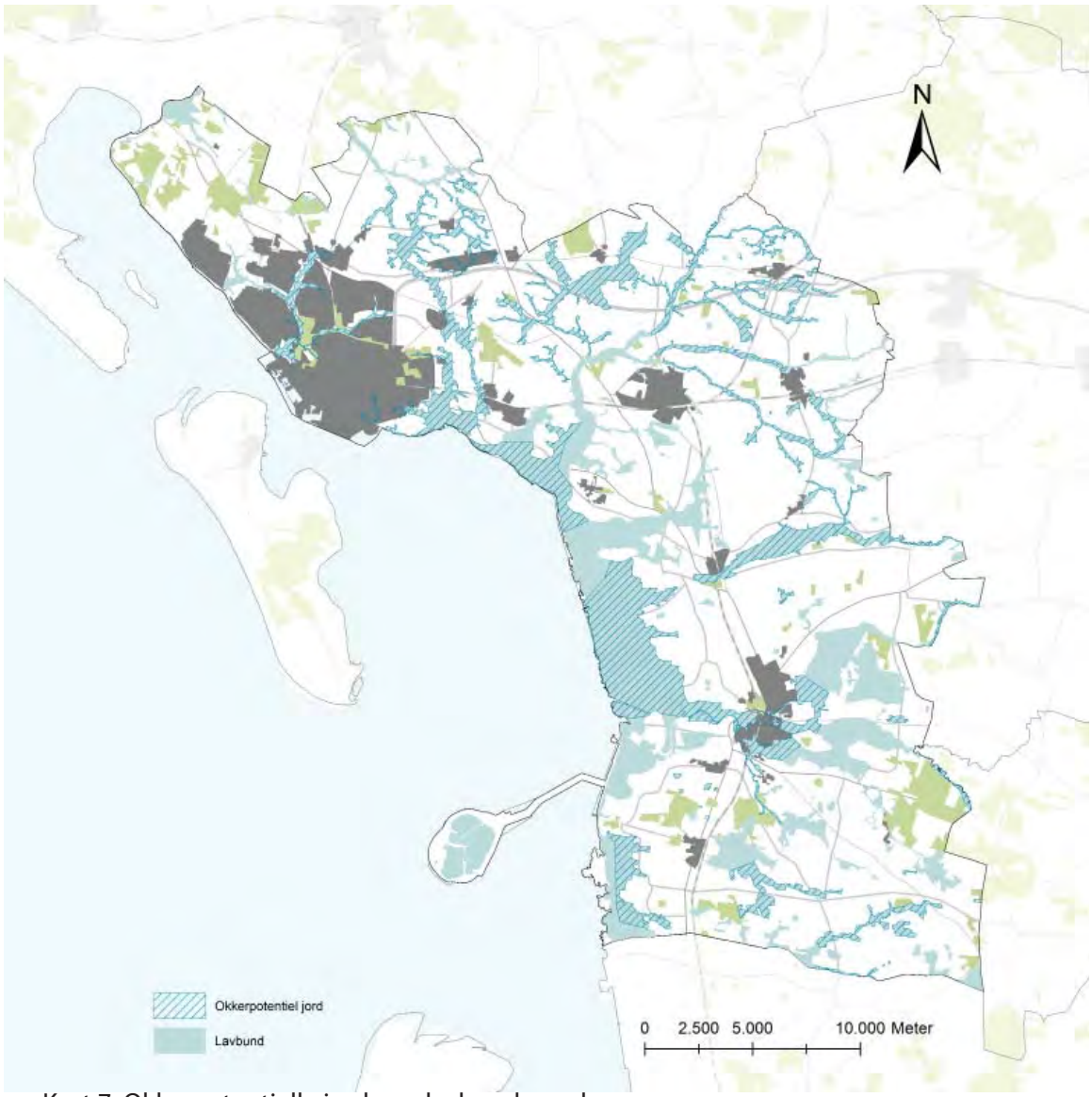
Hensigten med udpegningen af lavbundsarealer er generelt at sikre mulighed for at bevare og genskabe nogle af de naturtyper, enge, moser og lavvandede søer, som især er gået tilbage på grund af intensiv dræning og dyrkning. Det er blandt andet vigtigt at hindre grundvandssænkning i lavbundsarealerne og deres tilgrænsende områder. Både fordi det påvirker naturens og miljøets tilstand, og fordi der netop her ofte findes kulturhistoriske spor, f.eks. bopladser, som ødelægges ved udtørring. En del af de udyrkede lavbundsarealer er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lavbundsarealer beliggende inden for det grønne danmarkskort har den naturmæssigt højeste prioritet.

VÅDOMRÅDEPROJEKTER MED FORSKELLIGT FORMÅL

Der skelnes mellem N- og P-vådområder og C-Vådområder. N-og P-vådområdeprojekter har til formål at forbedre næringsstofbelastningen i Vadehavet ved at mindske udvaskningen af næringsstoffer. C-vådområder har til formål at reducere udledningen af CO_2, og det primære sigte er her klima frem for vandmiljø.

I forbindelse med indgåelse af landbrugspakken i december 2015 har Staten og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om rammerne for anlæg af kvælstof- og fosforvådområder for perioden 2017-2021. Der er afsat et mål for hele Vadehavsoplandet for så vidt angår antal ton N og P, der skal fjernes og projekterne har ophæng i vandområdeplanen. Projekterne anlægges af kommunerne eller i enkelte tilfælde af Naturstyrelsen og altid efter frivillig aftale med lodsejeren.



▲ Kort 7. Okkerpotentielle jorde og lavbundsarealer.

C-lavbundsområderne er udpeget af staten med det primære formål, at tilbageholde mest muligt CO_2 af klimamæssige årsager ved at hæve vandstanden og genskabe naturlig hydrologi. Såvel kommunen som staten kan søge at gennemføre projektet.

Alle vådområdeprojekterne søges anlagt på agerjord for at få den største effekt af kvælstoftilbageholdelsen.

VAND

Vand vil i forhold til jordbrug dels være en nødvendighed for at kunne vande og dels være et problem når marker oversvømmes og sidst men ikke mindst skal landbruget være med til at beskytte både overfladevand og grundvandet.

VANDINDVINDING TIL MARKVANDING

Adgang til vanding er en grundlæggende forudsætning for produktion af højværdiafgrøder. For mange andre afgrøder forbedres høstudbyttet, når der er mulighed for vanding.

Højværdiafgrøder vil i fremtiden kunne spille en vigtig rolle for landbrugets udvikling af nye markeder, hvor planteproduktion til fødevarer kan udvikles.

I visse områder vil der ikke være mulighed for at opnå yderligere vandindvindingstilladelser, da der i disse områder allerede nu bliver indvundet mere grundvand til markvandingsformål, end de nærliggende vandafhængige natur- og drikkevandsinteresser kan bære.

I områder med mulighed for yderligere indvinding kan der, som udgangspunkt og efter ansøgning, meddeles tilladelse til etablering af en ny indvinding.

BESKYTTELSE AF GRUNDVAND

INDVINDINGSOPLANDE TIL ALMENE VANDVÆRKER

Et indvindingsopland til alment vandværk er det område, hvor grundvandet strømmer til vandværkets indvindingsboringer. Indenfor dette område er grundvandet forbeholdt de almene vandværker, og der kan derfor normalt ikke meddeles tilladelse til nyetablering eller udvidelse af eksisterende markvandinger.

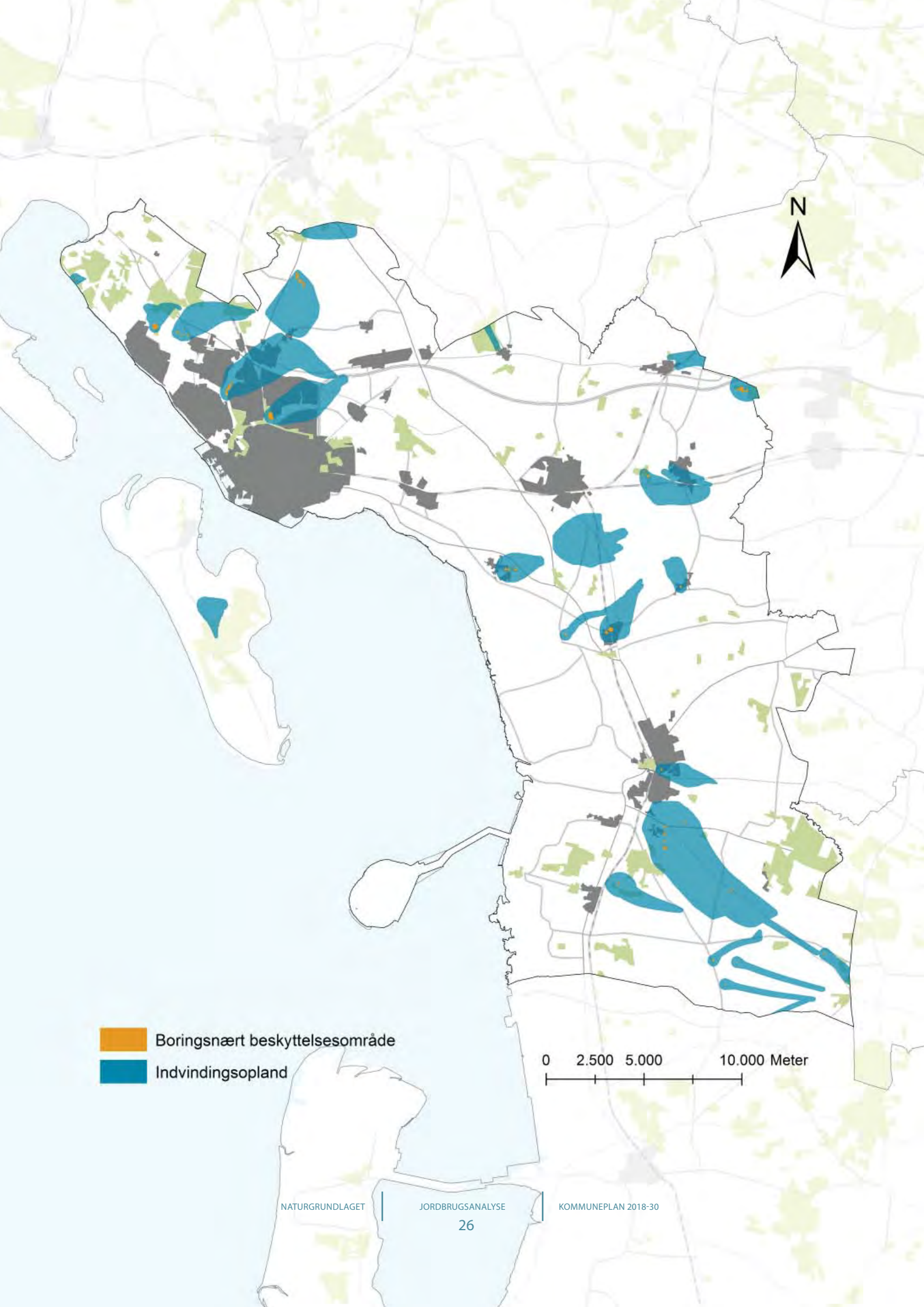
BORINGER TIL DRIKKEVAND

For at beskytte boringer til drikkevand har staten afgrænset Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO) omkring alle aktive vandværksboringer. Indenfor BNBO må der normalt ikke foretages tiltag der kan medføre en forøget risiko for grundvandsforurening. BNBO har normalt en udstrækning på ca. 50 m omkring boringerne.

OMRÅDER DER MED TIDEN KAN BLIVE MERE FUGTIGE ELLER OVERSVØMMEDE

VANDOMRÅDEPLAN

I Esbjerg Kommune indebærer den gældende vandområdeplan 2016 -2021, at der kommer


N
Boringsnært beskyttelsesområde
Indvindingsopland
0 2.500 5.000 10.000 Meter

til at ske flere ting i vandløbene. Der vil fortsat ske en fjernelse af de spærringer i vandløbene, herunder åbning af rørlagte strækninger, som resterer fra udpegningen i vandplan 2009-2015.

Herudover vil der indtil udgangen af 2021 i udvalgte vandløb ske udlægning af groft materiale (grus og sten), plantning af træer, enkelte genslyngninger, samt etablering af okkerbassiner.

Fjernelse af spærringer vil ikke i første omgang komme til at påvirke den måde, hvorpå man kan benytte den nærliggende landbrugsjord. Åbning af rørlagte strækninger vil dog kunne påvirke arronderingen af den omkringliggende landbrugsjord, og vil afstedkomme bræmmer langs den genåbnede strækning. Udlægning af grus og sten vil sjældent påvirke den nærliggende landbrugsjord. Etablering af okkerbassiner og genslyngninger vil potentielt inddrage landbrugsjord.

Vandområdeplanen indeholder bindende mål og tidsfrister.

NATURA 2000-PLANERNE FOR ESBJERG KOMMUNE

Natura 2000 er et europæisk netværk af beskyttede naturområder. Netværket omfatter både habitatområder, der er udlagt for at beskytte naturtyper og særlige arter, og fuglebeskyttelsesområder, der skal beskytte en række træk- og ynglefugle.

Miljø- og Fødevareministeriet har udarbejdet Natura 2000-planer, som redegør for de indsatser, der skal gennemføres for at sikre naturindholdet i områderne. De kommunale Natura 2000-handleplaner skal sikre gennemførelsen af indsatserne.

Enkelte indsatser inden for Esbjerg Kommune handler om at genskabe de naturlige vandstandsforhold og gøre naturen mere fugtig. Der vil derfor også som følge af Natura 2000-handleplanerne udvikle sig arealer der bliver mere fugtige eller våde i fremtiden end de er i dag.

Som vandhandleplanen indeholder Natura 2000-handleplanerne bindende tidsfrister og Esbjerg Kommune er forpligtet til at sikre gennemførelsen af planerne. Projekter og plejetiltag i Natura 2000-områderne forventes dog hovedsageligt at skulle ske gennem frivillige indsatser, samt ved kommunens almindelige udøvelse af den gældende lovgivning.

BESKYTTELSE AF OVERFLADEVAND

KOMMENDE REGULERING TIL BESKYTTELSE AF OVERFLADEVAND

Der er den 23. februar 2017 vedtaget en ny husdyrlov. Med den ny lov adskilles reguleringen af anlæggene (stalde, beholdere, bygninger m.v.) fra reguleringen af husdyrgødningsanven-

◂ Kort 8. Indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder

delsen på arealerne. Loven træder i kraft den 1. august, 2017.

Den nye husdyrsregulering indebærer, at al regulering af landbrugets udbringningsarealer og de miljømæssige nødvendige vurderinger og krav i henhold til EU-direktiverne i forhold til arealerne, fremover vil blive håndteret gennem ny generel regulering i forhold til blandt andet kvælstof og fosfor.

Den fremtidige regulering i forhold til arealerne er endnu ikke udmøntet i bekendtgørelser, mm., men det er hensigten, at den ny regulering samlet sikrer, at det nuværende miljøbeskyttelsesniveau opretholdes. Det skal ske ved at indføre en særskilt fosforregulering, som gradvis skærpes, samt ved at stille generelle efterafgrødekrav og en målrettet efterafgrødeordning bl.a. for at beskytte særlige værdifulde vandområder (Natura 2000 områder). Til gengæld hæves harmonikravet for svin til det niveau, der generelt gælder i EU. Harmonikravet indebærer, at der skal være harmoni mellem den tilførte mængde kvælstof og det areal, som husdyrgødningen spredes på som gødning for planterne. Da der kommer en forskellig mængde gødning fra eksempelvis en mink, en gris eller en ko er der lavet en omregningsfaktor - en dyreenhed - for at få et fælles udtryk for miljøpåvirkningen. Med indførelsen af den nye husdyrlov udgår begrebet dyreenheder. Harmonireglerne vil derfor efter den 1. august ikke længere blive opgjort i dyreenheder per hektar, men som kg N i organisk gødning per hektar.

NUGÆLDENDE REGULERING – NITRAT

Nitratpåvirkningen af overfladevand er siden 2007 blevet reguleret gennem det såkaldte nitratkort. Nitratkortet, som kan ses på Danmarks Miljøportal, er dannet på baggrund af undergrundens evne til at reducere nitrat, samt følsomheden af de vandområder, der afvandes til. Dette giver en opdeling i 4 arealklasser: Uden for nitratklasse, samt nitratklasse 1, 2 og 3. Er en mark ikke beliggende i nitratklasse, er det de generelle harmonikrav der gælder.

I oplandene til de mest sårbare Natura 2000-områder er der i husdyrlovgivningen fastsat et beskyttelsesniveau om maksimalt husdyrtryk i forhold til de generelle harmoniregler. Beskyttelsesniveauet afhænger desuden af reduktionspotentialet, der er et udtryk for forskellen mellem den mængde nitrat, der kommer fra rodzonen og den mængde nitrat, der ender i vandområdet. Hvis reduktionspotentialet f.eks. er 85 pct. betyder det, at 60 kg N/ha fra rodzonen resulterer i en udvaskning af 9 kg N/ha til vandområdet. For udbringningsarealer, der ikke afvander til Natura 2000 områder, er der ikke fastlagt krav udover de generelle harmoniregler.

Ud fra kombinationen af oplandenes sårbarhed og reduktionspotentialet er der fastlagt tre nitratklasser, der som udgangs-

punkt fastsætter et lavere husdyrtryk per hektar end de generelle harmoniregler giver mulighed for. Formålet med nitratklasserne er at reducere nitratudvaskningen. Tabel 1 viser kravene til skærpelse af de generelle regler vedrørende den maksimale mængde husdyrgødning som må udbringes per hektar i oplande til sårbare Natura 2000 områder.

Hvis beskyttelsesniveauet for nitratudvaskning til overfladevand ikke kan overholdes kan en række virkemidler anvendes som alternativ til de skærpede harmonikrav. Ved brug af disse virkemidler vil der således kunne udbringes husdyrgødning til harmonigrænsen og stadig overholde beskyttelsesniveauet.

I Esbjerg Kommune er kun et lille areal beliggende i nitratklasser. Således er ca. 364 ha klassificeret som nitratklasse I, mens ca. 5.265 ha er klassificeret som nitratklasse II. Der findes ingen arealer, som er klassificeret som nitratklasse III. Placeringen af arealerne fremgår af kort 9. I nitratklasserne reduceres husdyrtrykket ud fra følgende skala:

- Nitratklasse I: 85 % af generelt husdyrtryk
- Nitratklasse II: 65 % af generelt husdyrtryk
- Nitratklasse III: 50 % af generelt husdyrtryk

På baggrund af arealernes hidtidige drift og nitratklasserne, beregner ansøgningssystemet husdyrgodkendelse.dk det maksimale tab af kvælstof fra arealerne. Dette regnes altid på bedriftsniveau og angives i kg N pr. ha pr. år.

Kravet om reduktion i husdyrtrykket kan helt eller delvist imødegås ved på anden måde at reducere tabet af nitrat fra jorden. Dette kan ske ved at:

- Nedsætte kvælstoftilførslen til afgrøderne
- Ændre til sædskifte med mindre udvaskning
- Anvende flere efterafgrøder

NUGÆLDENDE REGULERING – FOSFOR

I oplandene til de mest sårbare Natura 2000-områder er der i husdyrlovgivningen fastsat et beskyttelsesniveau i forhold til det maksimale fosforoverskud. Kravet til fosforoverskuddet afhænger af jordtype, dræningsforhold og fosfortal. Der stilles krav til fosforoverskud på drænede lerjorde og lavbundsarealer, herunder drænede og grøftede sandjorder, der afvander til Natura 2000 vandområder, der er overbelastet med fosfor.

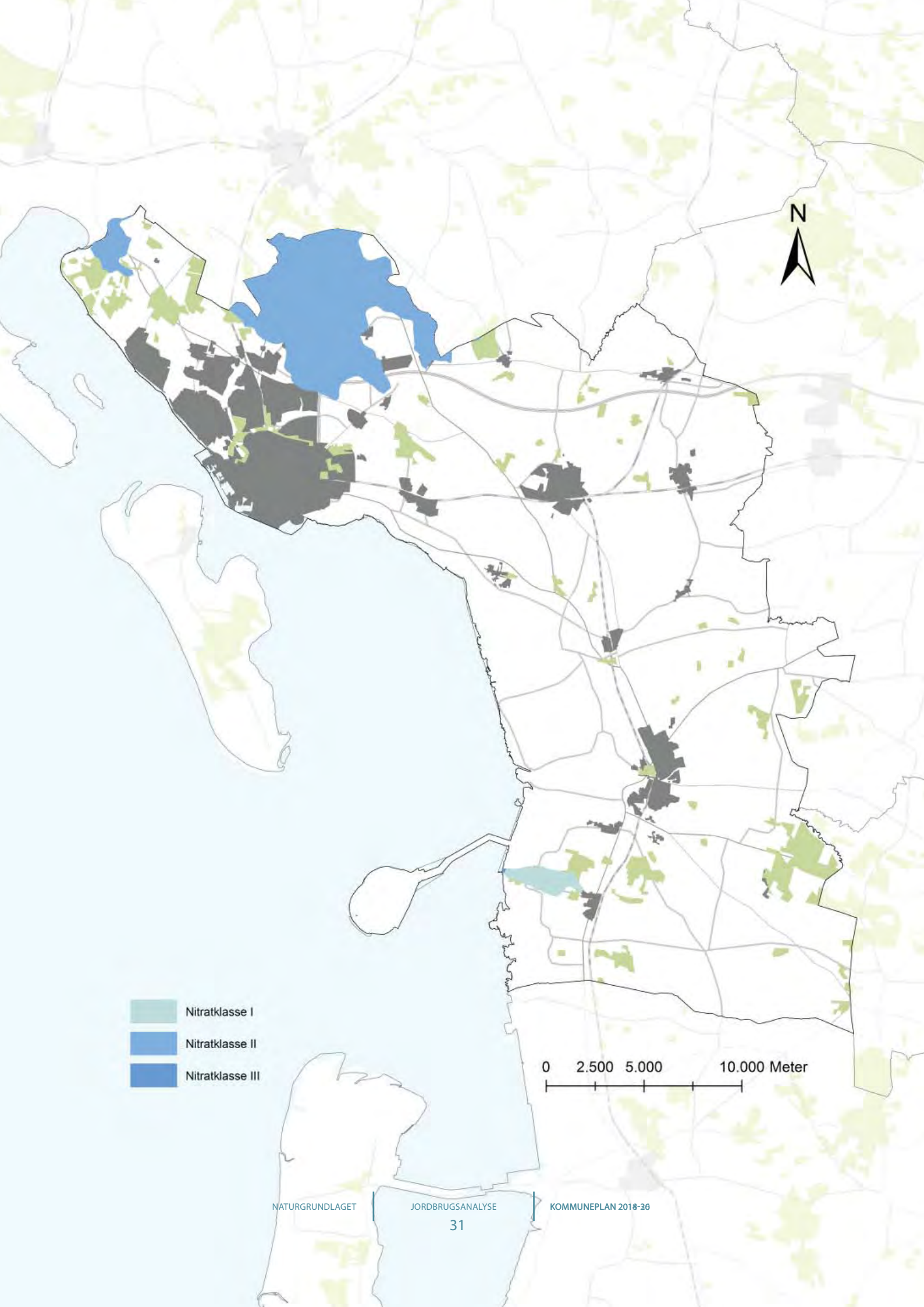
Beskyttelsesniveauet omfatter kun arealer i oplande til Natura 2000-områder, der er overbelastet med fosfor. Kravet til fosforoverskuddet vil afhænge af jordtype, dræningsforhold og fosfortal. Ved indførelsen af husdyrloven opdeltes Danmark i 4 fosforklasser. De fosforklasser som findes i Esbjerg Kommune fremgår af kort 10.

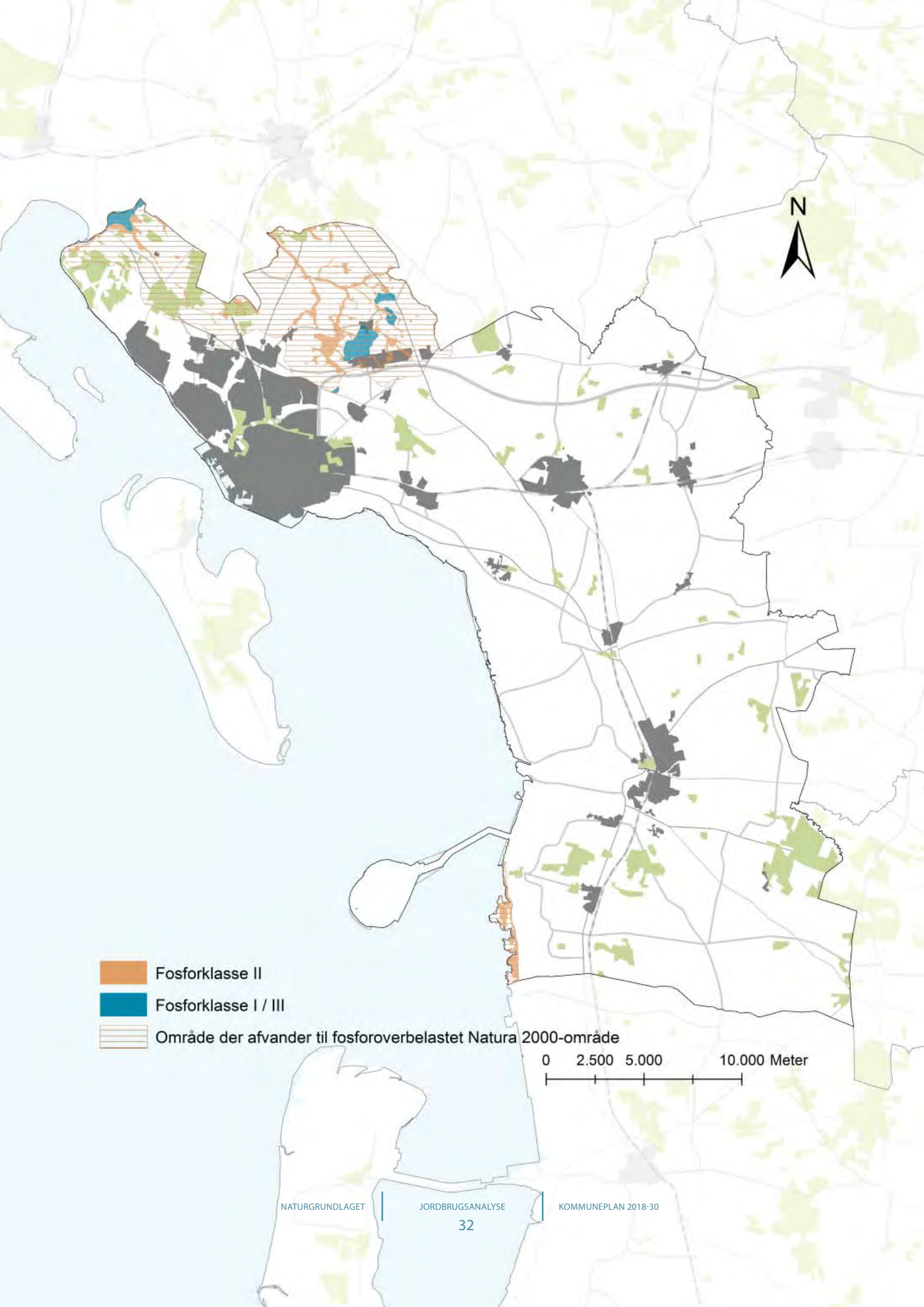
Som udgangspunkt ophobes tilført fosfor i landbrugsjorden. Selv om der tilføres mere fosfor til et areal end der fraføres med afgrøderne, vil det ikke nødvendigvis medføre tab af fosfor til recipienten. Men en fortsat nettotilførsel øger imidlertid risikoen for et øget fosfortab til vandmiljøet, da jordens evne til at tilbageholde fosfor falder som følge af akkumuleringen med fosfor. Risikoen for tab af fosfor til vandmiljøet er således bestemt af fosforpuljen i jorden. Også jordtype og dræningsforhold har betydning for, hvor meget fosfor der tabes til vandmiljøet. Det fastlagte beskyttelsesniveau for fosforoverskud er derfor fastlagt ud fra jordens fosfortal (der er en indikator for fosforpuljens størrelse), jordtype og dræningsforhold.

Reduktionspotentiale i % fra rodzonen til vandområdet	Meget kvælstof sårbare	Mindre kvælstof sårbare	Øvrige områder
0-50	50 % af de generelle regler (Nitratklasse 3)	85 % af de generelle regler.(Nitratklasse 1)	Generelle regler
51-75	65 % af de generelle regler (Nitratklasse 2)	Generelle regler	Generelle regler
76-100	Generelle regler	Generelle regler	Generelle regler

▲ Tabel 1. Krav til skærpelse af harmonireglerne.

Kort 9. Nitratklassificerede områder. ▶


N
Nitratklasse I
Nitratklasse II
Nitratklasse III
0 2.500 5.000 10.000 Meter


N
Fosforklasse II
Fosforklasse I / III
Område der afvander til fosforoverbelastet Natura 2000-område
0 2.500 5.000 10.000 Meter

Kort 10. Fosforklassificerede områder.

JORDBRUGSERHVERVENE

JORDBRUGSERHVERVENE

JORDBRUGSERHVERVENE

Jordbrugserhvervene forvalter størstedelen af landarealerne i kommunen. Landbruget er i den sammenhæng den største arealforvalter foran skovbrugs- og gartnerierhvervene.

Planlægningen for landarealet i kommunen i forhold til landbruget har særligt fokus på sikring af særligt værdifulde landbrugsområder (SVL), placering af de store husdyrbrug (husdyrbrug over 500 dyreenheder (DE)) samt muligheden for placering af biogasanlæg.

LANDBRUGET I ESBJERG KOMMUNE

I Esbjerg Kommune er der ca. 51.500 ha landbrugsjord, der modtager hektarstøtte efter hektarstøttebekendtgørelsen. Esbjerg Kommune dækker et areal svarende til 75.715 ha og dermed er ca. 68 % af Esbjerg kommunes areal landbrugsjord. De resterende 32 % omfatter bl.a. byer, veje, sommerhusområder, skove vandløb, søer, naturområder.

Hovedparten af jordbrugsområderne anvendes til landbrugsformål til planteavl med etårige afgrøder, samt husdyrproduktion.

I Esbjerg Kommune er der 565 husdyrbrug med erhvervsmæssigt dyrehold indenfor henholdsvis kvægbrug, svinebrug, pelsdyrfarme, fjerkræ og fårehold. Et erhvervsmæssigt dyrehold er defineret ved at udgøre mindst 3 dyreenheder. Desuden findes i Esbjerg Kommune 269 ejendomme med hobby dyrehold mellem 0,02 og 3 DE, hvor der holdes f.eks. høns, gæs, får, geder, strudse, hjorte, heste, mm.

Af tabel 2 fremgår fordelingen af ejendommene med erhvervsmæssigt dyrehold, både i forhold til størrelse og husdyrtype.

Esbjerg Kommune er karakteriseret ved at have mange kvægbrug. Således er 64% af de erhvervsmæssige dyrehold specialiseret indenfor kvægbrug. Opgjort på antallet af dyreenheder udgør kvæg over 70%.

Omkring 13% af kommunens bedrifter er specialiseret med svin, mens knap 15% er specialiseret med pelsdyr, dvs. mink. Derudover findes nogle få store ejendomme med fjerkræ, samt et antal mindre ejendomme med får. Desuden findes en enkelt ejendom med et hjortehold under 10 DE. Denne er inkluderet under kategorien Får i tabel 2 og 3.

STRUKTURUDVIKLINGEN I LANDBRUGET I ESBJERG KOMMUNE

Den igangværende strukturudvikling i landbruget medfører en gradvis reduktion i antallet af landbrug, samtidig med at der er en klar tendens til at landbrugene bliver større i både areal og antal husdyr. For Esbjerg Kommunes vedkommendes illustreres denne udvikling tydeligt af udviklingen i størrelsen og antallet af ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold i kommunen fra 2006 til 2016, som er opgjort i tabel 2 og 3.

Årstal: 2016	Kvæg	Svin	Pelsdyr	Fjerkræ	Får	I alt
Antal ejendomme	360	75	82	12	36	565
Antal DE	54.897	12.768	7.117	2.510	624	77.924
Gennemsnit DE	153	170	87	209	18	-
De 4 største i DE og %	4781 8,7%	2136 16,7%	1259 17,7%	1396 55,6%	329 52,7%	- -
Største ejd. i DE	1285	780	552	620	171	-
>500	29	2	1	1	0	33
250-500	55	12	1	2	0	80
75-250	68	41	42	8	1	160
15-75	98	19	35	1	8	161
3-15	110	1	3	2	21	137

▲ Tabel 2. Antal husdyrbrug med mere end 3 dyreenheder i Esbjerg Kommune i 2016. I kategorien "Får" indgår et mindre hjortehold under 10 DE.

Årstal: 2006	Kvæg	Svin	Pelsdyr	Fjerkræ	Får	I alt
Antal ejendomme	466	135	88	27	36	729
Antal DE	41.082	18.061	2.676	1.792	570	64.189
Gennemsnit DE	88	134	30	138	22	-
De 4 største i DE og %	2362 5,7%	2989 16,5%	336 12,6%	850 47,4%	343 69%	- -
Største ejd. i DE	886	835	95,5	272	171	-
>500	2	5	0	0	0	7
250-500	40	12	0	2	0	54
75-250	134	56	4	6	2	202
15-75	134	39	62	8	4	247
3-15	156	23	22	1	27	229

▲ Tabel 3. Antal husdyrbrug med mere end 3 dyreenheder i Esbjerg Kommune i 2006. I kategorien "får" indgår et hjortehold mindre end 10 DE.

Der er særligt tre forhold, som træder frem af opgørelsen, nemlig:

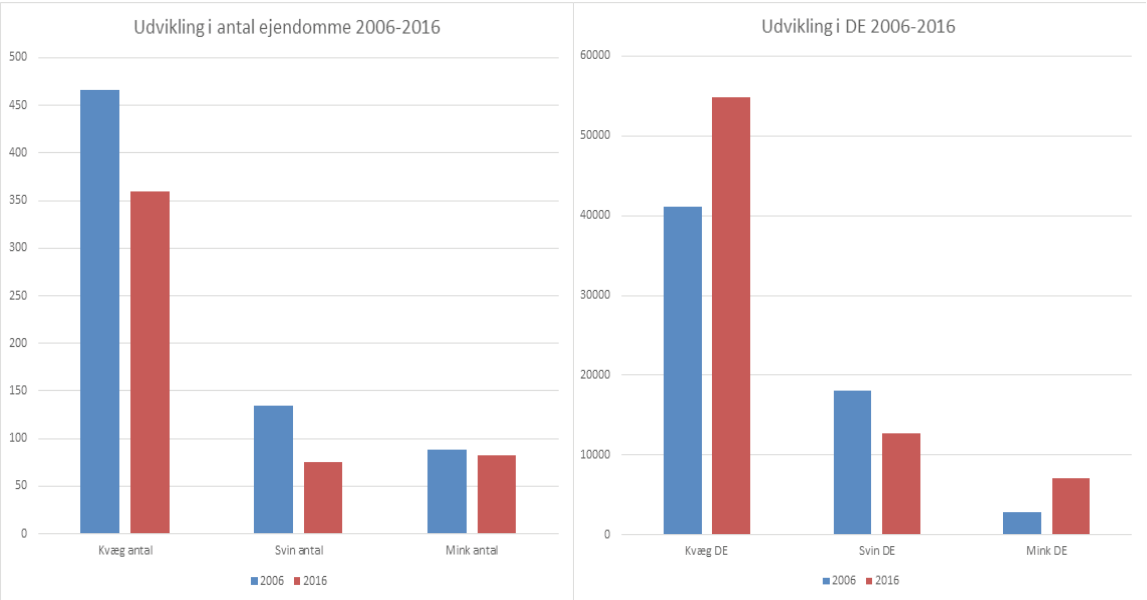
- **Et fald i antal ejendomme:** Der er sket markant fald på knap 23 % i antallet af ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold siden 2006. Antallet af svineejendomme er faldet med knap 45 % mens antallet kvægejendomme er faldet med 23%. Antallet af ejendomme med pelsdyr, fjerkræ og får er nærmest uændret.

- **En stigning i antal dyreenheder:** På trods af faldet i antallet af ejendomme er antallet af dyreenheder steget med 21 %. Denne stigning dækker dog over store indbyrdes forskelle: Mens der er sket et fald i antal dyreenheder i svin på 29 %, er kvæg steget med 34 % og pelsdyr med ikke mindre end 166 %.

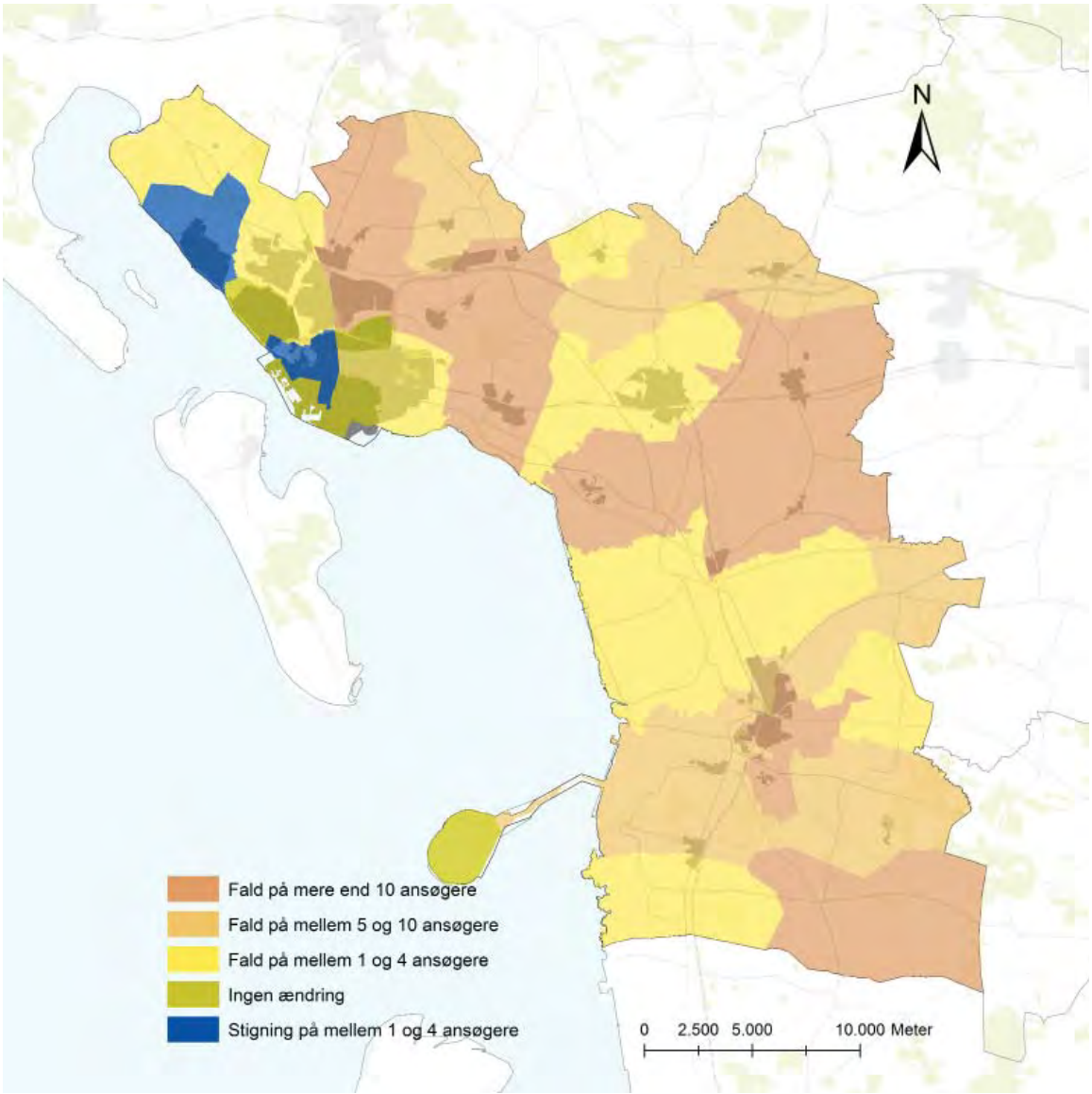
- **Flere store ejendomme**: Gennemsnitsstørrelsen for kvægejendomme er næsten fordoblet, mens den for pelsdyrs vedkommende er næsten tredoblet. Desuden er der blevet markant flere store ejendomme over 500 DE. Hvor der i 2006 blot fandtes 7 ejendomme med flere end 500 DE var dette i 2016 mere end firedoblet til 33 ejendomme større end 500 DE – langt hovedparten af disse er kvægejendomme. Hvor de fire største kvægejendomme i 2006 tilsammen rådede over knap 2.400 DE er dette i 2016 fordoblet til knap 4.800 DE. For minks vedkommende er der tale om næsten en firedobling.

På figur 1 nedenfor ses en grafisk illustration af strukturudviklingen i landbruget fra 2006 til 2016 i Esbjerg Kommune.

Kort 11 giver en geografisk indikation af strukturudviklingen i Esbjerg Kommune. Af kortet fremgår det, i hvilke områder af kommunen strukturudviklingen særligt har været fremherskende i forhold til antallet af ansøgere og, hvor mange hektar der gennemsnitligt bliver anmeldt pr. ansøger. Det ses, at faldet i antal ansøgere har været særlig markant i et bånd omkring Esbjerg, samt på de højere beliggende landbrugsområder mellem ådalene ved Sneum Å, Konge Å og Ribe Å.



▲ Figur 1. Udviklingen i antallet af dyreenheder og antal ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold i Esbjerg Kommune i perioden 2006-2016.

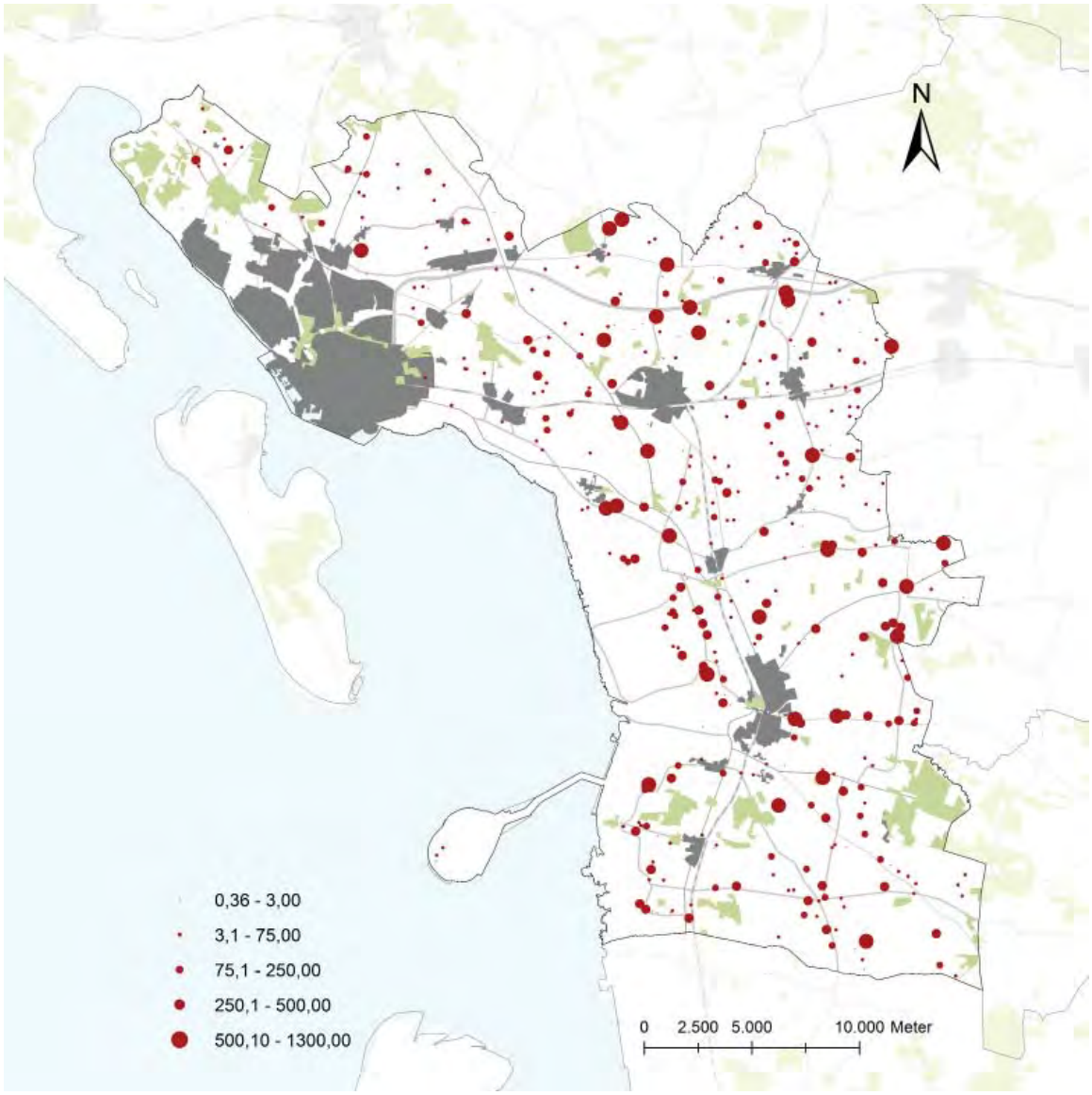


▲ Kort 11. Udviklingen i antallet af ansøgere, som har søgt om grundbetaling og/eller anmeldt marker i perioden 2010- 2016 opgjort pr. sogn.

PLACERING AF HUSDYRPRODUKTIONERNE

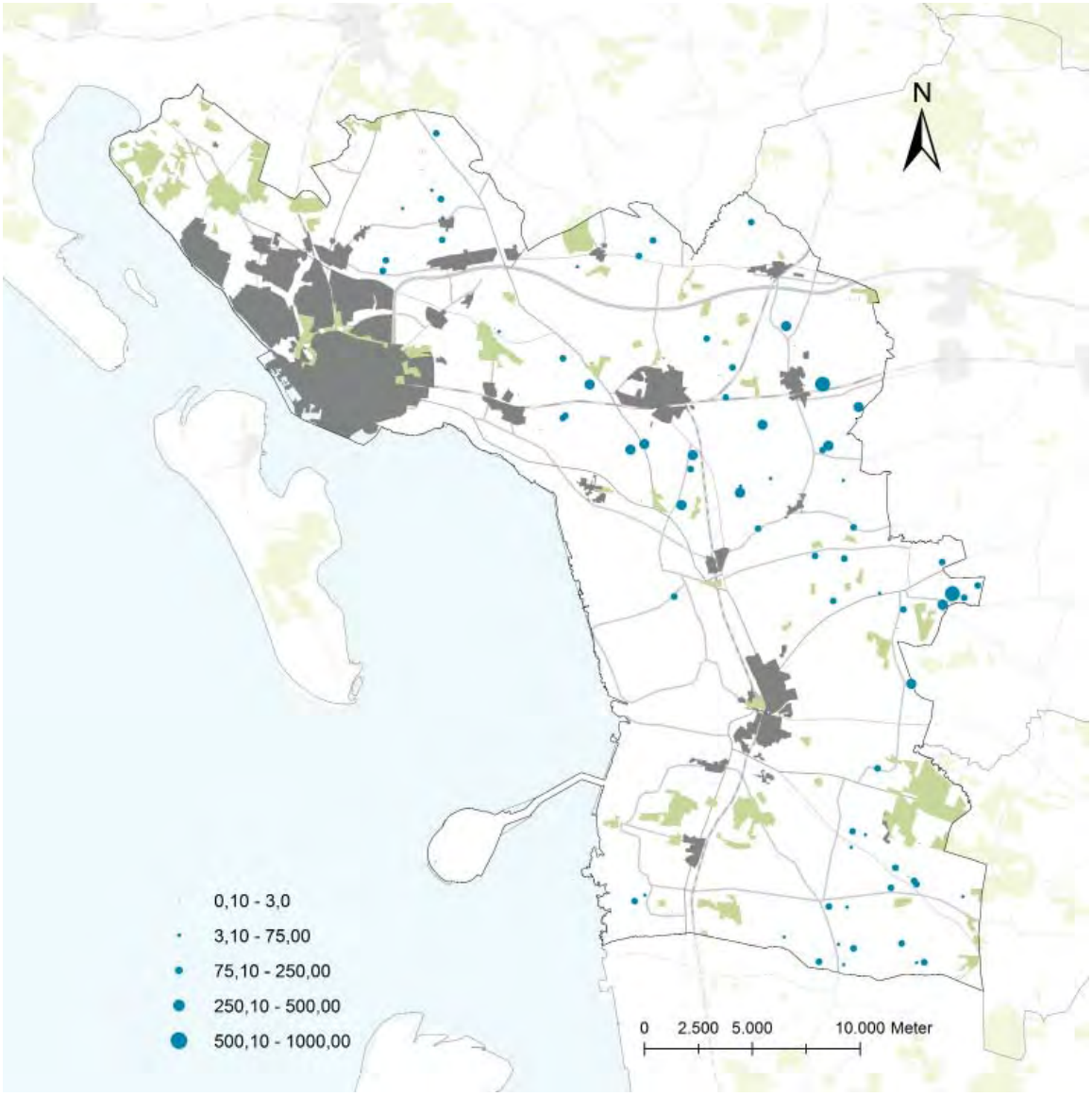
Husdyrproduktionen er spredt jævnt over hele Esbjerg Kommune. Dog er der historisk baserede forskelle på, hvor nogle dyretyper er koncentrerede, blandt andet er minkproduktionen koncentreret i den nordlige ende af kommunen, da fiskeindustrien tidligere var baseret her og dermed var der let adgang til foder i form af restprodukter fra fiskeindustrien.

Tilsvarende ses kvægproduktionen at være mindre dominerende i den nordlige del af kommunen, men er ellers spredt jævnt (se kort 12). Kvægproduktion skiller sig ud fra de andre husdyrtyper ved at være den markant mest jordafhængige produktionsform, hvor især økologiske producenter er afhængige af en god arrondering af græsningsarealer i sommerhalvåret.



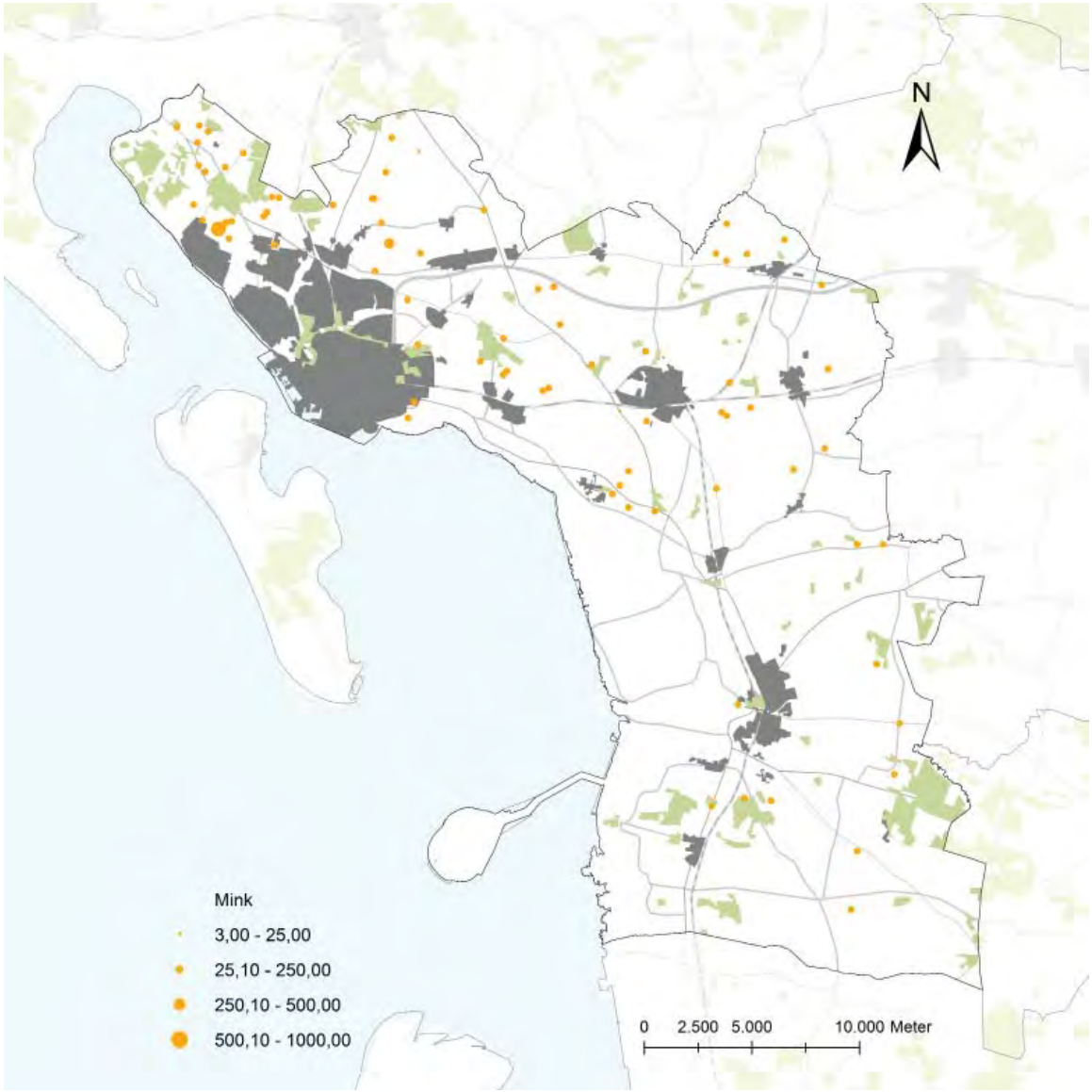
▲ Kort 12. Kvægbesætningernes placering og størrelse.

Som det ses af kort 13 er svineproducenterne altovervejende koncentreret i det tidligere Bramming Kommune, mens der kun er et mindre antal ejendomme i den nordlige og sydlige del af kommunen. I antal udgør svineproducenterne omkring 13% af det samlede antal ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold i Esbjerg Kommune, mens de producerer godt 16% af husdyrgødningen målt i dyreenheder.



▲ Kort 13. Svinebesætningernes placering og størrelse.

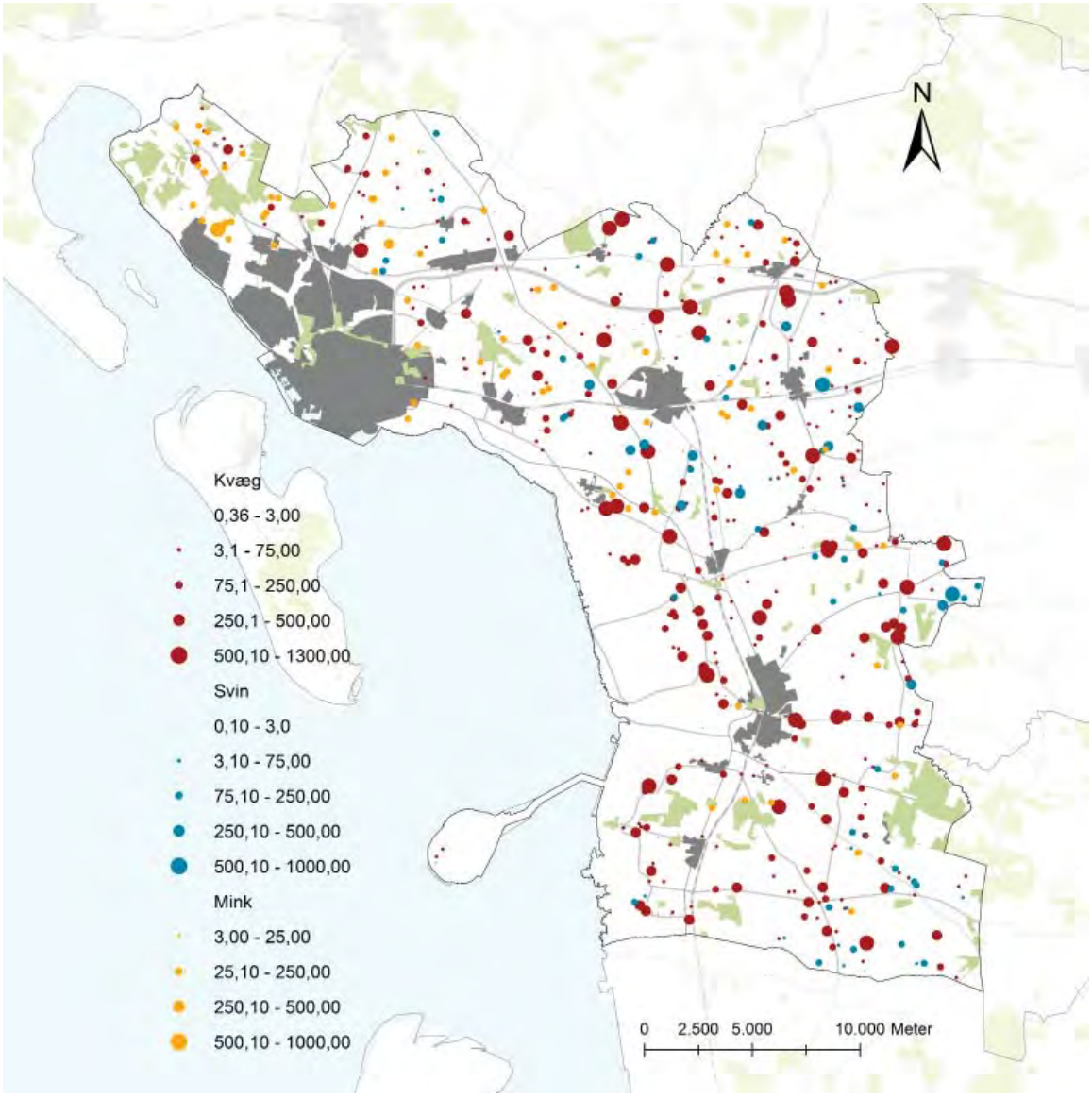
Minkproduktionen har som nævnt traditionelt holdt til i den nordlige del af kommunen, hvilket tydeligt ses af kort 14. Mens antallet af minkproduktioner ikke har ændret sig nævneværdigt de seneste 10 år, så er de enkelte produktioner, blevet markant større. Der er således i 2016 flere produktioner i størrelsen 75-250 DE end i størrelsen 15-75 DE. Mens der i 2006 kun var 4 minkejendomme med mere end 75 DE var dette i 2016 øget til 44 ejendomme.



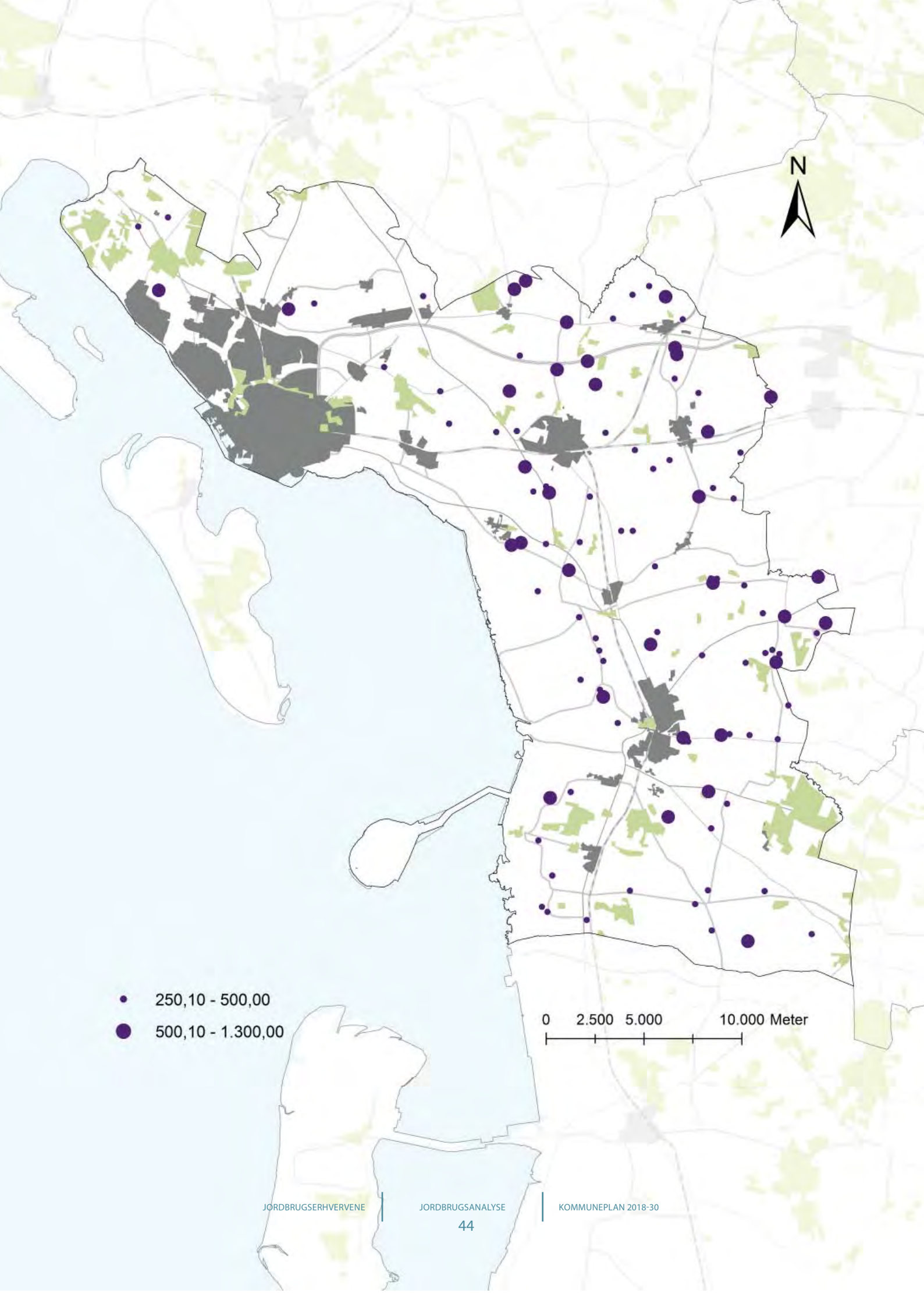
▲ Kort 14. Minkbesætningernes størrelse og placering. Kategorierne er anderledes end for kvæg og svin, da godkendelsespligt for en minkfarm allerede indtræder ved 25 dyreenheder.

Med hensyn til fjerkræ er det ganske få producenter, der står for hovedparten af produktionen, mens der i relation til får kun er en enkelt produktion med mere end 75 dyreenheder. Der er kun få hobbydyrehold med fjerkræ, mens hovedparten af fåreholdene er mere eller mindre udpræget hobbyhold. Fordelingen af husdyrbrug med fjerkræ og får fremgår af tabel 2 og 3.

Placeringen og størrelsen af samtlige husdyrbrug med et erhvervsmæssigt dyrehold indenfor dyrekategorierne kvæg, svin og pelsdyr er vist på kort 15. På kort 16 er de 110 største husdyrbrug indenfor disse dyretyper vist. Det ses, at der en stor andel af de større husdyrbrug som er samlet på Holsted Bakkeø i området omkring Bramming, Grimstrup, Vejrup, Gørding.

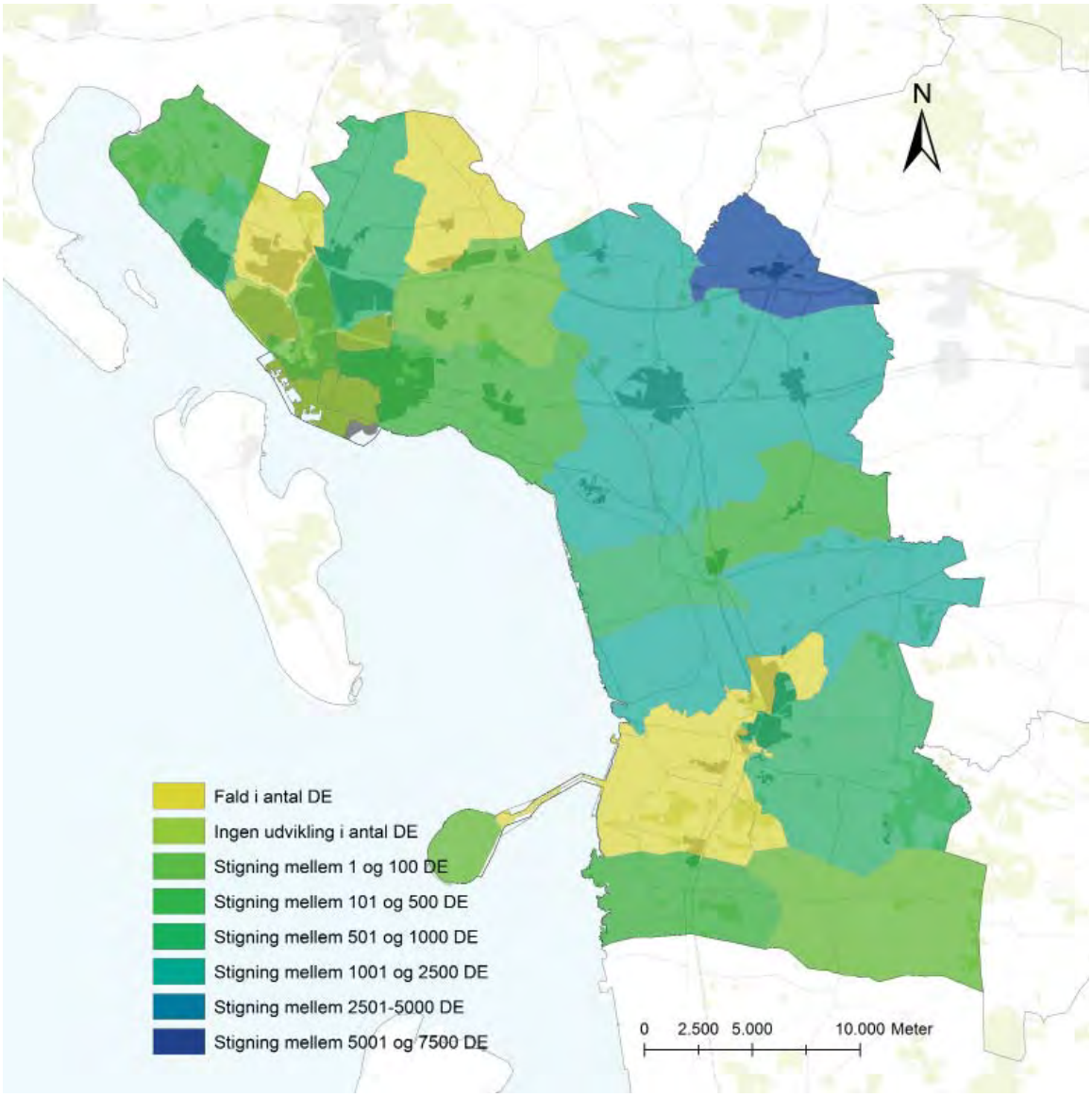


▲ Kort 15. Placering og størrelse af samtlige landbrugsejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold indenfor kvæg, svin og mink.


N
250,10 - 500,00
500,10 - 1.300,00
0 2.500 5.000 10.000 Meter

HUSDYRTRYKKET

Husdyrtrykket er et udtryk for, hvor mange dyreenheder (DE), der udbringes per hektar. En dyreenhed er lig med 100 kg kvælstof fra gylletank eller mødding. Antallet af dyreenheder i Esbjerg Kommune er steget fra godt 64.000 i 2006 til knap 78.000 i 2016. På kort 17 ses i hvilke områder (sogne) af kommunen, denne stigning særligt har fundet sted.



▲ Kort 17. Udviklingen i dyreenheder (DE) i årene 2000 til 2016 summeret på hvert enkelt sogn.

Hvis det stigende antal dyreenheder opgøres i forhold til de tre kystvandoplande til hhv. Grådyb, Knude Dyb og Juvre Dyb, så er der i samme periode sket en stigning i antallet af udbragte dyrenheder i de tre kystvandoplande med 12,9% til Grådyb, 1,5% til Knude Dyb, og 2,0% til Juvre Dyb.

◀ Kort 16. Placering af de største husdyrbrug (>250 DE).

Ifølge Miljøstyrelsen kan en kommune, uanset en eventuel stigning i husdyrholdet, alligevel godkende ansøgninger om husdyrudvidelser, hvis nitratudvaskningen fra det pågældende husdyrbrug er reduceret så meget, at den ikke overstiger en nitratudvaskning, der svarer til planteavlsbrug.

Begrebet dyreenheder og dyretrykskortet i dets nuværende form - der viser det udbragte antal dyreenheder per hektar - forsvinder i forbindelse med indførelsen af den ny husdyrregulering og vil blive afløst af generelle regler fra 1. august 2017. Fremover vil der ikke skulle gives godkendelse til et konkret antal dyr – og dermed et antal dyreenheder - men til selve produktionsanlægget. Husdyrbruget skal i den forbindelse primært leve op til krav i forhold til ammoniakfordampning og lugtemission fra anlægget, mens miljøreguleringen af udbringningsarealerne omfattes af generelle regler.

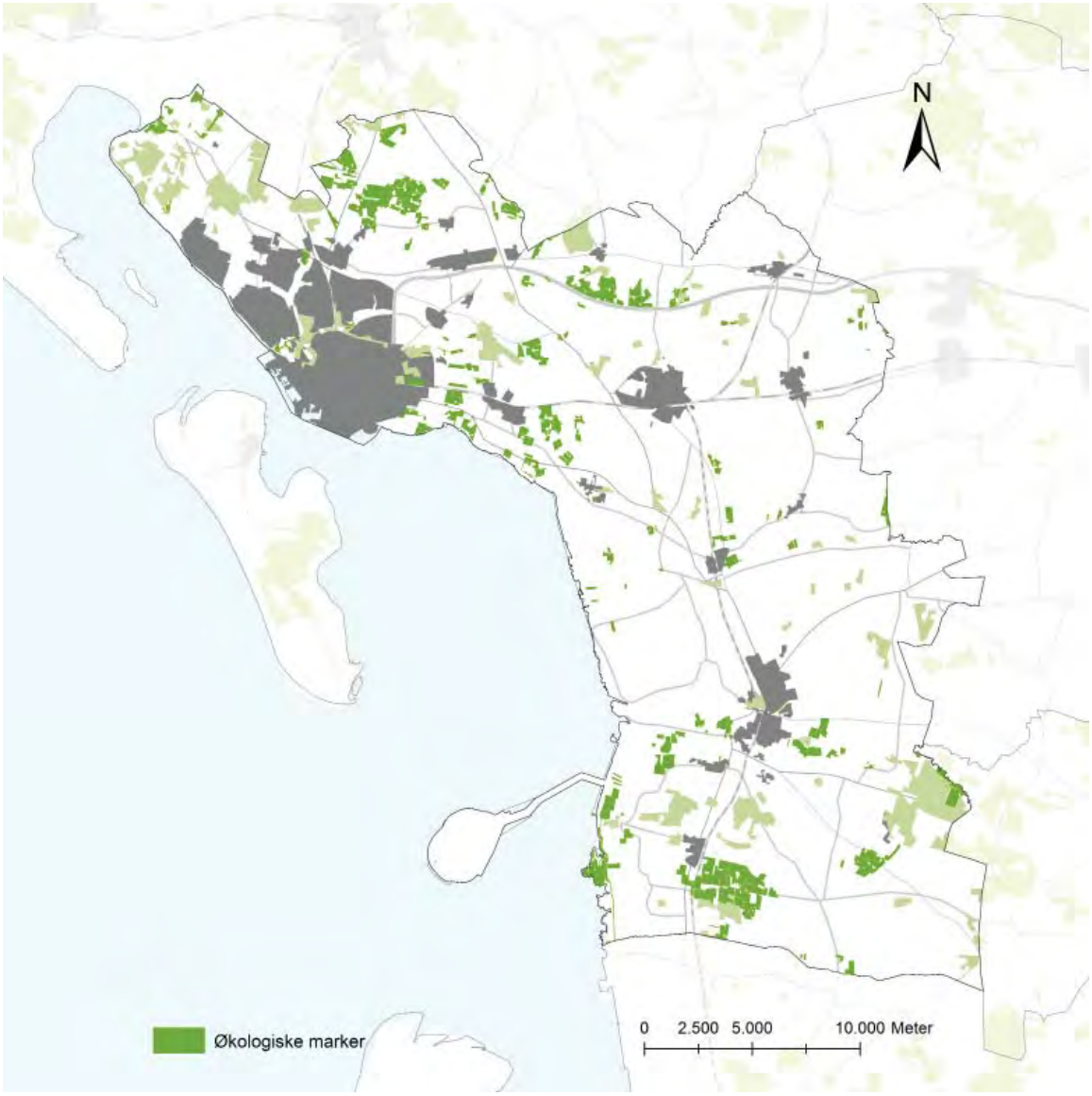
ØKOLOGI

Den økologiske husdyrproduktion i Esbjerg Kommune foregik i 2015 på 19 ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold. Samtlige ejendomme er kvægejendomme, heraf er 9 ejendomme med mælkebesætninger mens 10 har kødkvæg.

Derudover findes der 2 mindre hobbydyrehold med hhv. en økologisk svinebesætning og en økologisk fårebesætning, samt 10 frilandshold af svin og høns.

Samlet udgør den økologiske produktion 1.707 dyreenheder, hvilket svarer til godt 2% af det samlede antal dyreenheder i Esbjerg Kommune i 2016.

Det økologisk drevne areal i Esbjerg Kommune udgjorde i 2015 i at 3.384 hektar. Det svarer til 6,6% af det samlede landbrugsareal, som modtager hektarstøtte.



▲ Kort 18. Økologisk drevne arealer i Esbjerg kommune.

AFGRØDER OG PLANTEAVL

PLANTEAVL

Der er en jævn fordeling af planteavlere ud over Esbjerg Kommune, både med hensyn til størrelse og den tilhørende husdyrproduktion. Af det Centrale Virksomhedsregister (CVR) fremgår det, at der på en del adresser registret med planteavl på samme adresse også er registret en produktion af husdyr. Det er derfor rimeligt at antage, at der kun er ganske få landbrug med ren planteavl.

ALMINDELIGE AFGRØDER

De almindelige afgrøder udgøres af grovfoder, vårbyg og vintersæd. Grovfoder er foderafgrøder, der anvendes mere eller mindre uforarbejdede til kreaturfoder. Grovfoder udgøres af afgrødekategorierne græs og majs, samt områder med permanent græs, kløvergræs og høslet. Vintersæd udgøres af hvede, byg, rug og havre. Afgrødekategorierne, samt deres udbredelse, fremgår af tabel 4. Kun en mindre del af planteproduktionen bruges til fødevareproduktion. På kort 19 ses hvor de enkelte afgrødetyper dyrkes.

Lidt mere end halvdelen (ca. 54%) af det dyrkede areal i Esbjerg Kommune anvendes til grovfoderproduktion, primært majs og græs og andet grøntfoder. Marker der afgræsses er ofte en blanding af permanente græsmarker og natur, der afgræsses. Dette registreres også som grovfoder. På kort 19 er disse arealer markeret som "Ikke omdrift" og det ses, at disse særligt findes i ådalene og i marsken.

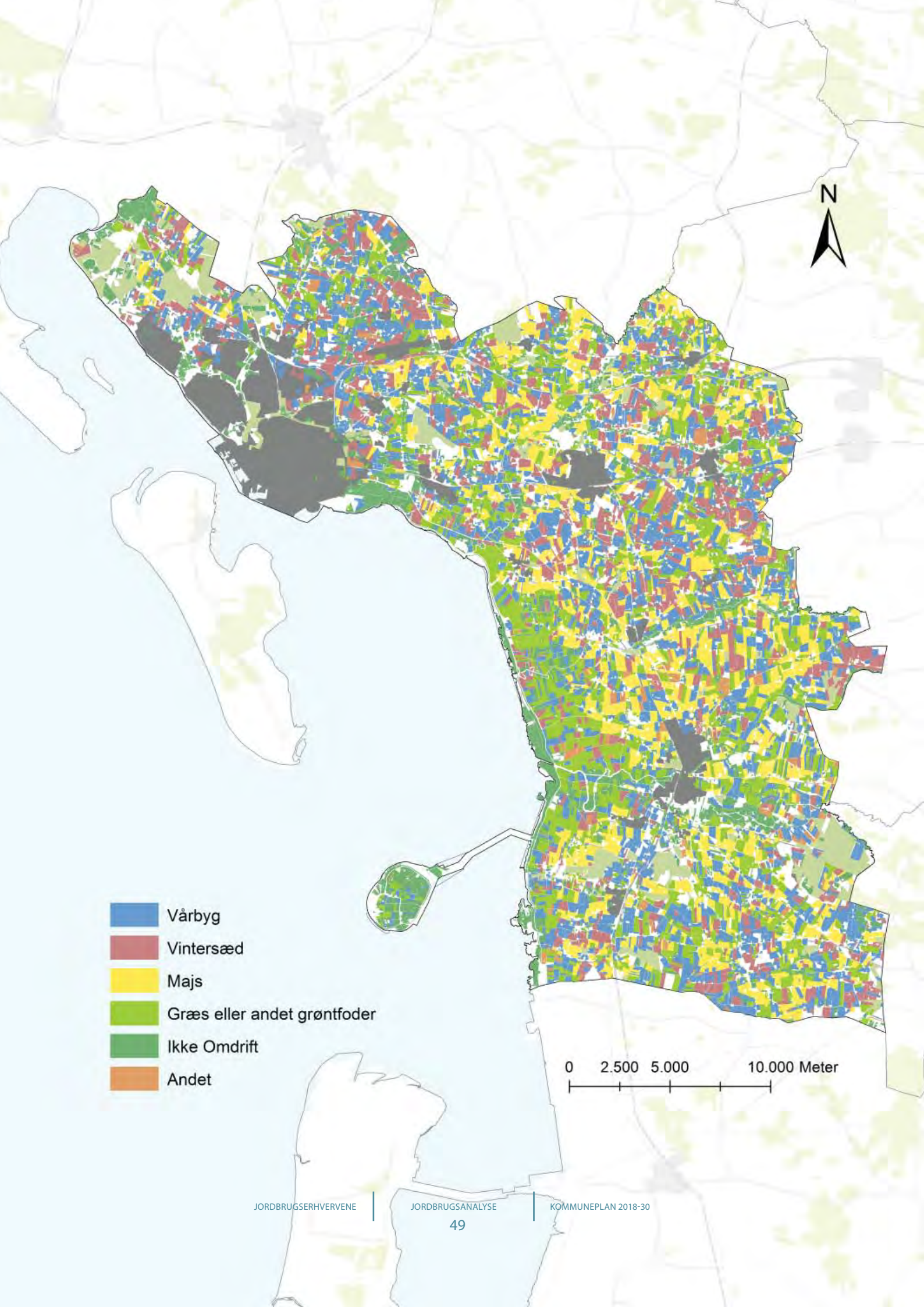
Der er tradition for, at grovfoder produceres lokalt hos den enkelte kvægproducent, da grovfoder typisk lagres ved ensilering, hvor flytning til nyt lager ikke er mulig, da grovfoder fylder relativt meget og transport derfor er omkostningstungt.

De arealer som opdyrkes ligger stort set sammenfaldende med placeringen af husdyrhold. Omkring kvægfarmene ses en stor andel af majs og græs og andet grøntfoder, mens der omkring svinefarmene dyrkes vårbyg og vintersæd. Der er flere store fjerkræ producenter placeret omkring Bramming, Gørding og Vejrup og det forklarer den relativt store andel af vårbyg og vintersæd her.

Afgrøde kategori	Antal hektar	Procent
Vårbyg	13.346	26,4
Græs eller andet grøntfoder	10.606	21,0
Majs	9.488	18,8
Vintersæd	8.732	17,3
Permanent græs, kløvergræs, høslet - ikke omdrift	7.141	14,1
Andet	1.189	2,4

▲ Tabel 4. Fordeling af afgrødekategorier i Esbjerg Kommune. Afgrødekategorierne er for nogles vedkommende aggregerede: Vårbyg inkluderer således en mindre andel af anden vårsæd (havre, hvede og rug); vintersæd omfatter vinterhvede, vinterrug, vinterraps og vinterbyg, hvor hvede og rug tegner sig for størsteparten; mens kategorien "Andet" omfatter meget lidt udbredte afgrøder, såsom kartoffel, ærter, beder, kål, jordbær, brak, m.fl.

Kort 19. Det dyrkede areal og hovedafgrøder i 2016. ▶


N
Vårbyg
Vintersæd
Majs
Græs eller andet grøntfoder
Ikke Omdrift
Andet
0 2.500 5.000 10.000 Meter

Af kort 19 ses endvidere, at der i området omkring Esbjerg er en stor andel af vårbyg og vintersæd. Det kan skyldes, at der i dette område også er en stor andel pelsdyrfarme, som ikke dyrker afgrøder til eget brug, men til videresalg til svine- og fjerkræsbedrifter.

SPECIALAFGRØDER

Specialafgrøderne er opdelt i 3 forskellige typer:

- Træ – og buskfrugter
- Frilandsgrøntsager
- Juletræsbeplantning

Den absolut mest dominerende specialafgrøde er juletræsplantninger, der spænder over småplantninger på en halv hektar og op til større plantninger på en snes hektar.

GARTNERIER

De data der har været stillet til rådighed fra www.jordbrugsanalyse.dk har været utilstrækkelige til at lokalisere gartnerierne i Esbjerg Kommune.

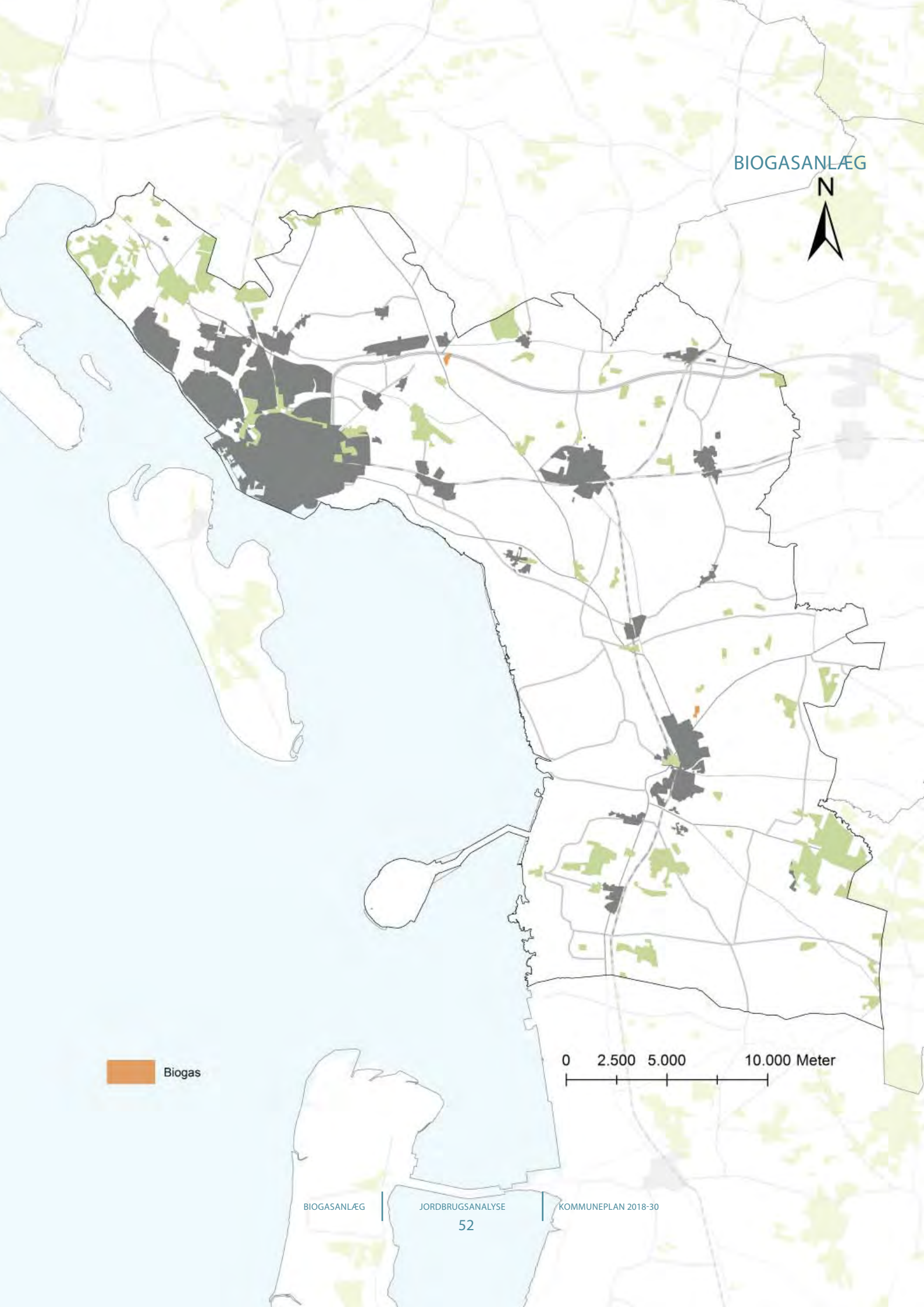
For at danne et overblik over gartnerierhvervet har det derfor været nødvendigt at afklare hvilke vandindvindings tilladelser, der er givet til gartnerier. Da det imidlertid ikke er alle gartnerier, som har en vandindvindingstilladelse, er det almene kendskab til gartneriernes placeringer endvidere blevet lagt til grund.

På den måde er gartnerierhvervet kortlagt i Esbjerg Kommune og det viser sig, at gartnerierne er placeret ved de tre største byer i kommunen, sådan som det fremgår af tabel 5.

Placering	Antal
Esbjerg	5
Bramming	4
Ribe	3

▲ Tabel 5. Gartneriernes placering.

BIOGASANLÆG


N
Biogas
0 2.500 5.000 10.000 Meter

HVORFOR BYGGE BIOGASANLÆG?

Det er en politisk målsætning i Danmark, at landet frem mod 2050 skal være et fossilfrit samfund. Det betyder, at fossile brændstoffer skal erstattes med grøn- eller vedvarende energi. Det er særlig attraktivt at bygge biogasanlæg i Esbjerg Kommune, da vi har en af landets højeste koncentrationer af køer. Fordelen ved dette er, at der skal 5 køer til at forsyne et almindeligt parcelhus med bionaturgas i stedet for naturgas, mens der skal hele 300 svin til det samme. Det betyder at den miljøbelastning, der er ved produktion af bionaturgas fra køer er væsentlig mindre end den miljøbastning, der vil komme fra svin.

EKSISTERENDE BIOGASANLÆG

I Esbjerg Kommune ligger der i øjeblikket et aktivt biogasanlæg, Ribe Biogas.

Ribe Biogas A/S er et biogasfællesanlæg, der blev sat i drift i 1990. Ribe Biogas løser gennem sin virksomhed en række landbrugsmæssige-, miljømæssige- og veterinære problemer med opbevaring, håndtering og fordeling af husdyrgødning i området. Samtidig bliver anvendelige organiske affaldstyper fra diverse levnedsmiddelindustrier recirkuleret. Ribe biogas har en produktionslinje til konventionelle landmænd.

Biogasanlægget behandler årligt ca. 225.000 tons biomasse, hvoraf ca. 30.000 tons er industriaffald. Der produceres ca. 8.5 mio. m^3 biogas, som sælges til produktion af el og varme på eget elværk samt til produktion på Ribe Fjernvarme.

Biogasanlægget har gennemgået en større modernisering og udvidelse i perioden 2013-15 og planlægger en ny udvidelse. Dette er led i en forretningsplan, hvor sigtet er en produktionsudvidelse kombineret med en opgradering af gassen således-, at den kan sælges på naturgasnettet i Europa.

◂ Kort 20. Planlagte biogasanlæg.

BIOGASANLÆG UNDER PLANLÆGNING

Bionaturgas Korskro er ved at blive planlagt. Der er meddelt VVM tilladelse til et anlæg med to linjer, en konventionel linje baseret på konventionel husdyrgødning, energiafgrøder og organiske biprodukter, og en økologisk linje baseret på økologisk husdyrgødning og økologiske energiafgrøder.

Formålet med at etablere to linjer er muligheden for at kunne levere økologisk afgasset gylle retur til de økologiske landmænd uden sammenblanding med den konventionelle, afgassede gylle.

Der forventes et årligt råvareforbrug på 1.050.000 tons, hvoraf ca. 900.000 tons vil være gylle, 75.000 tons vil være dybstrøelse og energiafgrøder og 75.000 tons vil være organiske biprodukter. Ca. 60.000 tons vil være økologisk kvæggylle. Energiafgrøder kan for eksempel være græs fra græs- og naturarealer, majs, roer og lignende.

Når anlægget står færdigt, vil det kunne producere ca. 41 mio. m^3 bionaturgas til forbrugerne. Det er planen at opgradere biogassen til anvendelse i naturgasnettet. Der skal dog også bruges energi til drift af anlægget og denne energi leveres af den producerede biogas.

PLANLÆGNING FOR YDERLIGE BIOGASANLÆG

BIOGAS FÆLLES ANLÆG

Med to store biogasanlæg forventes behovet for fælles biogasanlæg umiddelbart at være dækket i Esbjerg Kommune.

GÅRDBIOGASANLÆG OG FÆLLES GÅRDBIOGASANLÆG

Umiddelbart vil det være mest naturligt at bruge de store fællesanlæg til produktion af biogas. Der kan dog være tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at bygge et gårdanlæg, især set i lyset af, at Ribe Biogas ikke kan modtage husdyrgødning fra flere leverandører.

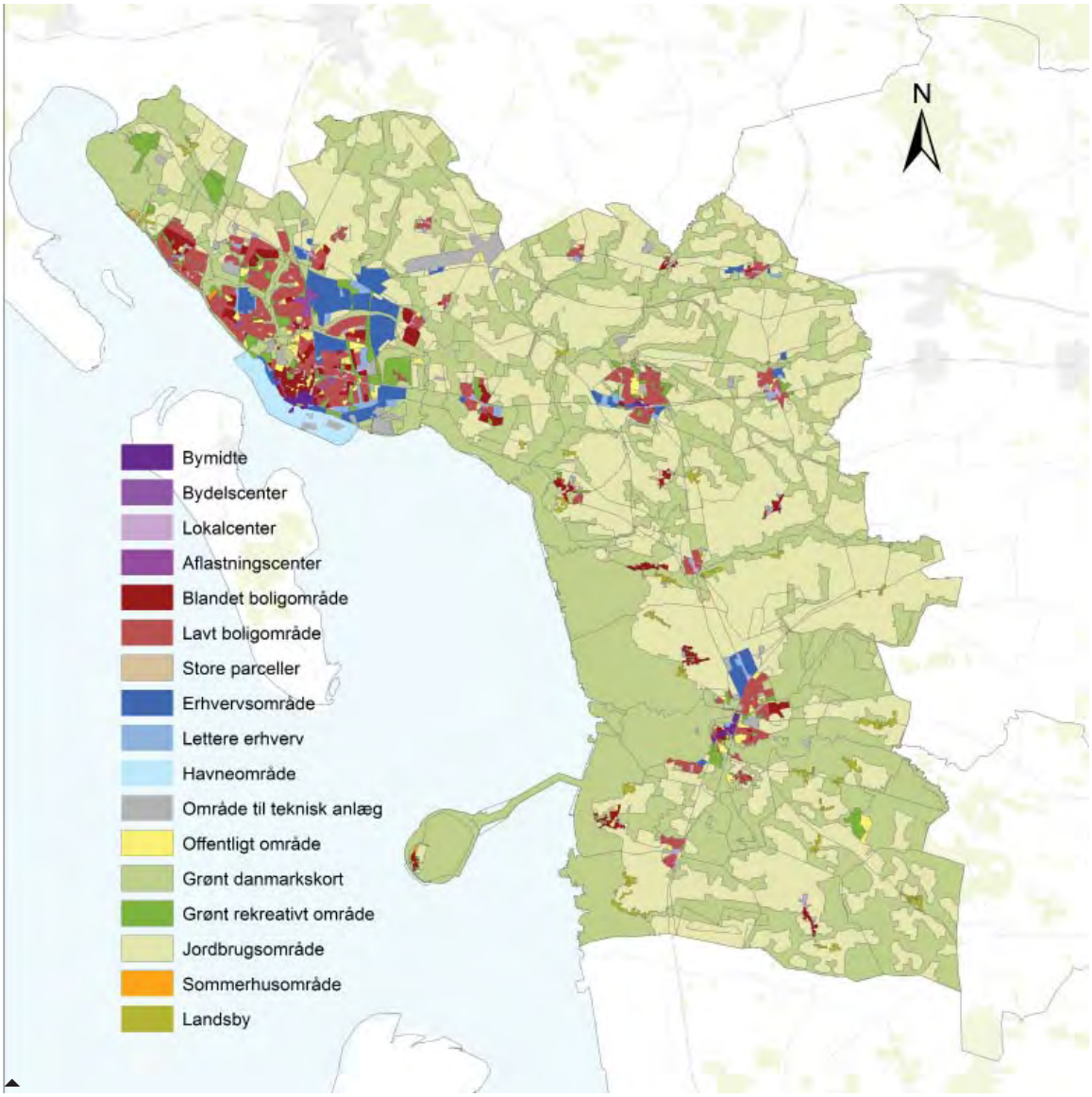
Samtidig er effektiviteten af de store biogas-fællesanlæg væsentlig bedre end på mange gårdanlæg. Det betyder at miljøgevinsten for samfundet er større.

JORDBRUGSPLANLÆGNING

På baggrund af nærværende analyse samt politiske ønsker, er der foretaget en revision af kommuneplanens jordbrugsudpegninger.

KOMMUNEPLANENS AREALANVENDELSER

Kommuneplanen er Esbjerg Kommunes overordnede plan for den fysiske udvikling af kommunen. Esbjerg Kommune har et areal på 795,4 km^2, svarende til 79.540 ha, og kommuneplanen inddeler hele kommunen i arealanvendelser afhængig af den planlagte fremtidige funktion. Kommuneplanens hovedstrukturkort viser de hovedarealanvendelser der er i kommunen. Det er boligområder, erhvervsområder, sommerhusområder, grønne rekreative områder, naturområder, jordbrugsområder osv. I forhold til jordbrugserhvervene er det primært arealanvendelserne jordbrugsområder og grønt danmarkskort, der er relevante.



Kort 21. Planlagte arealanvendelser fra kommuneplan 2018-30.

I kommuneplanen udgør jordbrugsområderne 32.327 ha, mens grønt danmarkskort udgør 33.944 ha. Inden for jordbrugsområderne lægges der vægt på at sikre jordbrugserhvervenes interesser – særligt landbrug. De områder der er udlagt til arealanvendelsen grønt danmarkskort er de områder, hvor Esbjerg Kommune i særlig grad lægger vægt på at fremme, beskytte og bevare naturen. Det skal understreges, at driften af eksisterende landbrug, skovbrug m.m. kan fortsætte. Store dele af skovarealet i Esbjerg Kommune ligger inden for det grønne danmarkskort.

Udover arealanvendelserne fastlægger kommuneplanen desuden en række retningslinjer med tilhørende kortudpegninger (bindinger) for henholdsvis landbrug og skovbrug.

LANDBRUG

I henhold til planloven skal kommuneplanen udpege og sikre de særligt værdifulde landbrugsjorde, samt udpege arealer til henholdsvis store husdyrbrug og biogasanlæg.

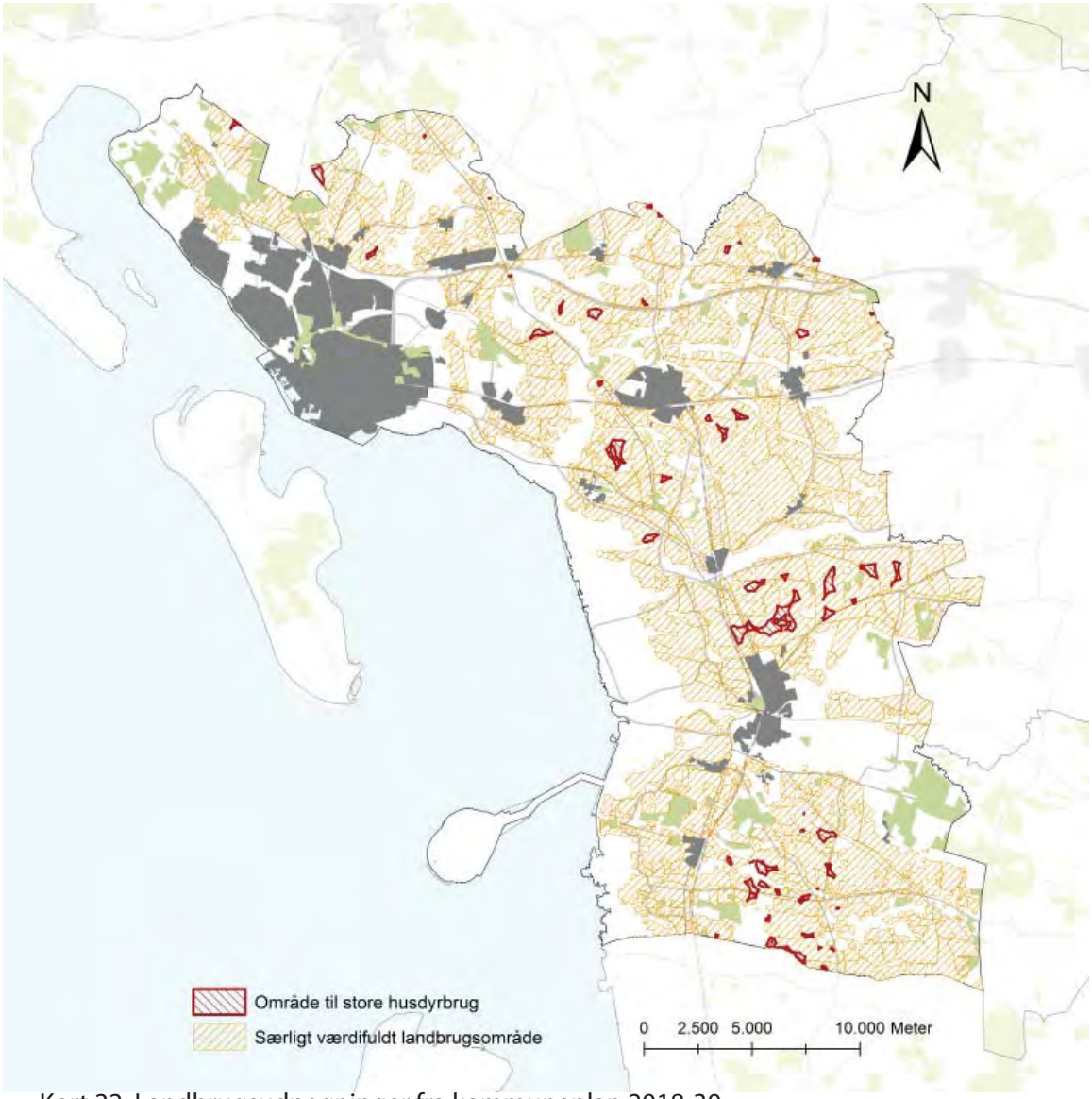
SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Forud for udarbejdelsen af kommuneplan 2014-26 deltog Esbjerg kommune i projektet Landbruget og Landskabet i Kommuneplanen. Her var Esbjerg Kommune i dialog med landbrugets repræsentanter med henblik på afklaring af begrebet "Særligt værdifulde landbrugsområder". Der var særligt fokus på hvilke af de øvrige arealinteresser i det åbne land, der er henholdsvis forenelige og uforenelige med udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder. Dialogen resulterede i opdeling af landbrugsjorden i henholdsvis værdifulde landbrugsområder og særligt værdifulde landbrugsområder.

De værdifulde landbrugsjorde var jord i omdrift, hvor der var interesser, der vægtede tungere end landbrugets - eksempelvis naturbeskyttelse eller byudvikling, mens de særligt værdifulde landbrugsområder var arealer, hvor landbrugets interesser blev vægtet over øvrige interesser.

Efterfølgende har landbrugserhvervet ønsket en udvidelse af de særligt værdifulde landbrugsområder. På den baggrund er de værdifulde landbrugsområder taget ud af kommuneplanen og mulighederne for at udvide de særligt værdifulde landbrugsområder er afsøgt.

Udpegningen af de særligt værdifulde landbrugsområder har fokus på at lokalisere større, sammenhængende landbrugsområder, hvor landbrugets interesser kan prioriteres højt over en 12-årig planperiode. Landbruget har særligt haft et ønske om at få revurderet udpegningen af marskarealerne.



▲ Kort 22. Landbrugsudpegninger fra kommuneplan 2018-30.

Marsken er udpeget som Natura 2000-område af hensyn til trækfugle m.m. En stor del af arealerne er endvidere udpeget som lavbund og som §3 beskyttet natur. Størstedelen af marsken er dog fortsat opdyrket landbrugsjord. Det er hensigten at arealerne over tid skal overgå til mere ekstensive landbrugsformer eller egentlig natur, hvorfor arealerne har arealanvendelsen grønt danmarkskort i kommuneplanen. De § 3 beskyttede arealer har allerede karakter af natur, og lavbundsarealerne har et stort potentiale til at udvikle sig til egentlige naturarealer.

På den baggrund er det vurderet, at de særligt værdifulde landbrugsjorde kan udvides til at omfatte den del af marsken, der er udpeget som natura 2000-område, men ikke som § 3 eller lavbund. Samtidig er bindingsteksten rettet til, da det ikke længere er muligt at sikre landbruget ubetinget fortrinsret inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, når disse er overlappende med natura 2000-områderne. Revurderingen har betydet en udvidelse af de særligt værdifulde landbrugsområder på ca. 1600 ha.

OMRÅDER TIL STORE HUSDYRBRUG

Kommuneplanen udlægger områder til store husdyrbrug med henblik på at synliggøre, hvor der vil være gode muligheder for at etablere et nyt, stort husdyrbrug. Esbjerg Kommune har screenet alle kommunens arealer med henblik på at udpege de arealer, der er bedst egnede til at etablere nye store husdyrbrug (barmarksprojekter) på over 500 DE. Der er hovedsagelig taget udgangspunkt i lugtgenekriterier i forhold til samlet bebyggelse i det åbne land og ammoniakdeposition i naturområder.

Det skal understreges, at udpegningen alene er en indikation af, hvor det umiddelbart vil være muligt at etablere en ny, større husdyrproduktion. Der skal fortsat altid ske en individuel sagsbehandling af hver enkelt ansøgning om etablering eller udvidelse af husdyrproduktion. Dette er tilfældet uanset om der ansøges om etablering eller udvidelse af større husdyrproduktioner på over 500 DE indenfor eller udenfor de udpegede områder. Dermed medfører udpegningen ikke begrænsninger for muligheden for fortsat at etablere store husdyrbrug udenfor de udpegede områder. Endvidere gælder det, at udgangspunktet for den fremtidige udvikling af husdyrproduktionen som hovedregel sker på baggrund af de eksisterende husdyrbedrifter. Lokaliseringen af de nuværende store husdyrbedrifter er således retningsgivende for den fremtidige bedriftsstruktur.

Udpegningen er revideret i forhold til Kommuneplan 2014-26, således at alle udpegningerne er beliggende indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder. Endvidere er små udpegninger på mindre end 5000m^2 slettet, da de ikke vurderes at være anvendelige.

BIOGAS

Der vurderes ikke at være et behov for at udlægge yderligere areal til biogas anlæg.

SKOVBRUG

Kommuneplanen udlægger arealer til hhv. skov og fredskov for at sikre de allerede skovbevoksede arealer. Udover skov og fredskov indeholder kommuneplanen i henhold til planlovens krav områder udlagt til skovrejsning samt områder, hvor skovrejsning er uønsket.

SKOV

Ved skov forstås normalt træbevoksede arealer, der er større end ½ hektar og mere end 20 meter brede. Træerne skal kunne danne højstammet sluttet skov indenfor et rimeligt tidsrum. Udpegningen er opdateret i kommuneplan 2018-30 på baggrund af en gennemgang af kommunens arealer.

De skovbevoksede arealer udgør den samlede mængde af skov i Esbjerg Kommune, det vil sige både fredskovspligtige arealer samt privatejede skove uden fredskovspligt. Cirka 9 % af kommunens areal, svarende til knap 7.000 ha er skovbevokset, hvilket ligger under landsgennemsnittet på 14,3 % opgjort i 2013. Der er ligeledes mindre løvskov i kommunen end landsgennemsnittet, hvilket blandt andet skyldes jordbundsforholdene.

For at opfylde den nationale målsætning om at fordoble skovarealet i løbet af en trægeneration (80-100 år) set i forhold til niveauet i 1992, er det vigtigt at fastholde de allerede skovbevoksede arealer som skov.

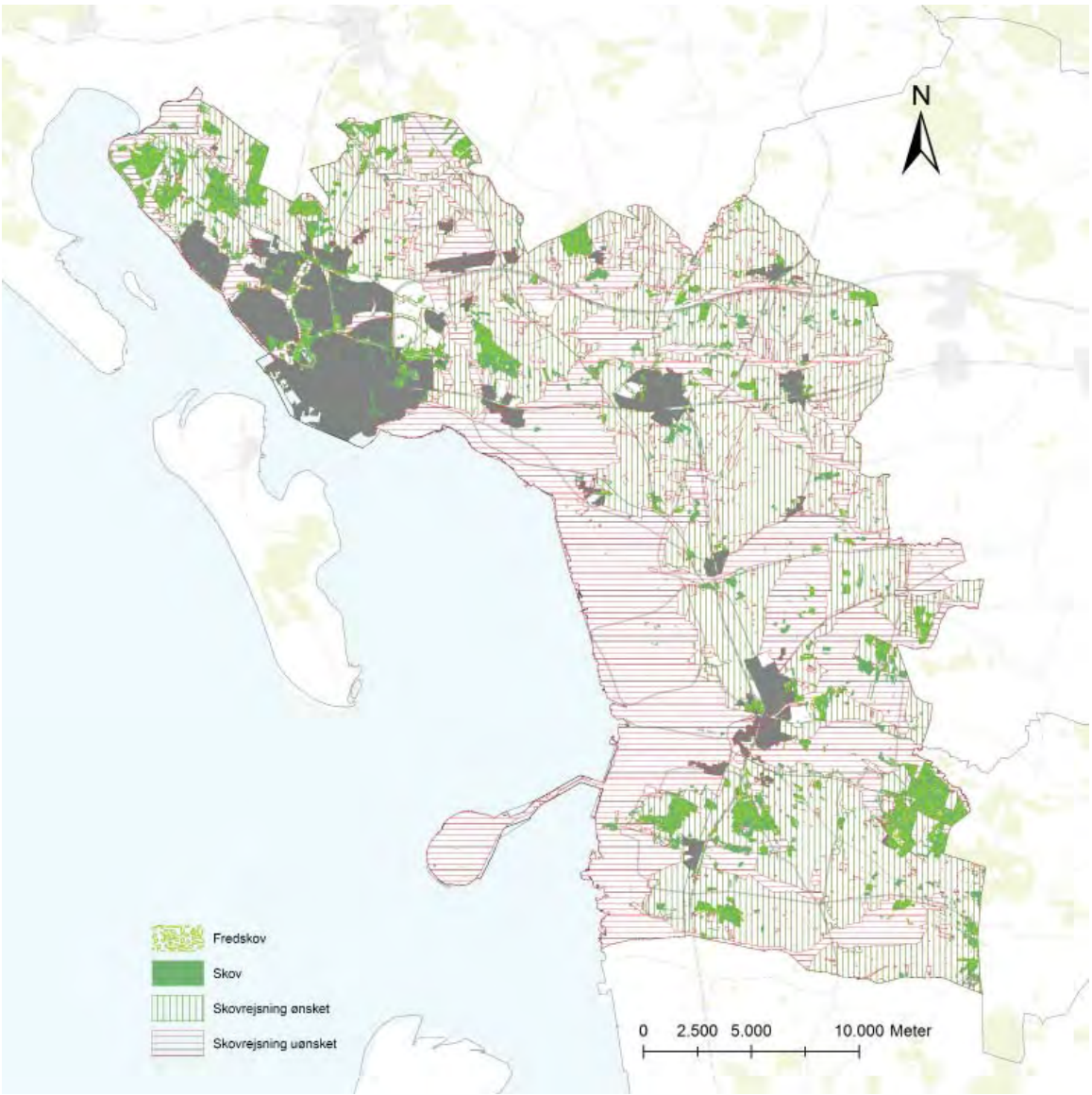
FREDSKOV

De fredskovspligtige arealer udgør 4.360 ha i Esbjerg Kommune svarende til 63 % af det samlede skovareal. Fredskovspligtige arealer kan omfatte skovbevoksning såvel som åbne naturarealer i tilknytning til skov. Fredskovspligtige arealer er noteret med fredskovspligt i matriklen. På fredskovspligtige arealer må der, jævnfør skovloven, kun være skov eller naturarealer. Al offentlig skov er automatisk pålagt fredskovspligt.

Ændringer i fredskov kan kun ske indenfor skovlovens rammer. Landzonebestemmelserne gælder både for fredskov og for skov uden fredskovspligt. Der kan ikke ske nye udlæg af fredskovspligtige arealer på arealer, der i kommuneplanen er udlagt som skovrejsning uønsket.

Når et areal pålægges fredskovspligt kan der indgå op til 50 % åbne arealer (det vil sige ej træbevokset), hvis disse åbne arealer

sammen med det træbevoksede areal udgør en naturlig helhed. Hvis lodsejeren ønsker landbrugspligten ophævet i forbindelse med skovrejsning, kan op til 5 % naturarealer medregnes i minimumsarealet på 35 ha, som er en forudsætning for ophævelse af landbrugspligten.



▲ Kort 23. Skovbrugsudpegninger fra kommuneplan 2018-30.

SKOVREJSNING ØNSKET

Det er et nationalt mål, at der skal rejses mere skov i Danmark. Kommunen ønsker at understøtte dette mål gennem udpegning af skovrejsningsområder. Derfor udpeges der med kommuneplan 2018-30 i alt 35.101 ha til skovrejsning. For at understøtte det nationale mål om mere skov er der ved udpegningen lagt vægt på at vurdere alle arealer i landzone, således at andelen af såkaldte neutralområder er minimal. Derfor øges andelen af områder med skovrejsning ønsket også betydeligt med kommuneplan 2018-30.

Ved udpegningen af skovrejsningsområder er der taget hensyn til skovens betydning for beskyttelse af grundvand, miljø, landskab, natur og de rekreative interesser. Da der ved skovdrift normalt kun anvendes gødning og pesticider i begrænsede mængder, kan skovrejsning bidrage til beskyttelse af grundvandet.

Som udgangspunkt kan arealer indenfor skovrejsningsområder frit tilplantes efter behørig anmeldelse til kommunen. Et areal kan dog være omfattet af andre bestemmelser, der ikke umiddelbart muliggør skovrejsning. Det kan f.eks. være naturtyper eller lokaliteter, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven eller arealreservationer til veje, ledningsanlæg m.v. Al tilplantning med henblik på etablering af skov skal anmeldes til kommunen jævnfør Bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur inden tilplantning.

Skovrejsningsområderne giver lodsejeren en mulighed for at tilplante arealet med skov, og begrænser således ikke mulighederne for fortsat landbrugsdrift.

SKOVREJSNING UØNSKET

Områderne, hvor skovrejsning er uønsket er ligeledes revideret i forbindelse med kommuneplan 2018-30. Skovrejsning er uønsket i områder, hvor kommunen har vurderet, at skovrejsning vil stride mod væsentlige landskabelige, naturbeskyttelsesmæssige, landbrugsmæssige, geologiske eller kulturhistoriske interesser. Andre områder kan være udpeget af hensyn til råstofgravning, eksisterende eller planlagte vindmølleområder med videre.

Heder, moser, overdrev, strandenge og ferske enge, der alene eller i sammenhæng med andre beskyttede naturtyper er større end 2.500 m^2, samt søer større end 100 m^2 er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet mod skovrejsning og andre former for tilplantning.

Skovrejsning nær et sådant § 3-område kan påvirke området blandt andet på grund af træernes drænende effekt og skyggevirkning. Påvirkning og tilstandsændringer af § 3-områder forudsætter kommunens dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Tilplantning nær et § 3-område skal undersøges med henblik på en konkret vurdering af naturlokaliteten. Kommunen kan derfor afvise en tilplantning indenfor en given bufferzone omkring § 3-områderne. Dette gælder også i tilfælde, hvor de beskyttede arealer ikke er vist særskilt som områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Det er muligt at få dispensation fra forbuddet mod skovrejsning. Der kan eksempelvis være tale om mindre tilplantninger, der i kraft af træartsvalg og udformning kan etableres uden uheldige konsekvenser for landskabet eller planer for områdets fremtidige anvendelse. Produktionen af juletræer og pyntegrønt, læhegnsplantninger og energiskov i kort omdrift betragtes ikke som skov. Denne produktion kan derfor, som udgangspunkt, også foregå i områder, hvor skovrejsning er uønsket, såfremt tilplantningen ikke er i strid med anden lovgivning.

GARTNERI OG DAMBRUG

Der er ikke lavet en særskilt udpegning for gartnerier og dambrug i kommuneplanen, men begge erhverv søges sikret gennem en retningslinje i kommuneplanens hoedstruktur.

GARTNERI

Erhvervsgartnerier er typisk store, industrielle anlæg beliggende i det åbne land. Ved etablering af nye gartnerier er det derfor væsentligt, at anlægget indpasses i landskabet og at der tages hensyn til miljø, natur og naboer.

Der findes få erhvervsgartnerier i Esbjerg Kommune. Tidligere har der været reserveret særlige arealer til gartnerierne, såkaldte væksthuszoner, langs de store fjernvarmeledninger, med henblik på at kunne udnytte returvarmen i rørene. Da der ikke har været interesse i at udnytte udpegningen, er den fjernet.

DAMBRUG

Dambrug er traditionel placeret i ådalene omkring de større vandløb. Det gælder også for de tre dambrug i Esbjerg Kommune. Placeringen har været ideel for driften af dambrugene, men har haft en negativ indflydelse på vandmiljøet, da dambrugene har udgjort en spærring i vandløbet. I forbindelse med arbejdet med vandplanerne arbejdes der for en omlægning af dambrugene, så de ikke længere udgør en spærring for flora og fauna.

Driften af eksisterende dambrug kan fortsætte, såfremt det ikke strider mod vandområdeplanen eller en natura 2000-plan.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

ERHVERVSOMRÅDER

Redegørelse for behov og restrummelighed

Indholdsfortegnelse

Indledning 3
Behov 3
Historik 3
Kommunens mål 4
Restrummelighed 5
Restrummelighed Esbjerg 6
Restrummelighed Bramming 7
Restrummelighed Ribe 8
Prognoser og vurdering 8
Havn 9
PTX og grøn omstilling 10
Servervirksomheder 10
Øvrige erhvervsaktiviteter i Esbjerg 11
Bramming 11
Ribe 11
Restrummelighed – virkemidler 11
Fordeling af byvækst 11
Omfordeling og udtag 11
Perspektivområde /tids- og rækkefølge 12
Udvidet redegørelse for restrummelighed i Esbjerg, Ribe og Bramming 12
Esbjerg 13
Ribe 14
Bramming 15
Redegørelse for byvækst inden for kystnærhedszonen 15
Redegørelse for erhvervsudlæg langs motorvejen og hensynet til de statslige vejinteresser 18
Trafikanalyse og redegørelse for vejbetjening af nye erhvervsarealer 20
Bilag med trafikanalyse 21

Indledning

Redegørelse om byvækst for erhvervsområder indgik som en del af forslag til Kommuneplan 2022-34. I løbet af høringsperioden for kommuneplanforslaget har Esbjerg Kommune været i dialog med staten, hvilket har ført til en tilretning af redegørelsen samt en tilføjelse af tre nye afsnit:

- Udvidet redegørelse for restrummelighed i Esbjerg, Ribe og Bramming.
- Redegørelse for byvækst indenfor kystnærhedszonen.
- Redegørelse for erhvervsudlæg langs motorvejen og hensynet til statslige vejinteresser.

Behov

I Kommuneplan 2022-34 er der udlagt erhvervsområder, der kan tilfredsstille erhvervenes behov i den 12-årige planperiode.

Der er udlagt 611 ha nye erhvervsområder, fordelt på 458 ha erhverv og 153 ha havn.

Behovet er beregnet på grundlag af opgørelser for salget af erhvervsarealer, forventninger til den grønne omstilling samt økonomiske konjunkturer i fremtiden. Planlægningen er i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes Vision 2025, og er foretaget i samarbejde med mange interessenter herunder Invest in Denmark, Business Esbjerg og Esbjerg Havn.

Historik

I Esbjerg Kommune skønnes det, at der, i planperioden 2018-30, er forbrugt 543 ha erhvervsjord. Forbruget er hovedsaligt orienteret omkring Esbjerg og er overvejende arealer til havneformål samt tungt erhverv.

Som det ses i figur 1, udgør perioden 2009-20 baggrunden for beregningen af forbruget i planperioden 2018-30. Her beregnes det gennemsnitlige forbrug til cirka 17 ha per år i hele kommunen for alle erhvervstyper samt havn. For året 2021 steg forbruget til cirka 355 ha Forbruget er dermed skævt fordelt og viser en tydelig tendens i forhold til arealforbrug over tid.

Figur 1 giver et samlet overblik over baggrunden for beregningerne, den geografiske fordeling af erhvervsarealer samt restrummeligheder. Figurens data er opgjort umiddelbart før vedtagelsen af Kommuneplan 2022-34.

Figuren optræder igen i afsnittet med den udvidede redegørelse.

Sted	Erhvervstype	Udlagt KP 18-30/ha.	Arealforbrug/ha. 2009-2020	2021	Rummelighed 18-30/ha.	Udtaget 22-34/ha.	Udlagt 22-34/ha.	Anvendt (lokalplanlægning pågår) 22-34/ha.	Restrummelighed 22-34/ha.
	Lettere erhverv			14,8	41,9				41,9
	Tungt erhverv	28,0	44,0	338,7	285,7	43,7	295,0	171,7	365,3
Esbjerg	Havn	135,0	135,0				152,9	107,9	45,0
	Lettere erhverv				12,1				12,1
Ribe	Tungt erhverv	27,3	8,0	1,2	43,5				43,5
	Lettere erhverv				14,3		13,4		27,7
Bramming	Tungt erhverv	13,3	1,6		3,4		16,3		19,7
i alt			188,6	354,7					555,2
i alt i planperioden		203,6		543,3	400,9	43,7	477,6	279,6	555,2

Figur 1. Oversigt over arealforbrug, restressource samt nyudlæg.

Det var overvejende havneaktiviteter, servervirksomheder samt PTX-virksomheder, der tegnede sig for arealforbruget i 2021, idet disse virksomhedstyper fordrer meget store arealer.

Planmæssigt har kommunen tidligere haft gode velbeliggende erhvervsområder, der kunne servicere mange forskellige erhverv. Særligt i Måde og Veldbæk har der været ledige arealer. Disse arealer er dog nu afhændet og Esbjerg Kommune skal derfor i sin planlægning nøje overveje, hvordan der kan planlægges for understøttelse af de erhvervstyper, der finder det attraktivt at etablere sig i Esbjerg.

Kommunens mål

Esbjerg har, siden havnens etablering i 1874, været en dynamisk by. Således har de skiftende tiders potentialer drevet udviklingen af byen og havnen.

Denne dynamik skal fortsat understøttes, og det skal ske indenfor de fremtidige potentialer, som er betingede af den grønne omstilling og væsentlig infrastruktur i form af:

- Esbjerg Havn,
- vindmøllestrøm, der kommer i land ved Endrup,
- Søkabler for kommunikation på tværs af Atlanten, der kommer i land ved Esbjerg.

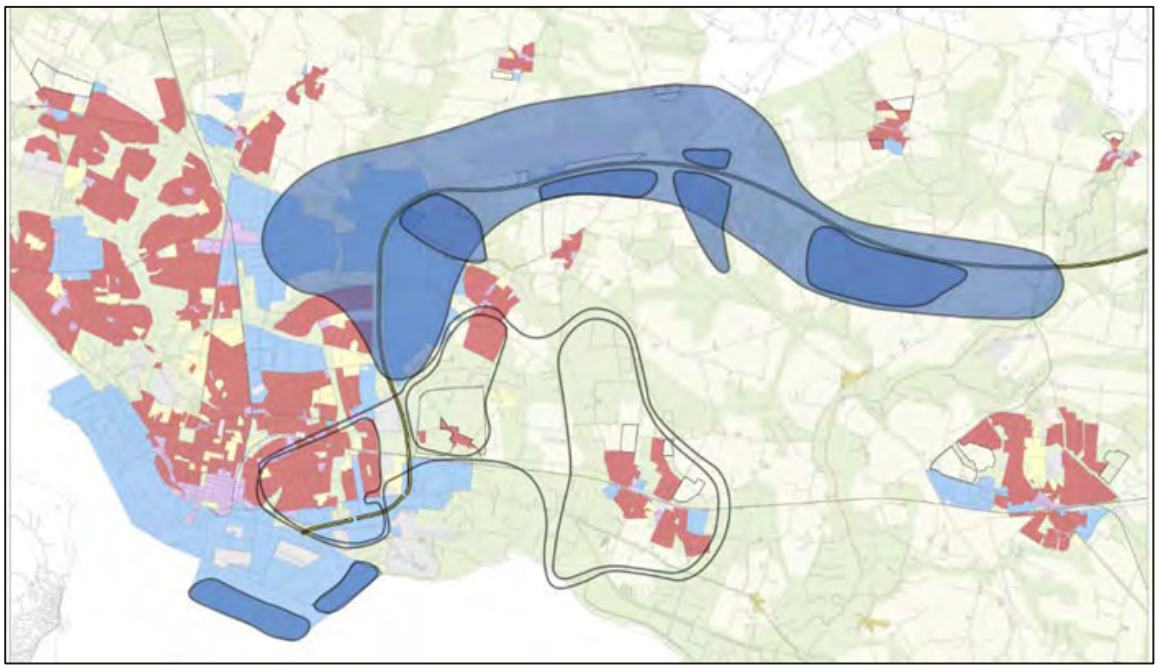
Tilgængeligheden til erhvervsarealer med disse fordele gør Esbjerg Kommune attraktiv på verdensplan, og placerer dermed Danmark som en attraktiv lokalisering for globalt orienterede virksomheder. Esbjergs erhvervsområder bør følgelig betragtes som erhvervsudviklingsområder af national interesse.

De politiske mål i Kommuneplan 2022-34 afspejler dette perspektiv:

- Positionen som Danmarks centrum for klimarigtige energierhverv, og Nordeuropas digitale knudepunkt skal styrkes.
- Planlægning skal sikre høj investeringssikkerhed og gode udfoldelsesmuligheder for erhvervslivet.
- Grøn Energimetropol sætter retningen for et bæredygtigt erhvervsliv og for udpegning af nye erhvervsområder.
- Der skal til enhver tid være et bredt, og tilgængeligt udvalg af attraktive erhvervsgrunde, med den rigtige beliggenhed indenfor de forskellige erhvervskategorier.

- Esbjerg Havns potentialer for grøn omstilling og offshore-aktiviteter styrkes og fremmes.

Af hensyn til de fremtidige behov for erhvervene, som angivet ovenfor, samt mulighederne for nye erhvervsudlæg udenfor det grønne danmarkskort, planlægges nye erhvervsområder væk fra kysten i et bånd fra Endrup til Havnen langs motorvejen.



Figur 2. Uddrag fra Planstrategi 2022-30, der angiver erhvervsbåndet langs motorvejen: "den blå ballon".

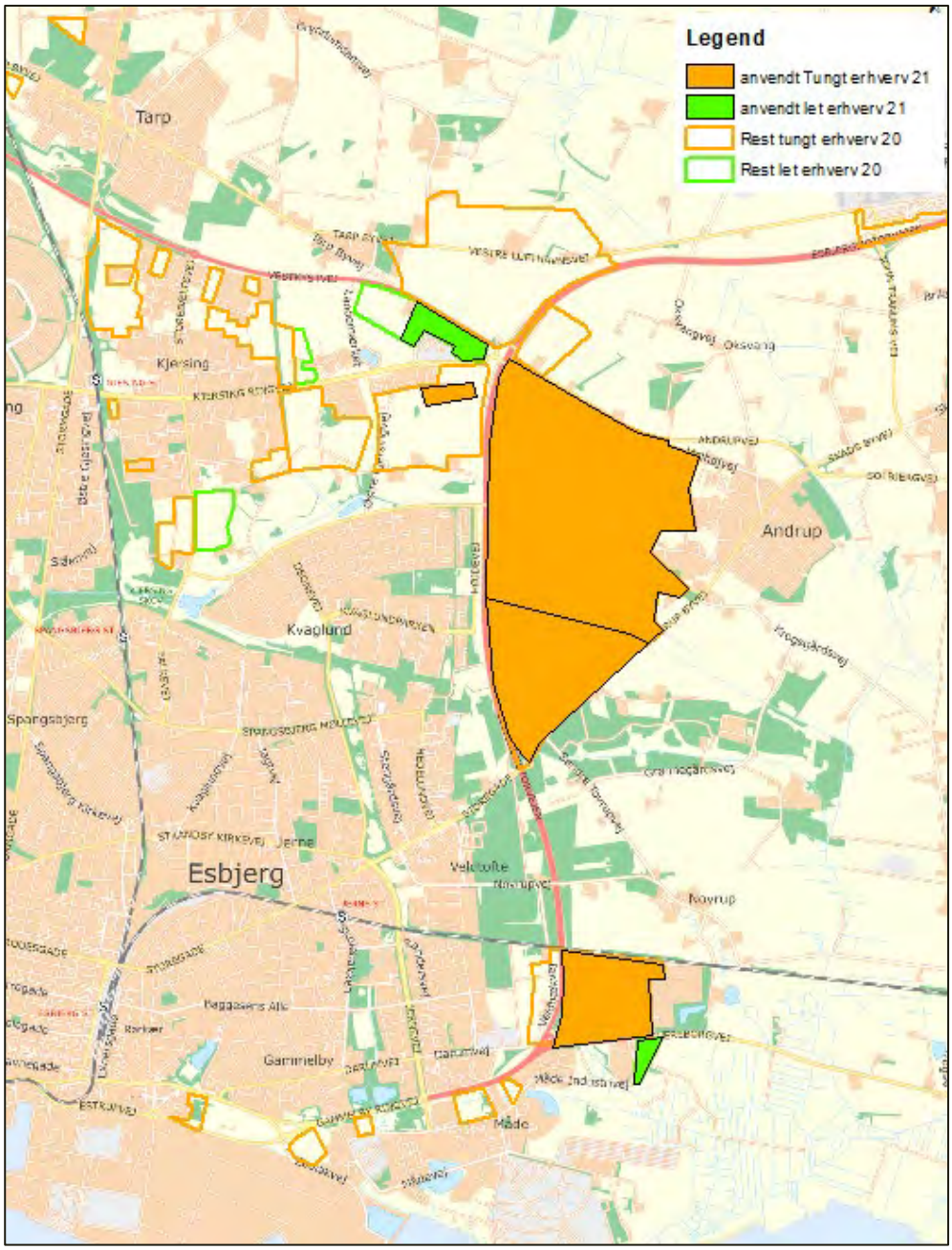
Udover de fremtidige potentialer, ser Esbjerg kommune sig også ind i en afvikling i af olieerhvervet. Et erhverv som i en årrække har spillet en stor rolle også nationalt. Denne afviklingsproces understreger behovet for en aktiv erhvervsplanlægning.

Restrummelighed

I opgørelsen over restrummeligheden i figur 1, er det angivet, at restrummeligheden er 400,9 ha (357 ha inklusive arealer udtaget i Kommuneplan 2022-34). Heraf er 4/5 beliggende i Esbjerg mens de resterende arealer overvejende er beliggende i Ribe.

Der er herudover knyttet mindre erhvervsområder til de mindre lokalsamfund i Esbjerg Kommune. Disse områder andrager et begrænset arealudlæg, set i forhold til udlæggene i de store byer. Områderne er medregnet, vurderes at være underordnet for opgørelsen.

Restrummelighed Esbjerg



Figur 3. Restrummelighed Esbjerg, Restrummeligheden er angivet som orange og grønne polygoner der ikke er fyldt ud (De i 2022-34 udtagne arealer, er ikke udtaget på kortet).

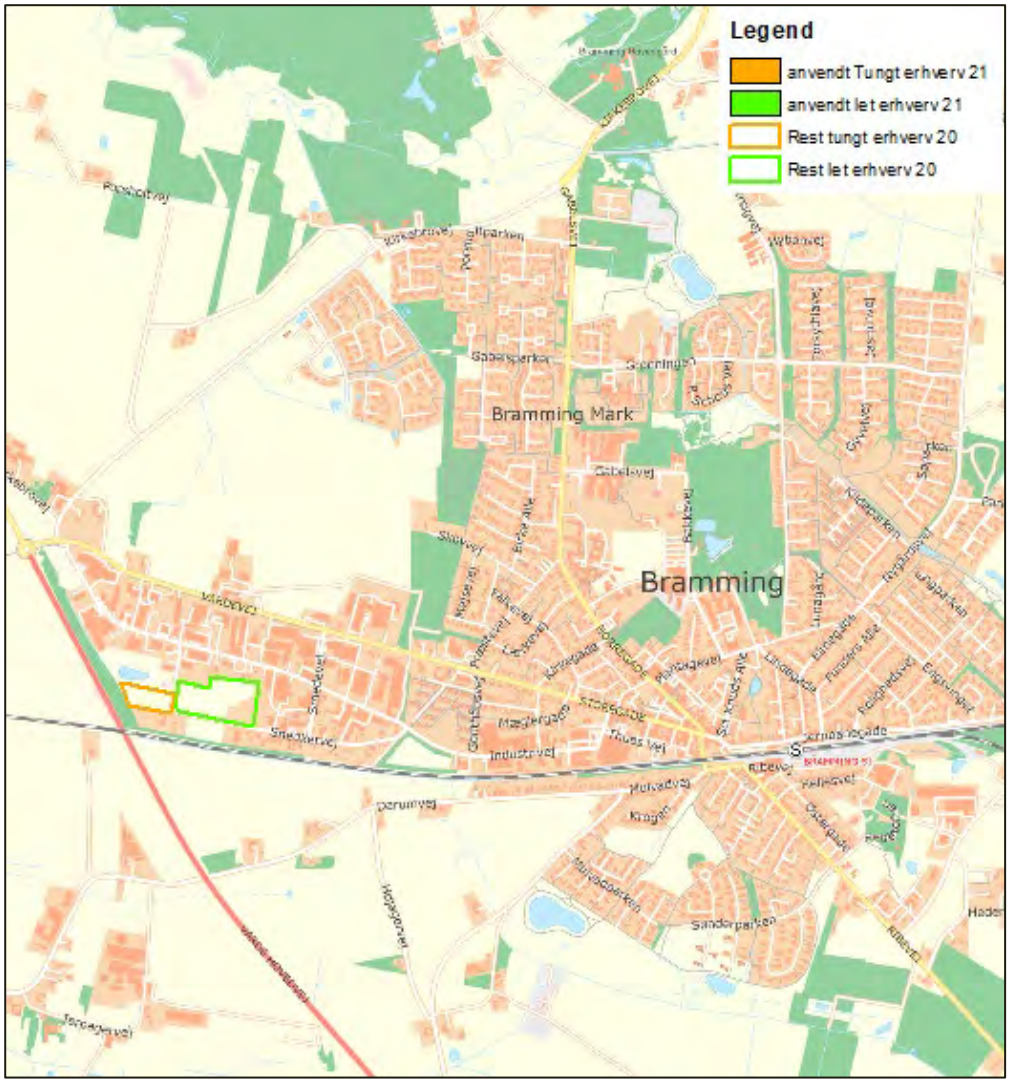
Restrummeligheden i Esbjerg er overvejende beliggende i Kjersing. Den er fordelt på flere mindre arealer og et par større arealer langs motorvejen.

En større del af de resterende arealudlæg er beliggende i umiddelbar nærhed af miljøfølsom anvendelse og vurderes af denne grund ikke at kunne finde anvendelse til klasse 7 virksomheder eller risikovirksomheder ligesom arealstørrelsen udelukker denne anvendelse.

De resterende arealer er beliggende i nærheden af motorvejsafkørsel Esbjerg N og er attraktive for mindre servervirksomheder (5-20 ha) under forudsætning af, at der ikke i samme område placeres virksomheder, der konflikter med servervirksomhedernes driftssikkerhed. For nuværende er der placeret én mindre servervirksomhed i Kjersing.

I forbindelse med Kommuneplan 2022-34 er der udtaget 43,7 ha tungt erhverv, der vurderes at have fremtidige klimaudfordringer og som samtidig er beliggende i indflyvningszonen for Esbjerg Lufthavn. Den samlede restrummelighed er dermed på 357 ha.

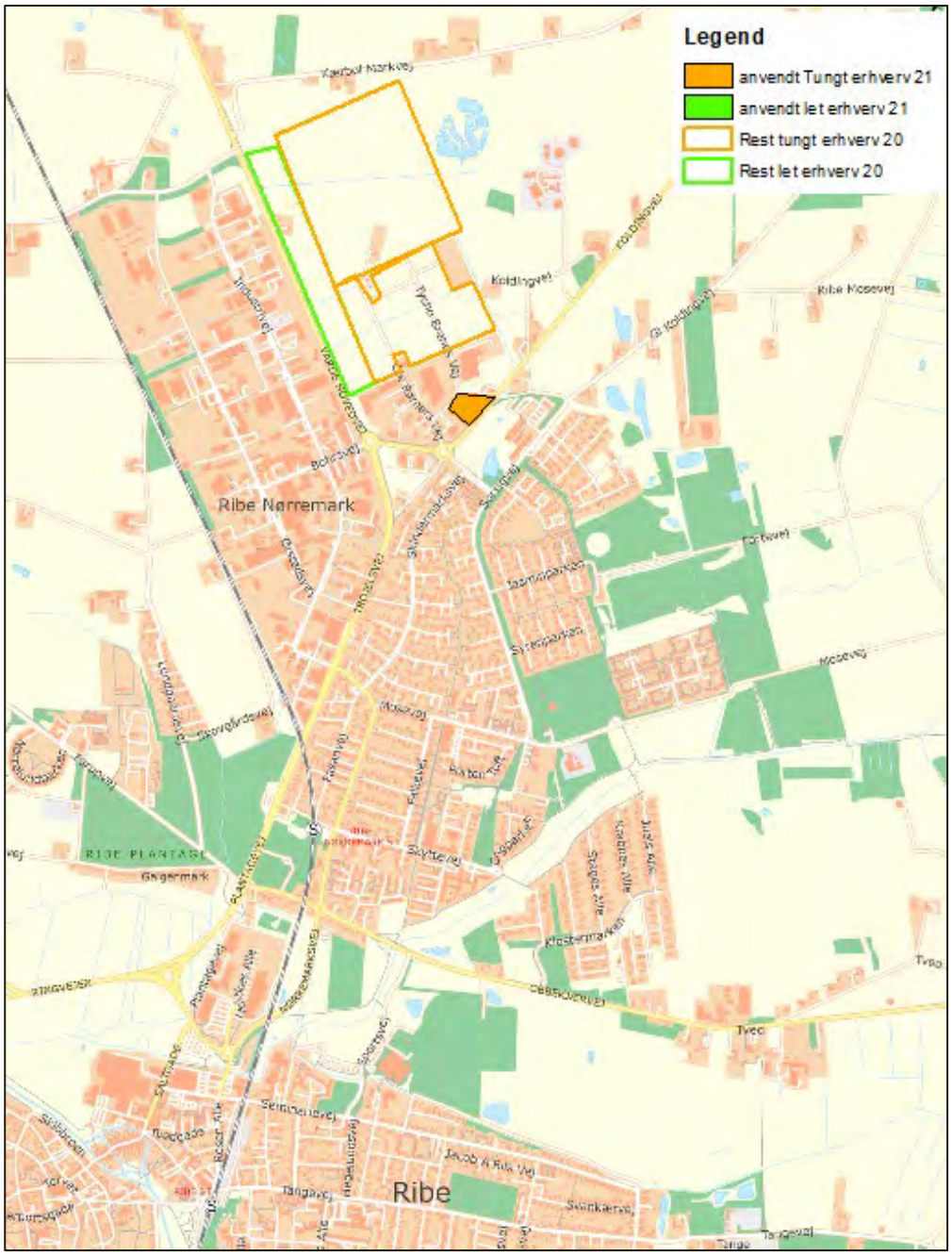
Restrummelighed Bramming



Figur 4. Restrummelighed Bramming, Restrummeligheden er angivet som orange og grønne polygoner der ikke er fyldt ud.

Restrummeligheden i Bramming er overvejende beliggende i den vestlige del af Bramming og er af en begrænset størrelse. Nærmere bestemt 17,7 ha, der overvejende er udlagt som lettere erhverv.

Restrummelighed Ribe



Figur 5. Restrummelighed Ribe, Restrummeligheden er angivet som orange og grønne polygoner der ikke er fyldt ud.

Restrummeligheden i Ribe er overvejende orienteret omkring erhvervsområdet i den nordlige del af Ribe. Rummeligheden er opgjort til cirka 56 ha fordelt som 1/3 lettere erhverv samt 2/3 tungt erhverv.

Prognoser og vurdering

I Kommuneplan 2022-34 foretages der et større udlæg af nye erhvervsarealer omkring Esbjerg indenfor arealkrævende erhverv i klasse 6 og 7 samt risikoerhverv. Dette skyldes et forventet behov for yderligere erhvervsarealer i den kommende planperiode.

Som angivet i arealopgørelsen for erhvervsarealer i Esbjerg Kommune har den generelle afsætning været på 17 ha per år i en 11 års periode for arealer indeholdende alle erhvervstyper og havn. I 2021 har der været en afsætning på 354 ha stort set udelukkende for de tungere erhverv og overvejende i Esbjerg.

Fordelingen i afsætningen hen over de seneste 12 år har således været meget skæv og Esbjerg Kommune vurderer derfor, at det vanskeligt vil kunne lade sig gøre at udarbejde en holdbar prognose for erhvervsudviklingen, baseret udelukkende på opgørelsen for de seneste 12 år.

Prognosen for afsætning af erhvervsarealer i Kommuneplan 2022-34 kan således vise et behov for 543 ha, hvis der tages udgangspunkt i den aktuelle afsætning over de seneste 12 år, men 4.256 ha, hvis afsætningen i 2021 udgør beregningsgrundlaget.

Esbjerg Kommune tager i valget af beregningsmodel afsæt i de erhvervsmæssige tilkendegivelser, der er for de erhvervstyper, der forventeligt vil finde det attraktivt at etablere virksomhed i Esbjerg samt de nationale målsætninger inden for den grønne omstilling herunder den kommende nationale PTX-strategi, der understøtter nødvendigheden af at nå de klimamål som blev besluttet på COP26 i Glasgow i Skotland. Esbjerg Kommune finder det følgelig mest hensigtsmæssigt at skele til afsætningen det seneste år.

Havn

Esbjerg Havn har siden 1874 spillet en væsentlig rolle for udviklingen af Esbjerg By og er porten mod verden i forhold til ind- og udskibning af gods. Således er Esbjerg Havn verdens største havn i forhold til udskibning af vindmøller og vindmølledele.

Over årene har aktiviteterne, på havnen, været forskelligartede.

Aktuelt forventes der en afvikling af olieaktiviteterne, mens der ventes en betydelig forøgelse af aktiviteter i forbindelse med den grønne omstilling.

Aktiviteterne omfatter blandt andet:

- Mere havbaseret vind: udskibning af møller og etablering af produktionsfaciliteter på havnen.
- Ind- og udskibning af materialer og nye energiformer, der forventes at erstatte fossile brændsler. De nye energiformer kan være:
    - H^2
    - ammoniak
    - raffineret genanvendt plastic
    - methanol
- Indskibning af nye grønne køretøjer.
- CO^2-lagring i Nordsøen.

Til trods for en afvikling af olieaktiviteterne vurderes der at være et stort behov for nye havnearealer, der kan understøtte den grønne omstilling, da særligt udbygningen af havvind og nye energiformer er pladskrævende aktiviteter. Således vil efterspørgslen efter havnerelaterede arealer eller havnenære arealer de kommende 10-20 år være stort i Esbjerg, som i hele Europa, for at kunne indfri både Danmarks samt EU´s klimamål.

Der er dog begrænsede arealer tilbage til udvikling af Esbjerg Havn, Udover den kommende etape 5 (udvidelse på havet), der er under realisering, planlægges der derfor for etablering af havnearealer i Måde i det omfang det er muligt under hensyntagen til natur- og landskabsinteresser.

I indeværende planperiode er der afsat 135 ha havneareal. Mens der i den kommende planperiode, jævnfør ovenstående, er planlagt for yderligere 152 ha, hvoraf de 107 ha er afsat.

PTX og grøn omstilling

I den grønne omstilling er PTX-teknologien af afgørende betydning, idet det er nødvendigt at udfase afhængigheden af fossile brændsler og samtidig udnytte elproduktionen bedst muligt så den producerede energi ikke går til spilde.

Af hensyn til konkurrencen mellem fossile brændsler og PTX-teknologien er det nødvendigt at etablere storskalaanlæg, der samtidig er velbeliggende i forhold til den infrastruktur, der skal servicere dem.

Dette nødvendiggør en lokalisering af anlæggene der hvor strømmen findes og der hvor virksomhederne kan komme af med deres produkter.

Arealforbruget for en PTX-virksomhed er cirka 20 -60 ha. Flere af virksomhederne er samtidig risikovirksomheder, der er betingede af ikke at ligge i umiddelbar nærhed af miljøfølsomme anvendelser eller virksomhedstyper, der har særlige krav til driftssikkerhed. I 2021 var der afsat cirka 60 ha til denne virksomhedstype, mens der i planperioden 2022-34 allerede nu er en forventet afsætning af yderligere 171 ha til navngivne virksomheder.

Det vurderes ud fra ovenstående samfundstendens holdt op mod afsætningen i 2021 og den forventede afsætning til navngivne virksomheder, at der er et stigende behov for arealer til PTX-virksomheder og tilsvarende virksomhedstyper. Det vurderes samtidig, at Esbjerg Kommune kun i begrænset grad kan imødekomme disse virksomheders helt særlige behov, idet der indenfor restressourcen ikke er arealer, der opfylder betingelserne for etablering af PTX-virksomheder.

Arealet mellem Station Endrup og Esbjerg Havn er i den sammenhæng meget attraktivt, ikke kun i national sammenhæng, men også internationalt. Da der her er tale om arealer uden naboer placeret ved en stor og sikker strømforsyning samt en god beliggenhed ved overordnet infrastruktur i form af motorvej og havn. De planlagte udlæg i Kommuneplan 2022-34 anses derfor som lødige i forhold til erhvervenes behov i planperioden.

Servervirksomheder

Datacentre er ligesom PTX-virksomheder afhængige af strøm og samtidig er de afhængige af at ligge nær de større fiberoptiske forbindelser. Oversøiske forbindelser samles i Esbjerg med europæiske, hvorfor Esbjerg er optimalt for denne type virksomheder.

I Esbjerg er der for nuværende to servervirksomheder i hver deres kategori. Et hysperscale-center og et noget mindre co-lokations datacenter. Indenfor de eksisterende erhvervsområder i Kjersing, vurderes det, at der er plads til yderligere co-lokations-centre, mens der ikke er plads til flere hyperscale-centre.

Afsætningen af arealer til servervirksomheder beløb sig i 2021 til cirka 300 ha. Der forventes ikke den samme afsætning over de kommende år til hyperscale-centre, men der forudses behov for areal til de mindre co-lokations-centre på hver 5-20 ha indenfor Kjersing-området i planperioden. Nyudlæg i Kommuneplan 2022-34 skal imødekomme behovet fra co-lokations-centre med en størrelse på over 20 ha.

Med den nuværende afsætning og de tilkendegivelser der er fra servervirksomhederne, er der en klar forventning om, at der indenfor den kommende planperiode vil ske en udbygning af serveraktiviteterne i Esbjerg. For at imødekomme fremtidige ønsker fra branchen planlægges der ligeledes for endnu et hyperscale-center nord for Bramming. Arealet er udpeget ud fra et ønske om at kunne afsætte overskudsvarme til Bramming By samtidig med at arealet ligger i nærheden af Station Endrup.

Datacentre er ikke risikovirksomheder, men har særlige krav til driftssikkerhed. Virksomhederne kan derfor sjældent lokaliseres sammen med risikovirksomheder eller placeres steder, hvor der er risiko for tab af drift, såsom i indflyvningszonen for lufthavnen. Dette begrunder det aktuelle behov for arealer, der tilgodeser disse særlige krav.

Øvrige erhvervsaktiviteter i Esbjerg

De øvrige erhvervsaktiviteter i Esbjerg har en begrænset betydning i forhold til nye arealudlæg og vurderes at kunne rummes indenfor restressourcen i den kommende planperiode (se den udvidede redegørelse for restrummelighed i Esbjerg, Ribe og Bramming).

Bramming

I Bramming er der en begrænset restressource, som ikke vurderes at kunne understøtte den lokale plastklynge såfremt denne oplever vækst.

Store dele af plastklyngen er leverandører til blandt andet vindmølleindustrien. Med den grønne omstilling og behovet for yderligere udbygning af særligt havvind, vurderes plastklyngen at forblive et erhverv i vækst. Det giver et behov for nye erhvervsarealer i Bramming.

Arealudlæggene vurderes dog at være begrænsede i forhold til behovet for arealer i Esbjerg.

Ribe

Det vurderes, at restrummeligheden i Ribe er tilstrækkelig til at kunne dække behovet i den kommende planperiode idet afsætningen af erhvervsarealer er begrænset og der samtidig ikke er virksomheder, der har behov, der er større end, hvad de allerede planlagte områder vil kunne rumme.

Restrummelighed – virkemidler

Udlæg af nye byudviklingsområder skal ske ud fra overvejelser om arealforbrug i planperioden samt byvækstens fordeling mellem kommunens byer.

Fordeling af byvækst

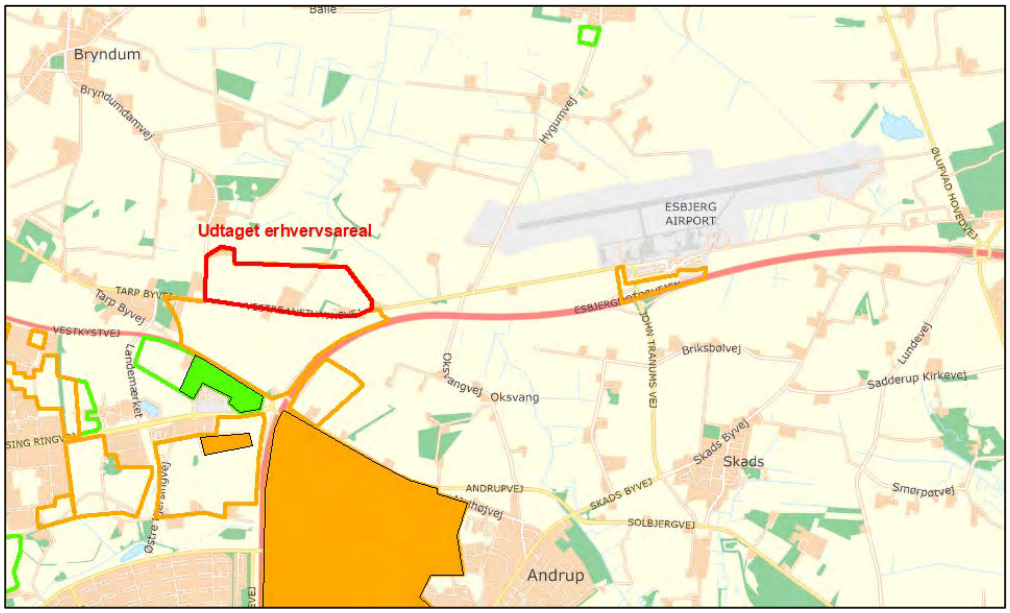
Som anført i redegørelsen samt i figur 1, er der begrænset afsætning af erhvervsarealer i Ribe og i Bramming.

Udlæg af nye erhvervsarealer til betjening af de tungere erhverv, havneerhverv samt servererhverv sker derfor overvejende i og ved Esbjerg.

Omfordeling og udtag

Der foretages ingen omfordeling af erhvervsarealer i den kommende planperiode idet restrummeligheden overvejende er placeret i eksisterende erhvervsområder og forventeligt vil blive anvendt over tid til erhverv, der ikke er havne-, PTX- eller servererhverv.

Set ud fra et miljø- og energiressourceperspektiv kan Esbjerg Kommune ikke argumentere for at udtage erhvervsarealer beliggende længere inde i Esbjerg, da disse allerede er byggemodnede og følgelig ikke vil kunne finde anvendelse til boligområder, centerområder eller tilsvarende.



Figur 6. Udtaget areal 43,7 ha.

Det pågældende areal er udtaget i periferien af Esbjerg og vurderes ikke at kunne finde anvendelse som erhvervsområde idet der er tale om et areal, der er vandlidende og samtidig ligger i indflyvningszonen for Esbjerg Lufthavn. I indflyvningszonen er der en højdebegrænsning og en forhøjet risiko for uheld, hvilket gør arealet uanvendeligt i forhold til de behov, der fremadrettet er væsentlige for erhvervsudviklingen i Esbjerg.

Perspektivområde / tids- og rækkefølge

I Kommuneplan 2022-34 er der ikke udlagt perspektivområder, da behovet for nye områder vurderes at være af et omfang, hvor hovedparten af arealerne, grundet den grønne omstilling, vil kunne realiseres i planperioden. Dog er der, på baggrund af zoneringsplanlægningen, angivet tids- og rækkefølgebestemmelser for områderne.

Udvidet redegørelse for restrummelighed i Esbjerg, Ribe og Bramming

Afsnittet her supplerer og udbygger ovenstående redegørelse med et særligt fokus på at angive kommunens forventede arealbehov indenfor den kommende planperiode udenfor kystnærhedszonen. Nedenstående figur angiver forholdene som de så ud, da Kommuneplan 2022-34 skulle vedtages.

Sted	Erhvervstype	Udlagt KP 18-30/ha.	Arealforbrug/ha. 2009-2020	2021	Rummelighed 18-30/ha.	Udtaget 22-34/ha.	Udlagt 22-34/ha.	Anvendt (lokalplanlægning pågår) 22-34/ha.	Restrummelighed 22-34/ha.
	Lettere erhverv			14,8	41,9				41,9
	Tungt erhverv	28,0	44,0	338,7	285,7	43,7	295,0	171,7	365,3
Esbjerg	Havn	135,0	135,0				152,9	107,9	45,0
	Lettere erhverv				12,1				12,1
Ribe	Tungt erhverv	27,3	8,0	1,2	43,5				43,5
	Lettere erhverv				14,3		13,4		27,7
Bramming	Tungt erhverv	13,3	1,6		3,4		16,3		19,7
i alt			188,6	354,7					555,2
i alt i planperioden		203,6		543,3	400,9	43,7	477,6	279,6	555,2

Figur 7. Oversigt over arealforbrug, restressource samt nyudlæg.

Det fremgår af figur 7, at der foreligger en restrummelighed på 400,9 ha fra Kommuneplan 2018-30. Afsnittet her har til formål at redegøre for de beregninger, der sandsynliggør at erhvervsudviklingen i Esbjerg Kommune vil kunne udnytte denne restrummelighed.

Esbjerg

I Esbjerg er der en restrummelighed på 285,7 + 41,9 - 43,7 ha = 283,9 ha for planperioden 18-30. Arealerne er fortrinsvis placeret inde i Erhvervsområde Kjersing og er ikke egnet til virksomheder med stort arealbehov.

I planperioden er der forbrugt 44 ha til erhverv der ikke er arealkrævende:

Aktiviteter siden planforslaget kom i høring:

Co-lokationsservere 48,5 ha

Fragtvirksomheder 28,5 ha

Batterigenanvendelse 10 ha

Byggefirmaer 2,2 ha

Tømmerhandel 1,8 ha

Maskinstation 0,9 ha

I alt 91,9 ha

Udflytning af virksomheder fra Måde 16 ha (overgår til havnerelateret/PTX)

Havnerelateret i Måde 11,3 ha

I alt 27,3 ha

Mindre arealer i Landsbyerne 22,1 ha udtages i henhold til byvækstreglerne

Udtages pga. dårlige jordbundsforhold 4,3 ha

Bindinger Gravhøje, traceer etc. 5,7 ha

I alt 32,1 ha

Tilgængeligt i resten af planperioden 283,9 - 91,9 - 27,3 - 32,1 ha = 132,6 ha

Det vurderes, at de resterende 132,6 ha kan finde anvendelse indenfor planperioden i forhold til den udvikling, der ses i erhvervene i Esbjerg Kommune, særligt i forhold til mindre co-lokationsservere samt virksomheder, der beskæftiger sig med den grønne omstilling. Det gælder eksempelvis den nylige batterigenanvendelses virksomhed eller tilsvarende, der kræver større arealudlæg og som er afhængige af behov for nærhed til havn uden at have behov for en egentlig placering i Måde.

Desuden er der et stadig aktuelt behov for havnenære arealer, der kan medvirke til en større udflytning end forventet af transporttunge virksomheder fra Måde til Kjersing.

Ribe

I Ribe er der en rummelighed på 43,5 + 12,1 ha = 55,6 ha ved udgangen af planperiode 18-34 med et forbrug indenfor planperioden på 9,2 ha.

Alle øvrige erhvervsområder i Ribe er fuldt udbyggede og der er fra erhvervene i Ribe udtrykt ønske om at der hurtigst muligt findes cirka 13 ha til udbygning af eksisterende erhverv. I den forbindelse er de første 8 ha solgt siden seneste opgørelse og der arbejdes på at de resterende 5 ha placeres hensigtsmæssigt i området. Den reelle rummelighed er dermed nærmere cirka 40 ha for området i Ribe.

Strukturelt er det væsentligt, at der er velbeliggende erhvervsarealer i alle dele af Esbjerg Kommune, hvor de gamle hovedbyer, ligesom Esbjerg, er præget af en egen udvikling med mere forskelligartede erhvervstyper.

I Ribe er der udlagt arealer på baggrund af det forventede behov, men også for at reservere arealerne da det, grundet naturgeografien (Ribe er beliggende på øer og der er som oftest meget vådt), er vanskeligt at udbygge Ribe og de nærliggende lokalsamfund både hvad angår boliger samt erhverv.

Kommunen har desuden kendskab til flere større produktionsvirksomheder beliggende i landzone, som kan have behov for at udvide deres virksomhed indenfor planperioden. Disse virksomheder vurderes ikke at kunne vokse mere indenfor de gældende landzoneregler. Det vil derfor være nødvendigt at anvise dem en plads i erhvervsområdet i Ribe. Det vurderes at virksomhedernes behov er cirka 10 ha.

Da de eksisterende erhvervsområder er fuldt udbyggede og flere af virksomhederne stadig har behov for at udvide, vurderer Esbjerg Kommune, at der vil ske en udflytning fra de eksisterende erhvervsområder til området øst for rute 11.

Indtil nu har man håndteret udvidelserne gennem nedlæggelse af kommunale veje samt en hævning af bebyggelsesprocenten. Det vurderes dog, at arealerne er udbyggede i en grad hvor dette ikke er muligt mere. Særligt gør det sig gældende for virksomhederne Lynddal Ejendomme samt Dansk Træemballage, der har et stående behov for en udbygning af kapaciteten i umiddelbar nærhed af deres eksisterede virksomheder i et allerede fortættet erhvervsområde.

Det vurderes, at der kan udflyttes nabovirksomheder i størrelsesordenen 10 ha til det nye erhvervsareal i Ribe Øst. De udflyttede virksomheder forventes at have et arealbehov, der er en smule større end deres nuværende arealforbrug. I nedenstående udregning opgøres dette lidt større behov med tre ha.

Aktiviteter siden planforslaget kom i høring:

Hurtigt arealudlæg til eksisterende erhverv 13 ha

Virksomheder i landzone flyttes til Ribe 10 ha

Udflytning af virksomheder fra eksisterende område 13 ha

I alt 36 ha

Mindre arealer i landsbyerne 2,1 ha udtages i henhold til byvækstreglerne.

Bindinger traceer etc. 2,8 ha

I alt 4,9 ha

Tilgængeligt i resten af planperioden 55,6 – 36 - 4,9 ha =14,7 ha

Det vurderes, at de resterende 14,7 ha kan finde anvendelse indenfor perioden i forhold til den udvikling, der ses i erhvervene i Esbjerg Kommune. Særligt i forhold til et eventuelt udvidet behov for arealer for virksomheder, der er beliggende i det eksisterende meget fortættede erhvervsareal i den vestlige den af Ribe.

Bramming

I Bramming er der en restrummelighed på 27,7 + 19,7 ha = 47,4 ha.

Erhvervsområdet i Bramming er stort set udbygget. Plastklyngen kommer på sigt til at få brug for areal til udbygning, da de producerer komponenter til vindmøller. Ved dialog med virksomhederne er behovet oplyst til cirka 25 ha.

Mindre arealer i Landsbyerne 15,9 ha udtages i henhold til byvækstreglerne

Tilgængelig i resten af planperioden 47,4 – 25 - 15,9 = 6,5 ha

Det vurderes at de resterende 6,5 ha kan finde anvendelse indenfor perioden i forhold til den udvikling, der ses i erhvervene i Esbjerg Kommune, hvor den grønne omstilling forventes at spille en væsentlig rolle i forhold til arealbehovet.

Redegørelse for byvækst inden for kystnærhedszonen

Dette afsnit tager afsæt i kommuneplanens rammedel og har et særligt fokus på rammer i det område som er afbildet i figur 8. De fem rammeområder, hvor der er behov for denne særskilte redegørelse for byvækst inden for kystnærhedszonen, befinder sig alle i kortudsnittet i figur 8. Hver redegørelse indledes med rammeområdets nummer.

Figur 8. Kortudsnit der viser placeringen af nedenstående rammeområder

11-030-290 Område mellem Veldbæk Bæk og Måde Bæk

Området planlægges til teknisk anlæg, som en nødvendig udbygning af Station Lykkegård mellem Lykkegårdsvej og Darumvej.

Station Lykkegård er et væsentligt knudepunkt for strøm i den østlige del af Esbjerg. Herfra er der planlagt forsyning af PTX-virksomheder, under realisering, i Veldbæk, samt forsyning af strøm til den kommende fjernevarmeløsning for Esbjerg. Denne løsning beror overvejende på varmepumper via havvand.

Station Lykkegård er i dens nuværende beskaffenhed ikke i stand til at levere den nødvendige mængde strøm til både havnen, der allerede er underforsynet, og til etablering af flere PTX-anlæg i Mådeområdet. Det er desuden ikke teknisk muligt at udbygge station Lykkegård på den nuværende lokation.

Der er dermed tale om en særlig funktionel begrundelse for anlæggets placering. såfremt de kommende PTX-virksomheder og havnen skal forsynes med tilstrækkelig strøm.

Foruden opgraderingen af Station Lykkegård, sker der samtidig en opgradering af Station Endrup og en opgradering af 400 kV transmissionsledningen mellem Endrup og Lykkegård.

Det vurderes ikke, at der er en væsentlig visuel sammenhæng mellem kysten og anlægget, da det er beliggende bagved Måde Deponi. Rent visuelt vurderes anlægget ikke at påvirke omgivelserne/kystlandskabet i nævneværdig grad idet anlægget placeres i tilknytning til andre tekniske anlæg og dermed ikke giver en øget merpåvirkning.

Hensynet til kystlandskabet og tilpasningen hertil, håndteres i planlægningsfasen for lokalplanen.

11-030-110 Område omkring Mådevej

Området planlægges til havn. Arealet er medtaget i planlægningen idet der er behov for yderligere havnearealer til at understøtte Esbjerg Havns centrale rolle i den grønne omstilling.

Arealet er reserveret til en PTX-virksomhed, der har behov for en særlig placering grundet produktion af ammoniak, der skal udskibes via Esbjerg Havn. På sigt forventes det, at ammoniak kommer til at spille en rolle som brændstof til skibsfarten, hvorfor en placering på

havn/havnenært også er hensigtsmæssig. Virksomheden er samtidig en risikovirksomhed med særlige krav til produktion og oplag i forhold til miljøfølsom anvendelse (boliger).

Der er dermed tale om en særlig funktionel begrundelse for anlæggets placering i tilknytning til havnen, hvor oplag kan ske væk fra den miljøfølsomme anvendelse, og hvor ammoniakken kan udskibes via rørledning over kajkant. Anlægget forsynes med strøm fra rammeområde 11-030-290.

Det vurderes, at der for visse dele af arealet er en visuel sammenhæng mellem arealet og kysten.

Hensynet til kystlandskabet og tilpasningen hertil, håndteres i planlægningsfasen for lokalplanen.

11-030-140 Område ved Mådevej og Deponiet

Området ændrer anvendelse fra område til teknisk anlæg med deponi i miljøklasse 5 til erhvervsområde med risikoerhverv i miljøklasse 7.

I området placeres et PTX-anlæg, der lokalt skal forsyne Esbjerg Havn med H^2. H^2 skal benyttes til en fleksibel landstrømsløsning (Powerpack) for skibe i havnen, der uden større omkostninger til transmissionsledninger, kan imødekomme behovet for landstrøm, hvor det er nødvendigt på den 7 km lange havn.

Formålet med landstrømmen er, foruden reduktion af CO^2 og partikelforurening, at nedbringe støjen fra havneområderne i forhold til miljøfølsomme anvendelser som boliger og andet.

Idet H^2 vanskeligt lader sig transportere over større afstande uden tab, er der derfor et behov for en lokal forsyning. Anlægget forsynes med strøm fra de nærliggende forsøgsmøller i Måde. Der er dermed tale om en særlig funktionel begrundelse for det planlagte områdes placering og anvendelse.

Området vurderes ikke at have nogen visuel sammenhæng med kysten idet det er beliggende bagved Måde Deponi. Og den kommende havneudvidelse (etape 5) vil være beliggende foran.

Hensynet til kystlandskabet og tilpasningen hertil, håndteres i planlægningsfasen for lokalplanen.

11-030-070/080 Område mellem Mådevej og havet

Området planlægges til havn. Arealet er medtaget i planlægningen idet der er behov for yderligere havnearealer til at understøtte Esbjerg Havns centrale rolle i den grønne omstilling, hvor særligt behov for havnearealer til udbygning af vindmøllekapacitet i EU er væsentligt, men også understøttelse af hele forsyningskæden til havnen i form af PTX, vindmøllevirksomheder samt øvrige virksomheder til den grønne omstilling spiller ind.

Der er dermed tale om en særlig funktionel begrundelse for planudlægget.

På sigt udvides havnen med etape 5, der kommer til at ligge foran dette område.

Hensynet til kystlandskabet og tilpasningen hertil, håndteres i planlægningsfasen for lokalplanen.

11-020-040 Område mellem Tjæreborgvej og Måde Industrivej Øst

Området er en mindre udbygning af rammeområde 11-020-030.

Arealet skal, på sigt, benyttes til én PTX-virksomhed, eller lignende, der er afhængig af den havnenære placering og samtidig er afhængig af nærhed til den udbyggede elforsyning, der etableres i rammeområde 11-030-290.

Dette areal er det sidste ledige areal nær Esbjerg Havn, der ikke allerede er disponeret. Og det vurderes, at der er behov for arealer tæt på havnen til fremtidige væsentlige virksomheder eller funktioner til at understøtte den grønne omstilling.

Der er dermed tale om en særlig funktionel begrundelse for planlægningen for arealet.

Det vurderes, at der er en mindre visuel sammenhæng mellem kysten og arealet. Dog vurderes det, at der er en meget begrænset merpåvirkning af de kystnære omgivelser idet den østlige rand, overvejende er tungere industri og en udbygning på stedet derfor ikke vil ændre de visuelle forhold nævneværdigt.

Hensynet til kystlandskabet og tilpasningen hertil, håndteres i planlægningsfasen for lokalplanen.

Redegørelse for erhvervsudlæg langs motorvejen og hensynet til de statslige vejinteresser

Esbjerg Kommunes erhvervsarealer til tungere og meget arealkrævende virksomheder er brugt op. Det er derfor nødvendigt at planlægge for nye arealer for at imødekomme efterspørgslen, der er drevet af virksomheder til den grønne omstilling og af servervirksomheder. Der er tale om virksomheder, der i deres afsøgning af lokaliseringsmuligheder ofte ser på Esbjerg som eneste mulighed i Danmark. Alternativet er en lokalisering andetsteds i Europa.

Området i Kjersing forventes at kunne opfylde kommunens erhvervsbehov for øvrige virksomhedstyper i den kommende planperiode 2022-34.

I afsøgningen af mulige lokaliteter til nye erhvervsudlæg er der skelet til arealbehov, ikke kun for arealerne som et samlet hele, men også som enkeltvirksomheder.

Kommunens planlægning er zoneringsplanlægning, der tilgodeser erhvervene miljømæssigt og samtidig sikrer investeringssikkerhed.

Hensynet til lokalsamfundene og den forventede miljøpåvirkning er indtænkt i planforslaget.

Desuden er der i planlægningen skelet til Esbjerg Kommunes naturgeografi, der vanskeliggør en udbygning af erhvervsområderne i tilknytning til de havnenære arealer da man her er nået til natura2000 grænsen ved marsken. Foruden marskarealerne langs hele kyststrækningen syd for Esbjerg, gennemskæres kommunen af en større mængde vandløb på tværs af kommunen.

Både marskarealer og vandløb reducerer muligheden for udbygning af erhvervsarealerne væsentligt, men er samtidig strukturbærende for Esbjerg og de øvrige større byer i kommunen, hvor byvækst sker på "øer" mellem vandløbene. Planforslaget er dermed en fortsættelse af en allerede eksisterende praksis, indefra og ud. Bare i større skala.

Slutteligt har Esbjerg Kommune skullet forholde sig til oversvømmelsesrisiko samt regionale råstofinteresser.

Fysisk set har Esbjerg Kommune ikke været i stand til at planlægge for nye anvendelige erhvervsarealer af en væsentlig størrelse andre steder, idet planloven ikke tillader spredt byvækst og, hensynsafvejningen jævnfør planlovens §1, ikke understøtter andre placeringer særligt grundet den stedlige naturgeografi, forsyningsinteresser, landskaber, natur, klimatilpasning, havn og lufthavn.

Der er dermed tale om en særlig planmæssig situation i forhold til det generelle udlæg langs motorvejen, idet det er her der findes egnede arealer til alle erhvervstyper med stort arealbehov.

Figur 9. Arealanvendelseskort fra forslag til Kommuneplan 2022-34

Prioriteringen af arealer til transport og logistikvirksomheder i Kommuneplan 2022-34 samt andre transporttunge virksomheder langs motorvejen er situeret ved Korskroen rammeområde 10-030-500, og ved Esbjerg Nord rammeområde 10-30-170 og 08-40-090.

For Esbjergs vedkommende er transport og logistikvirksomheder hovedsaligt orienteret omkring Esbjerg Nord afkørslen (Erhvervsområde Kjersing) samt Esbjerg Havn, som det absolut tungeste erhvervsområde for transport og logistik.

Det vurderes, at behovet for arealudlæg til transport og logistikerhverv, og transporttunge erhverv er tilgodeset med restkapaciteten i Kjersing på cirka 327 ha samt arealudlægget i Kommuneplan 2022-34, hvor særligt behovet for et transportcenter er væsentligt, idet der mangler bagarealer til havnen, der kan servicere den tunge trafik til og fra landsdelen.

Mere traditionelle transport og logistikvirksomheder, såsom højlagre og lignende er ikke typiske for Esbjerg idet disse oftest placeres mere centralt i landet med mulighed for distribution til alle landsdele. Øvrige transporttunge erhverv vurderes, med udlægget langs Vestkystvejen, at være tilgodeset i planperioden. I udlægget langs Vestkystvejen planlægges der for, at transporttunge virksomheder i det eksisterende erhvervsområde i Måde kan udflyttes såfremt, at der opstår behov for yderligere havnenære arealer.

Hvad angår Esbjerg Havn vurderes behovet for arealer at ændre sig idet den grønne omstilling øger behovet for arealer til håndtering af særligt vindmøllekomponenter der samles og udskibes. For at imødekomme det stigende behov, er der mellem planperioderne planlagt for en havneudvidelse (Etape 5).

Øvrige arealer er overvejende reserveret til virksomheder til den grønne omstilling samt servervirksomheder. Begge virksomhedstyper er afhængige af en placering tæt på Station Endrup, hvor vindmøllestrømmen kommer ind og fordeles i Danmark og Europa.

Virksomhederne til den grønne omstilling kan være forskelligartede. Nogle kan have et stort transportbehov, mens andre måske har et meget begrænset transportbehov. Det kommer an på de enkelte virksomheder og den eventuelle synergieffekt, der er imellem dem. Væsentligt for mange af virksomhederne er dog, at de får strøm fra Endrup og at de skal kunne være i stand til at afskibe deres produktion via Esbjerg Havn. Om produktionen køres på lastbil til havnen eller om der etableres en rørledning, afhænger af den enkelte virksomhed.

Esbjerg Kommune finder at hensynet til den grønne omstilling vejer tungere end hensynet til lokalisering af flere arealer end de udlagte transporttunge virksomheder idet de transporttunge

virksomheder overvejende er orienterede omkring Esbjerg Havn og i Kjersing, mens der er et reelt behov med væsentlig samfundsmæssig interesse i forhold til placering af virksomheder, der understøtter den grønne omstilling.

Grundet nærheden til Esbjerg Havn samt Station Endrup, er der en væsentlig interesse i at planlægge for virksomhederne her. Kommunen finder derfor, at der er særlige planlægningsmæssige argumenter for ikke kun at udlægge erhvervsarealer til transport og logistikvirksomheder langs motorvejen jævnfør planlovens bestemmelser herom.

Trafikanalyse og redegørelse for vejbetjening af nye erhvervsarealer

I bilaget nedenfor findes en trafikanalyse udarbejdet af Rambøll, der beskriver den forventede fremtidige trafikgenerering til hvert erhvervsområde, hvilke behov der er for vejudbygning samt hvorledes områderne forbindes til det omkringliggende stats- og kommunevejnet. Analysen er udarbejdet på kommuneplanniveau, men forholder sig også til aktuelle projekter, hvor der foreligger viden om disse. Det gælder eksempelvis transportcenteret ved Korskroen.

Overordnet set forventer Esbjerg Kommune, at de nye erhvervsudlæg kan betjenes via det eksisterende kommunale vejnet uden yderligere tilslutning til statsvejnettet. I analysen peges der på, at den genererede trafik for områderne hovedsaligt vil orientere sig mod motorvejsnettet, hvor der vurderes at være en betydelig restkapacitet.

Analysen peger desuden på, at tilslutningsanlæg 73 Korskro, og 75 Esbjerg N påvirkes mest af erhvervsudlæggene. Esbjerg Kommune er bekendt med, at Vejdirektoratet har påbegyndt projekter for at reducere kapacitetsproblemerne ved de to tilslutninger.

Esbjerg Kommune forventer, at erhvervsudlæggene afstedkommer kommunale udgifter til opgradering af det kommunale vejnet samt opgradering af de eksisterende tilslutninger til statsvejnettet jævnfør analysens konklusioner.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

ERHVERVSOMRÅDER

Redegørelse for behov og restrummelighed

NOTAT

Projektnavn	**Trafikanalyse af erhvervsområder i kommuneplan 2022-2034**
Projektnr.	**1100051079**
Kunde	**Esbjerg Kommune**
Notatnr.	**1**
Version	**2.0**
Til	**Steen Donner og Lone Marie Holm Kristensen**
Fra	**Lea Birch Nielsen, Jonas Møbius og Stig Grønning Søbjærg**

Udarbejdet af	**LEBN, STS**
Kontrolleret af	**---**
Godkendt af	**STS**

1 Baggrund for analysen

Dato 14-03-2022

Esbjerg Kommune har "Kommuneplan 2022-2034" i høring, hvor der udlægges arealer til erhvervsområder, som ikke tidligere har været behandlet i kommuneplanen.

Denne redegørelse beskriver den forventede fremtidige trafikgenerering til hvert erhvervsområde samt hvorledes områderne forbindes til det omkringliggende stats- og kommunevejnet.

Redegørelsen beskriver på et kommuneplanniveau den trafikale påvirkning på vejnettet gennem trafikmodelberegninger med Esbjerg Kommunes trafikmodel samt ændringen i trafikmængde og hvorledes trafikken kan forventes at fordele sig ud på vejnettet.

Analysen forholder sig ikke til den samlede fremkommelighed på vejnettet eller kapaciteten i kryds eller på vejstrækninger.

Rambøll
Olof Palmes Allé 22
DK-8200 Aarhus N

T +45 5161 1000
https://dk.ramboll.com

2 Forudsætninger

Som grundlag for beregning af trafikgenereringen benyttes oplysninger om områdernes forventede fremtidige areal, anvendelse, type og funktion fra Esbjerg Kommune.

2.1 Turrater

Turraterne fastlægges på baggrund af projektspecifikke erfaringstal fra tilsvarende erhvervsområder og arealanvendelser i Esbjerg Kommune eller på baggrund af Vejdirektoratets generaliserede turrater[1], såfremt der ikke foreligger specificeret viden om områdernes forventede aktiviteter.

De anvendte turrater er et udtryk for et centralt estimat på den forventede fremtidige trafik til og fra områderne dog med en konservativ ("worst case") tilgang til udnyttelsesgraden og anvendelsen af områderne.

2.1.1 Transport- og logistikvirksomheder

For transport- og logistikvirksomheder benyttes en beregnet turrate for det samlede areal for bebyggede matrikler (virksomheder, veje, bassiner mv.) i erhvervsområdet ved Måde kombineret med det samlede antal køretøjer til og fra området (ÅDT). Antallet af køretøjer til området er bestemt på baggrund af en trafiktælling fra Måde Industrivej (kilde: Kmastra).

Der er beregnet en samlet brutto-turrate for erhvervsområdet ved Måde på 0,25 ture pr. 100 m2 (bruttoareal). Andelen af tung trafik forudsættes at være 30%, hvilket svarer det eksisterende trafiktælling på Mådevej (Kilde: Kmastra).

2.1.2 Arealkrævende virksomheder

For arealkrævende virksomheder, som f.eks. PTX-virksomheder, servervirksomheder eller tilsvarende arealkrævende produktion/lager virksomheder benyttes en turrate på baggrund af områdets forventede antal ansatte. Hver ansat forudsættes at generere 3,0 ture pr. døgn, hvori der også er indregnet trafik til områdets servicefunktioner (renovation, kantine, rengøring mv.).

Andelen af tunge køretøjer forudsættes at være 5% medmindre der foreligger konkret information. Virksomhederne forudsættes enten ikke at have et nævneværdig materialebehov og/eller produktion. Eventuel produktion (f.eks. PTX) transporteres til og fra sitet via rørledninger eller tilsvarende, der ikke genererer vejtrafik. Mængden af tunge køretøjer består primært af renovation og servicekørsel til området.

2.2 Tilslutning til omkringliggende vejnet

Erhvervsområdernes tilslutning til det omkringliggende vejnet er skønnet i samarbejde med Esbjerg Kommune, idet områderne ikke er lokalplanlagt og der derfor ikke foreligger konkrete og besluttede beskrivelser af vejbetjeningen.

2.3 Trafikmodel

Til beregning af den forventede fremtidige trafikale påvirkning på vejnettet er områdernes aktiviteter indarbejdet i Esbjerg Kommunes trafikmodel (trafikmodelsoftware VISUM). Trafikmodellen er opdateret af Rambøll i efteråret 2020 og med år 2020 som basisår og 2035 som basisprognoseår. Det er basisprognosemodellen for 2035, der ligger til grund for denne analyses resultater.

Trafikmodellen er en kapacitetsafhængig køretøjsmodel, der beskriver den samlede årsdøgntrafik gennem delmodeller for morgenspidstimen, eftermiddagsspidstimen og rest-døgnet fordelt på separate retningsfordelte turmatricer for person-/varebiler og tunge køretøjer. Modellen er opbygget på baggrund af plandata fra Danmarks Statistik samt GPS-flowdata fra Rambølls dataleverandør TomTom. GPS-data

[1] https://vejregler.dk/h/7e0fba84-06dd-483b-898a-c7b3e3affaa1/3e6eebc5ff8a4fb595f4af566e51b688?showExact=true

sikrer, at køretøjernes reelle kørselsmønster er indarbejdet i modellen. Modellen er derudover kalibreret op mod foreliggende trafiktællinger på vejnettet indenfor de sidste 5 år.

Der er udarbejdet en basisprognosemodel til beskrivelse af trafikken i år 2035 ved indarbejdelse af forventet fremtidige infrastrukturprojekter, lokal- og kommuneplanlagte byudviklingsområder frem mod 2035 samt de nye erhvervsområder i "Kommuneplan 2022-2034".

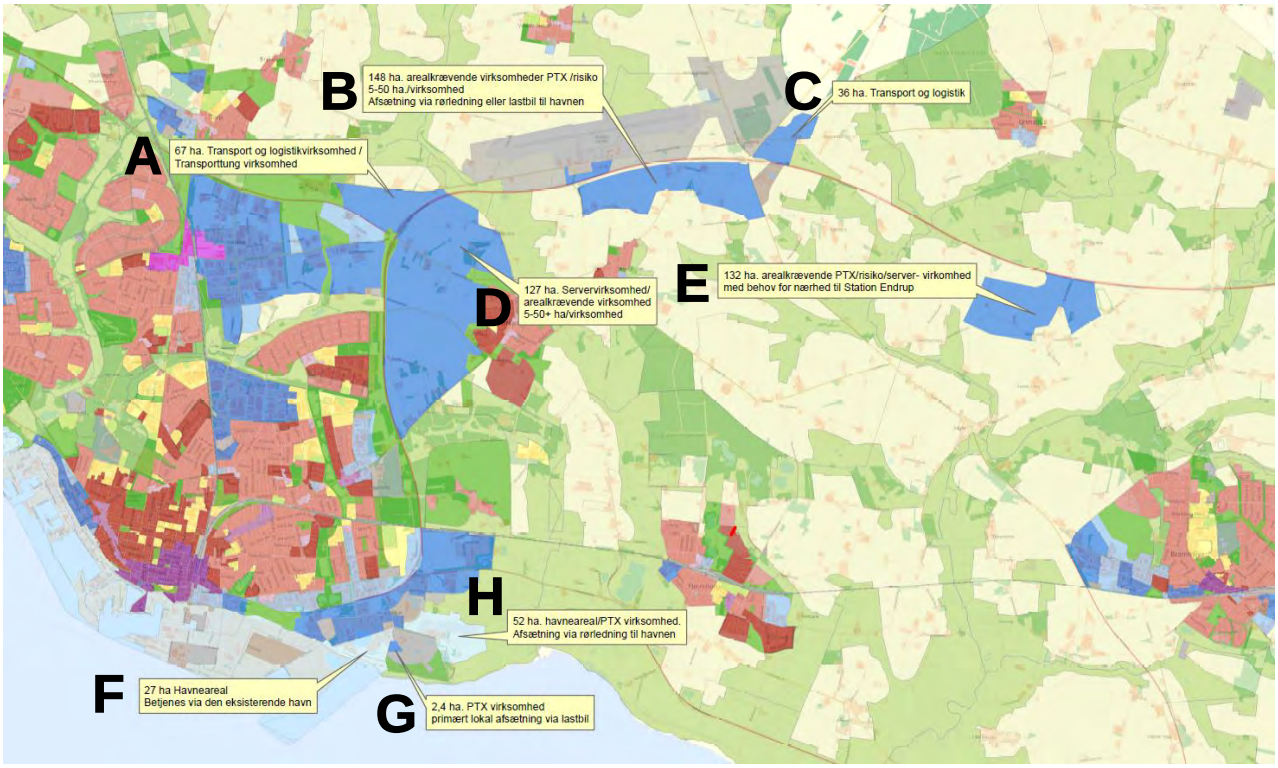
Foruden de konkrete byudviklingsområder er der i trafikmodellen også indarbejdet følgende trafiktilvækst:

- 1,2 % vækst p.a. frem mod år 2035 i alle modellens interne zoner (Esbjerg og den del, der dækker Varde og noget af Varde Kommune).
- 0,3-3,2% vækst p.a. frem mod år 2035 i portzoner, hvor de 3,2 % beskriver væksten på motorvejen.

Den generelle vækst i modellen differentieret på zonetyper og opland og beskriver en generel øget aktivitet i samfundet herunder f.eks. øget bilejerskab m.v.

3 Beskrivelse af erhvervsområder

I dette afsnit er erhvervsområdernes trafikgenerering og tilslutning til det omkringliggende vejnet beskrevet enkeltvis for hver af 8 kommuneplanlagte områder. Nedenstående kort viser områdernes placering samt navngivning fra A til H.



Figur 1: Erhvervsområder, der indgår i "Kommuneplan 2022-2034", og som indgår i den trafikale redegørelse.

3.1 Rammeområde A, 10-030-030: Mellem Vestkystvej og Vestre Lufthavnsvej

Det kommuneplanlagte område er i alt 67 ha. Områdets forventede anvendelse er transport og logistikvirksomheder, dvs. transporttunge virksomheder med en høj andel af tung trafik og en begrænset mængde ansatte.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.1.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til 1.700 daglige ture heraf 500 ture med tunge køretøjer.

Området forventes at få en primær vejtilslutning mod syd til Vestkystvejen, hvorfra der er forbindelse til det overordnede vejnet og Esbjerg-motorvejen. Området forbindes desuden med en sekundær adgangsvej mod nord til Vestre Lufthavnsvej.

Realiseringen af rammeområde A vil kræve etablering af nyt kryds på Vestkystvejen i en afstand på ca. 500 meter fra eksisterende fordelerring. Krydset bør formentlig signalreguleres. Derudover vejbetjenes området via en sekundær vejtilslutning mod nord til Vestre Lufthavnsvej. Den sekundære vejtilslutning udformes formentlig som et vigepligtsreguleret kryds. Der forventes derudover ikke yderligere behov for udbygning af det kommunale eller statslige vejnet idet vejprofiler og kapaciteter vurderes tilstrækkelige.

På nedenstående figur 2 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventede fremtidige vejadgange.

Figur 2: Forventet fremtidig vejtilslutning for rammeområde A, mellem Vestkystvejen og Vestre Lufthavnsvej. Områdets primære vejtilslutninger er vist med røde pile. Områdeafgrænsningen og vejtilslutningernes placering er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.2 Rammeområde B, 10-030-440, 10-030-480, 10-030-510: Syd for Esbjerg-motorvejen mellem John Tranums Vej og Lunde Hovedvej

Det kommuneplanlagte område er i alt 148 ha. Områdets forventede anvendelse er arealkrævende virksomheder (f.eks. PTX-virksomheder) på 5-50 ha pr. virksomhed og med en forholdsvis begrænset mængde ansatte. Transport fra området forventes at ske med lastbiler til havnen.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.2. Derudover foreligger der oplysninger om en konkret virksomhed på ca. 14 ha med 300 ansatte og ca. 40 tunge køretøjer pr. dag. Foruden den konkrete virksomhed forventes der i alt ca. 3-30 virksomheder på området med henholdsvis 15 ansatte og 100 ansatte pr. virksomhed. Det samlede antal ansatte på området er beregnet til ca. 600-700 personer i alt.

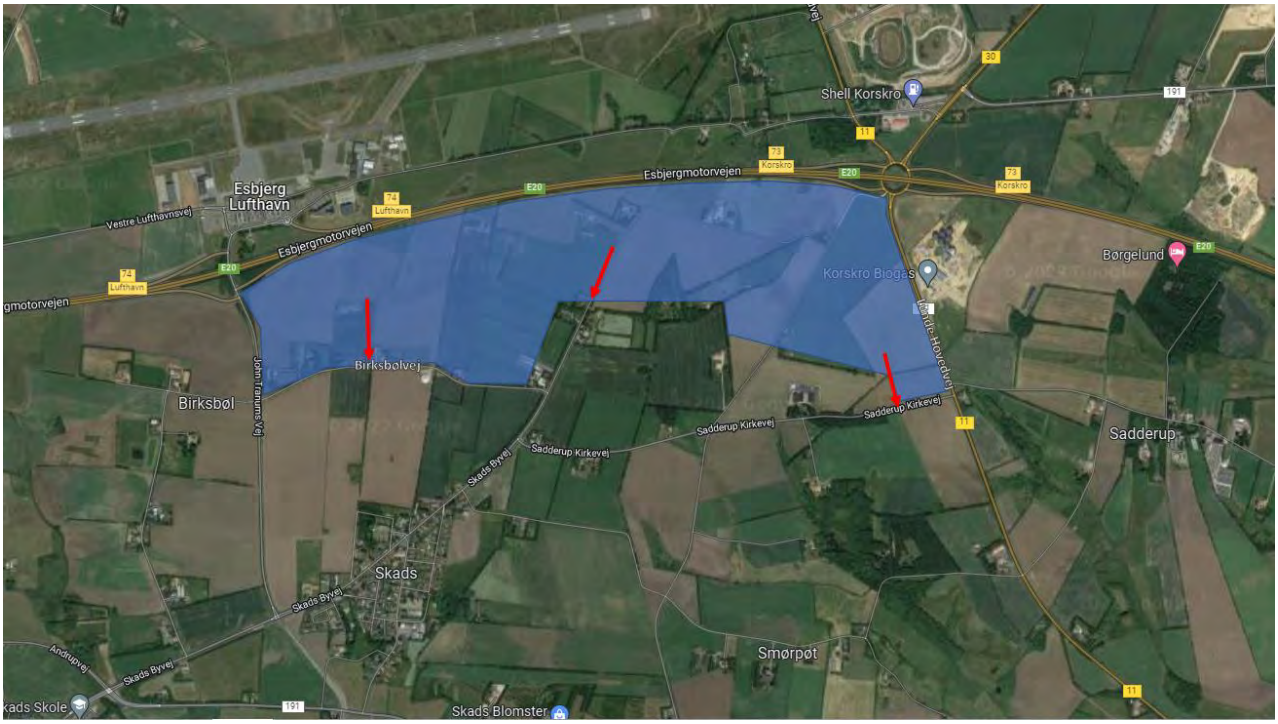
Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til ca. 2.000 daglige ture heraf ca. 80 daglige ture med tunge køretøjer.

Området forventes at få vejadgang mod syd til Birksbølvej, hvorfra der er adgang til John Tranums Vej og motorvejstilslutning 74, Lufthavn. Derudover tilsluttes området mod sydøst til Sadderup Kirkevej i en afstand på ca. 300 meter fra Lunde Hovedvej (Rute 11), hvorfra der er adgang til Esbjerg-motorvejen og tilslutningsanlæg 73, Korskro. Endelig tilsluttes området også til Skads Byvej, hvorfra der også kan opnås forbindelse til Birksbølvej og Sadderup Kirkevej. Det tilstræbes, at den primære vejadgang for både personbiler og tunge køretøjer vil være mod vest, hvorved belastningen af Rute 11 minimeres mest muligt.

Esbjerg Kommune finder det uhensigtsmæssigt at benytte de mindre lokalveje gennem Skads by og Andrup by til betjening af området. Dog forventes særtransportruten til havnen via Skads Mosevej opretholdt så en del af den tunge trafik til havnen ikke udelukkende ledes ad motorvejen.

Ved realisering af rammeområde B forventes Birksbølvej og Sadderup Kirkevej at skulle udbygges ligesom de vigepligtsregulerede kryds John Tranums Vej/Birksbølvej og Sadderup Kirkevej/Lunde Hovedvej også bør udbygges. Krydsudbygningerne bør gennemføres både af hensyn til kapaciteten og trafiksikkerheden og bør ske med etablering af separate svingbaner og evt. forsætninger, så 4-benede vigepligtsregulerede kryds undgås. Derudover forventes der ikke behov for øvrige udbygninger på det kommunale eller statslige vejnet.

På nedenstående figur 3 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventede fremtidige vejadgange.



Figur 3: Forventet fremtidig vejtilslutning for rammeområde B, syd for Esbjerg-motorvejen mellem John Tranums Vej og Lunde Hovedvej. Områdets primære vejtilslutninger er vist med røde pile. Område-afgrænsningen og vejtilslutningernes placering er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.3 Rammeområde C, 10-030-500: Grimstrupvej øst for Tingvejen

Det kommuneplanlagte område er i alt 36 ha. Anvendelse af områdets nordlige del forventes at være transport og logistikvirksomheder, dvs. transporttunge virksomheder med en høj andel af tung trafik og en begrænset mængde ansatte. Den sydlige del er i gang med forberedende analyser til lokalplanudarbejdelse, og der foreligger derfor overordnede beskrivelser af områdets funktioner samt beskrivelser af vejbetjeningen.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af områdets nordlige del, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.1. For den sydlige del, hvor der foreligger mere konkret arealanvendelse baseres turberegningen på gældende og tilpassede turrater. Aktiviteterne til det sydlige område omfatter fastfoodrestauranter, tankanlæg til både personbiler og tung trafik samt logistik- og transportvirksomheder.

Den forventede trafikgenerering til og fra området nord for Grimstrupvej er beregnet til 500 daglige ture heraf 150 ture med tunge køretøjer. Den sydlige del af området er beregnet til ca. 5.000 daglige ture heraf 620 ture med tunge køretøjer..

Både områdets nordlige og sydlige del forventes at få vejadgang fra Grimstrupvej via et forsat kryds ca. 300-400 meter øst for krydset Tingvejen/Grimstrupvej. Fra Tingvejen fordeles trafikken mod nordøst via Rute 30 og mod syd til Esbjerg-motorvejen eller videre mod sydøst via Rute 11.

Ved realisering af rammeområde C må der i kombination med den generelle forventede fremtidige trafikudvikling frem mod 2035 forventes at opstå kapacitetsproblemer i krydset Tingvejen/Grimstrupvej og i særdeleshed i fordelerringen ved motorvejstilslutning 73 Korskro, som allerede i den nuværende situation har betydelige kapacitetsproblemer. Esbjerg Kommune er bekendt med, at Vejdirektoratet har igangsat forundersøgelse i forhold til en udbygning af fordelerringen og Rute 11 mod Varde.

På nedenstående figur 4 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventede fremtidige vejadgange.

Figur 4: Forventet fremtidig vejtilslutning for rammeområde C, Grimstrupvej øst for Tingvejen. Områdets primære vejtilslutninger er vist med røde pile. Områdeafgrænsningen og vejtilslutningernes placering er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.4 Rammeområde D: Andrupvej øst for Esbjerg-motorvejen

Det kommuneplanlagte område er i alt 127 ha. Områdets forventede anvendelse er arealkrævende virksomheder (f.eks. PTX-virksomheder) eller servervirksomheder på 5-50 ha pr. virksomhed og med en meget begrænset mængde ansatte. Transport fra området forventes at ske via rørledning eller lastbiler til havnen.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.2. Der forventes i alt ca. 3-25 virksomheder på området med henholdsvis 15 personer og 100 personer ansat pr. virksomhed. Det samlede antal ansatte er beregnet til ca. 350 personer på området.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til ca. 1.000 daglige ture heraf ca. 50 daglige ture med tunge køretøjer.

Området forventes vejbetjent via Andrupvej ca. 500 meter øst for motorvejstilslutning 75, Esbjerg N. Foruden det konkrete udviklingsområde er der tidligere udlagt erhvervsområder mellem Andrupvej, Nordskrænten og Storegade til servervirksomheder. I den forbindelse lukkes Nordskrænten for biltrafik øst for motorvejen og al tilslutning vil ske mod nord til Andrupvej.

Realiseringen af rammeområde D forventes kun at give lokale tilpasning af vejnettet i tilslutnings-punkterne mens den øvrige del af det kommunale eller statslige vejnet ikke forventes udbygget, da vejprofiler og kapaciteter vurderes tilstrækkelige. Med den foreslåede tilslutning forventes de mindre byer Skads og Andrup ikke i væsentlig grad belastet som følge af erhvervsudviklingen.

På nedenstående figur 5 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventet fremtidig vejadgang.

Figur 5: Forventet fremtidig vejtilslutning for rammeområde D, Andrupvej øst for Esbjerg-motorvejen. Områdets primære vejtilslutning er vist med rød pil. Områdeafgrænsningen og vejtilslutningens placering er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.5 Rammeområde E, 20-040-160: Gummesmarkvej syd for Esbjerg-motorvejen

Det kommuneplanlagte område er i alt 132 ha. Områdets forventede anvendelse er arealkrævende virksomheder (f.eks. PTX-virksomheder) med behov for nærhed til Energistation Endrup. Området forventes at have en meget begrænset mængde ansatte. Transport fra området forventes både at ske via lastbiler og evt. rørledning.

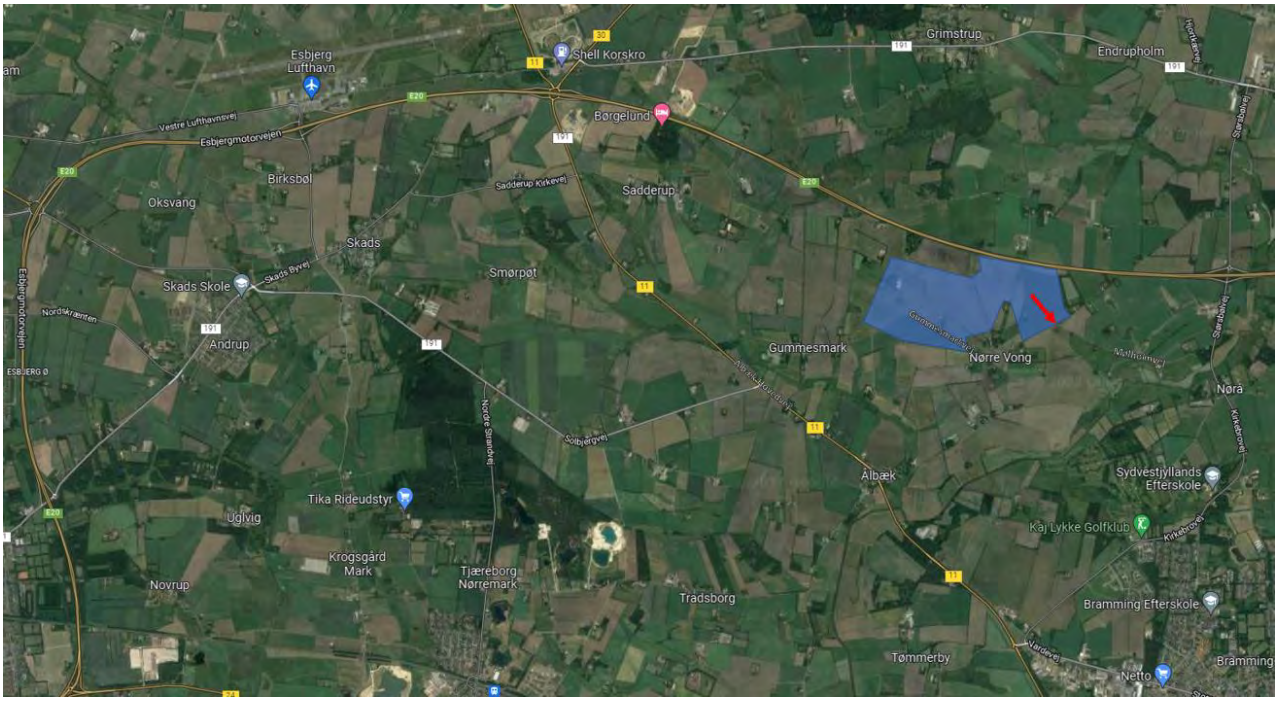
Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.2. Der forventes primært én stor virksomhed på området med ca. 100 ansatte.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til 300 daglige ture heraf ca. 15 daglige ture med tunge køretøjer.

Området forventes at få vejadgang mod øst via krydset Mølholmvej/Ålbæk Møllevej samt via Mølholmvej og Størsbølvej med tilslutning til Esbjerg-motorvejen i tilslutningsanlæg 72, Bramming. Alternativ vejadgang kan ske via Gummesmarkvej gennem Gummesmark til Rute 11, som kun i begrænset omfang forventes benyttet. Der forventes ikke behov for ny tilslutning til Esbjerg-motorvejen.

Med den foreslåede vejadgang mod øst vurderes der behov for opgradering og sideudvidelse af en ca. 2 km lang strækning af Mølmolmvej mellem Ålbæk Møllevej og Størsbølvej. Derudover skal krydset Mølholmvej/Ålbæk Møllevej ombygges (f.eks. til rundkørsel) ligesom krydset Mølholmvej/Størsbølvej (ca. 700 meter syd for tilslutningsanlæg 72, Bramming) bør udvides med kanalisering og separat venstresvingsbane. Der kan desuden være behov for en mindre sideudvidelse af Gummesmarkvej til Ålbæk Hovedvej.

På nedenstående figur 6 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventet fremtidig vejadgang.



Figur 6: Forventet fremtidig vejtilslutning for rammeområde E, Gummesmarkvej syd for Esbjerg-motorvejen. Områdets primære vejtilslutning er vist med rød pil. Områdeafgrænsningen og vejtilslutningernes placering er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.6 Rammeområde F: Mådevej og Måde Industrivej

Det kommuneplanlagte område er i alt 27 ha. Udviklingen omfatter udnyttelse af et eksisterende uudnyttet havneareal.

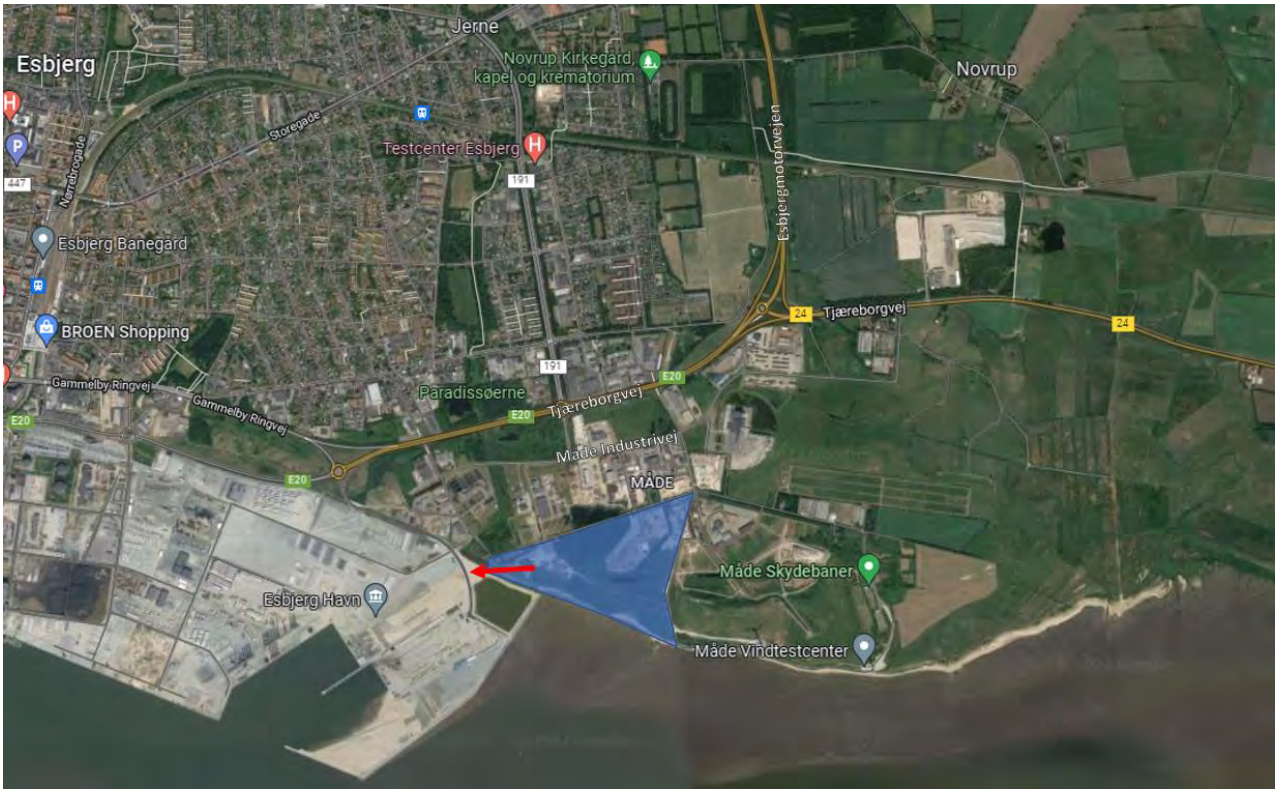
Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.1.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til 700 daglige ture heraf 200 ture med tunge køretøjer.

Området forventes vejbetjent fra Zodiakvej og den eksisterende havn hvorfra der er forbindelse til det overordnede vejnet for både person- og varebiler samt tunge køretøjer. Der forventes ikke udkørsel gennem det eksisterende Måde erhvervsområde.

Der forventes etablering af nyt kryds ved tilslutning til Zodiakvej, mens der ikke vurderes yderligere behov for udbygninger på det kommunale eller statslige vejnet.

På nedenstående figur 7 er det kommuneplanlagte område illustreret, med angivelse af forventet fremtidig vejadgang via den eksisterende havn.



Figur 7: Kommuneplanlagt område, rammeområde F, omkring Måde Industrivej og Mådevej. Eksisterende veje i området benyttes som adgangsveje. Områdeafgrænsningen er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.7 Rammeområde G: Mådevej, syd

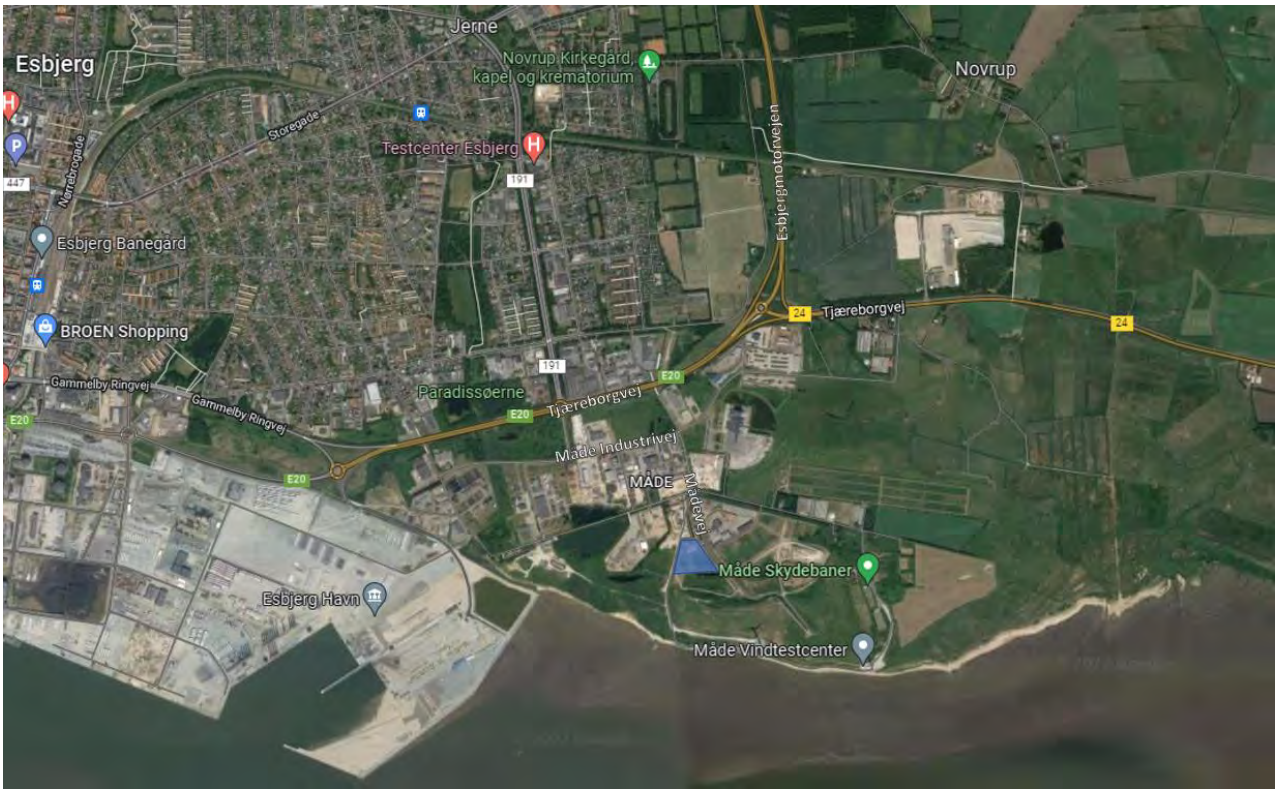
Det kommuneplanlagte område er i alt 2,4 ha. Udviklingen omfatter udnyttelse af et eksisterende uudnyttet havneareal til en H_2-virksomhed.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.2. Der forventes primært én stor virksomhed på området med ca. 20 ansatte.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til 50 daglige ture heraf ca. 5 daglige ture med tunge køretøjer.

Området forventes vejbetjent via de eksisterende veje i området, dvs. Mådevej og Måde Industrivej begge med forbindelse til det overordnede vejnet, Tjæreborgvej, hvorfra der er forbindelse til havnen, Esbjerg-motorvejen og Rute 11. Når havnearealet i Måde (rammeområde F) er realiseret, forventes det, at der vi ske transport direkte til havnen gennem området. Der vurderes kun i begrænset omfang behov for udbygninger af det lokale kommunale vejnet for at sikre fremkommeligeligheden og af hensyn til trafiksikkerheden.

På nedenstående figur 8 er det kommuneplanlagte område illustreret, hvor eksisterende veje benyttes som vejadgange.



Figur 8: Kommuneplanlagt område, rammeområde G, omkring Mådevej. Eksisterende veje i området benyttes som adgangsveje. Områdeafgrænsningen er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

3.8 Rammeområde H: Mådevej, øst

Det kommuneplanlagte område er i alt 52 ha. Udviklingen omfatter udnyttelse etablering af en PTX-virksomhed med forventet afsætning og forsyning via rørledning til havnen samt minimal tilførsel af råstoffer via tunge transporter.

Til beregning af den forventede trafikgenerering pr. døgn ved fuld realisering af området, benyttes turraten beskrevet i afsnit 2.1.2. Der forventes primært én stor virksomhed på området med ca. 30 ansatte.

Den forventede trafikgenerering til og fra området er beregnet til 100 daglige ture heraf maksimalt ca. 5 daglige ture med tunge køretøjer.

Området forventes vejbetjent via de eksisterende veje i området, dvs. Mådevej og Måde Industrivej begge med forbindelse til det overordnede vejnet, Tjæreborgvej, hvorfra der er forbindelse til havnen, Esbjerg-motorvejen og Rute 11. Der vurderes kun i begrænset omfang behov for udbygninger af det lokale kommunale vejnet for at sikre fremkommeligeligheden og af hensyn til trafiksikkerheden.

På nedenstående figur 9 er det kommuneplanlagte område illustreret med angivelse af forventet fremtidig vejadgang.

Figur 9: Kommuneplanlagt område, rammeområde H, omkring Mådevej. Eksisterende veje i området benyttes som adgangsveje. Områdeafgrænsningen er optegnet principielt. Kortgrundlag: GoogleMaps.

4 Trafikal påvirkning

Den samlede beregnede døgntrafik (årsdøgntrafik, ÅDT) til de 8 kommuneplanlagte rammeområder (erhvervsområder) er opstillet i nedenstående tabel 1, hvor også mængde af tung trafik er anført.

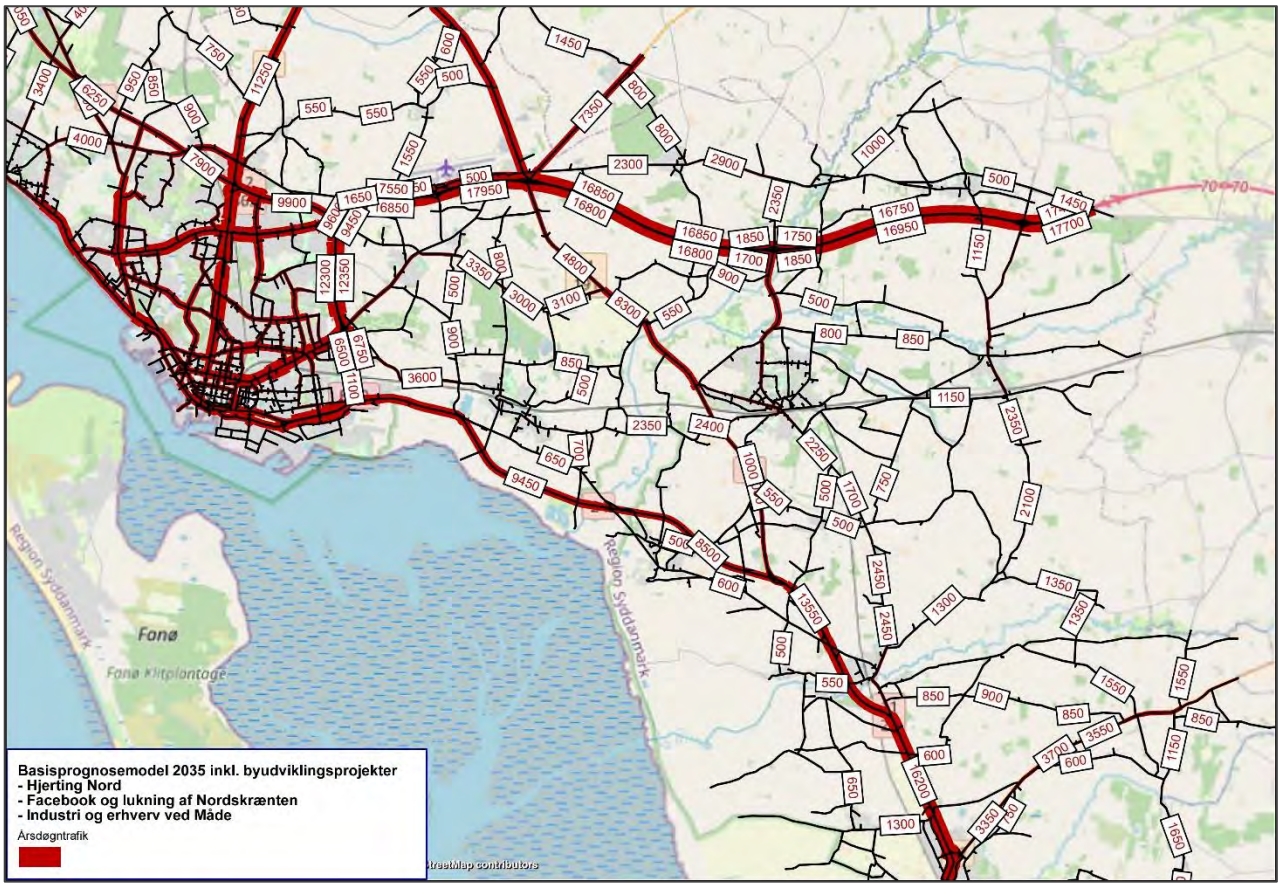
Rammeområde	Areal	Total antal ture pr. døgn	Heraf ture med tunge køretøjer
Rammeområde A	67 ha	1.700 ture	500 ture
Rammeområde B	148 ha	2.000 ture	80 ture
Rammeområde C	36 ha	5.550 ture	770 ture
Rammeområde D	127 ha	1.000 ture	50 ture
Rammeområde E	132 ha	300 ture	15 ture
Rammeområde F	27 ha	700 ture	200 ture
Rammeområde G	2,4 ha	50 ture	5 ture
Rammeområde H	52 ha	100 ture	5 ture
Total	**591,4 ha**	**11.350 ture**	**1.625 ture**

Tabel 1: Beregnet døgntrafik (ÅDT) i de kommuneplanlagte rammeområder.

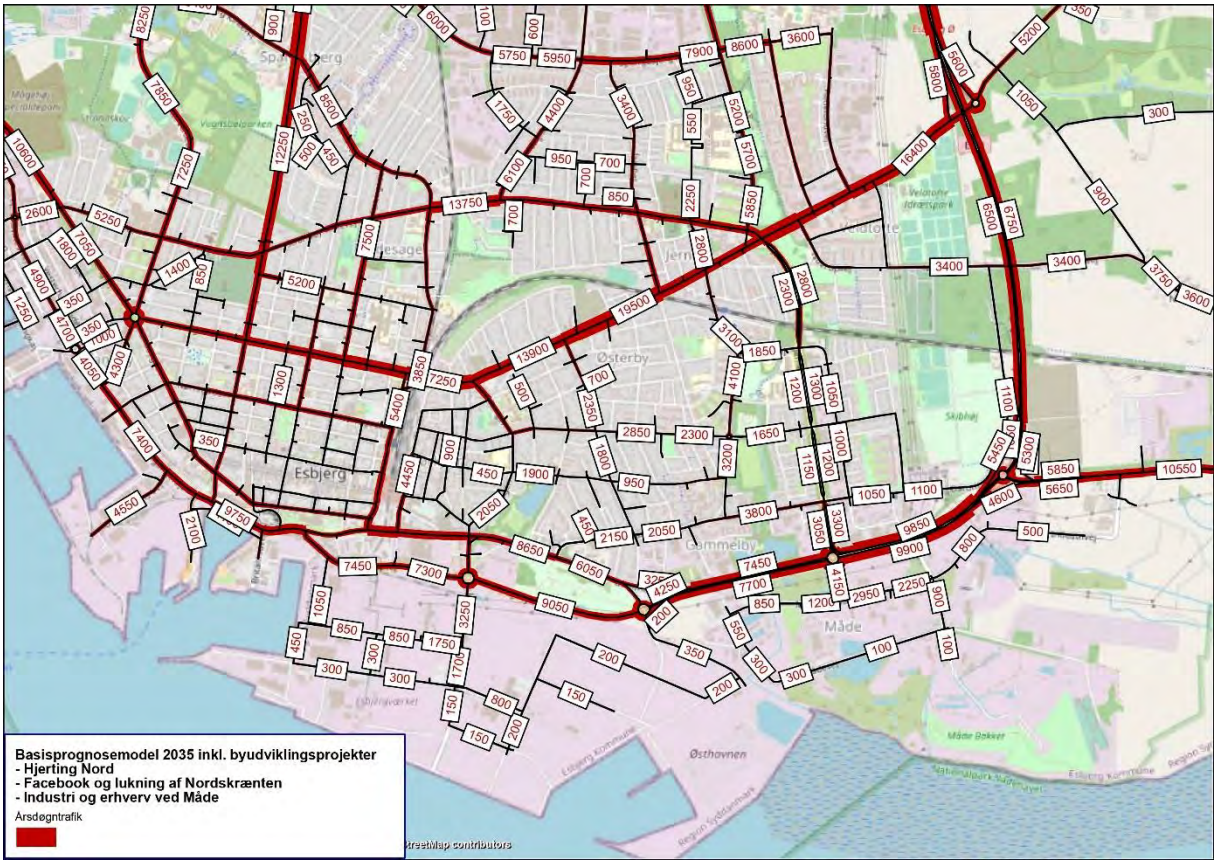
Den samlede trafik for alle områder tilsammen er ved hjælp af Esbjerg Kommunes trafikmodel fordelt ud på vejnettet, hvorved den samlede trafikale påvirkning på det statslige og kommunale vejnet er beregnet.

4.1 Trafikkort, Basismodel 2030 (uden rammeområder)

På nedenstående figur 10, 11 og 12 er der indsat trafikkort fra trafikmodellen visende den beregnede trafik (ÅDT) i basisprognosemodellen for 2035 uden realisering af de nye kommuneplanlagte erhvervsområder.



Figur 10: Basisprognosemodel 2035 (årsdøgntrafik).

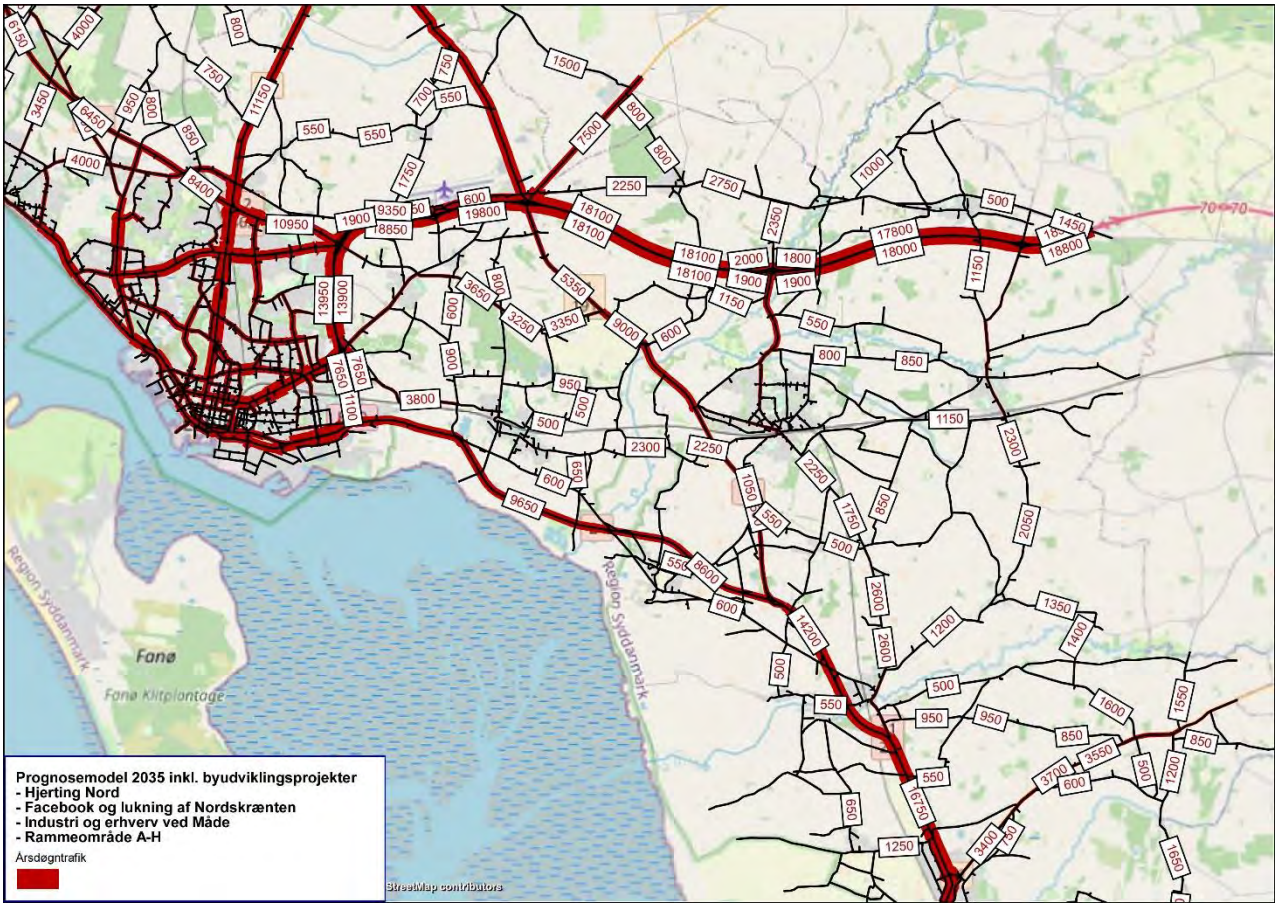


Figur 11: Basisprognosemodel 2035 (årsdøgntrafik).

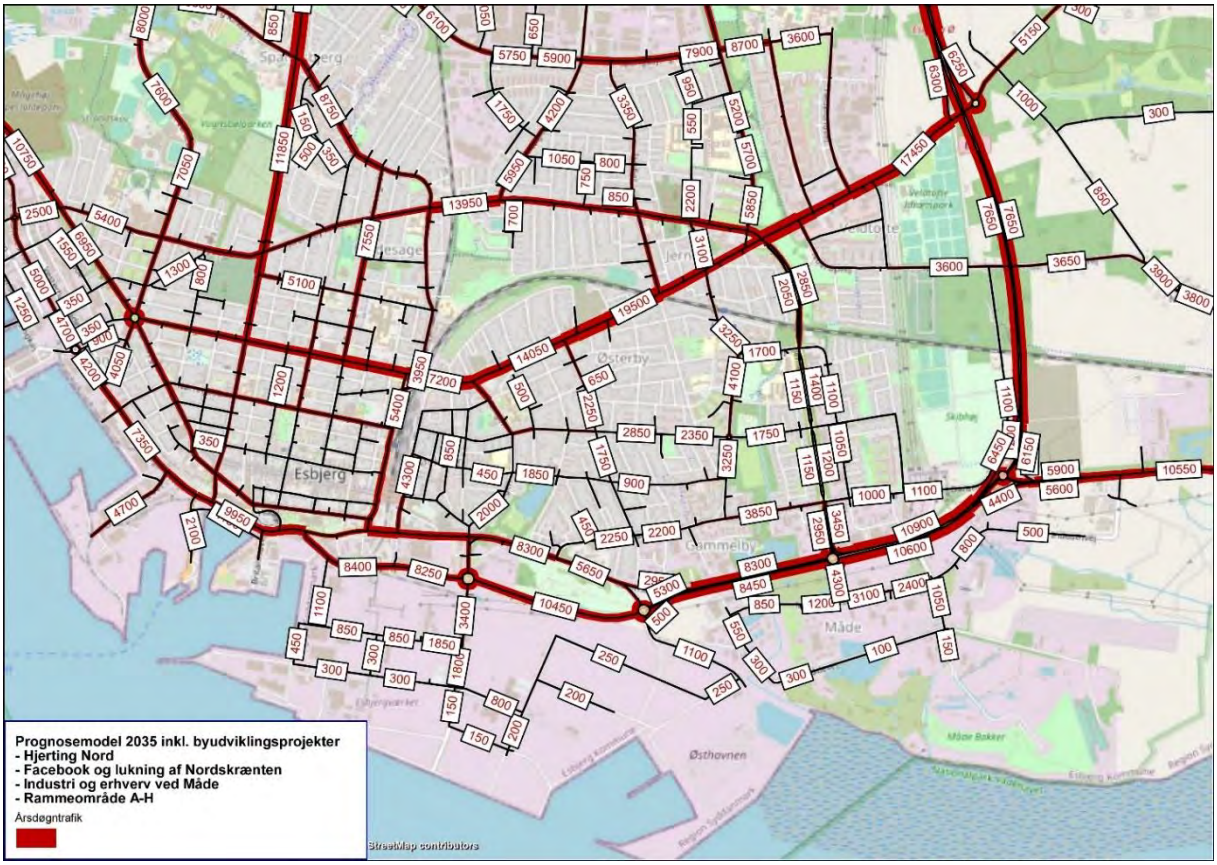
Figur 12: Basisprognosemodel 2035 (årsdøgntrafik).

4.2 Trafikkort, Udvidet basismodel 2030 (med rammeområder)

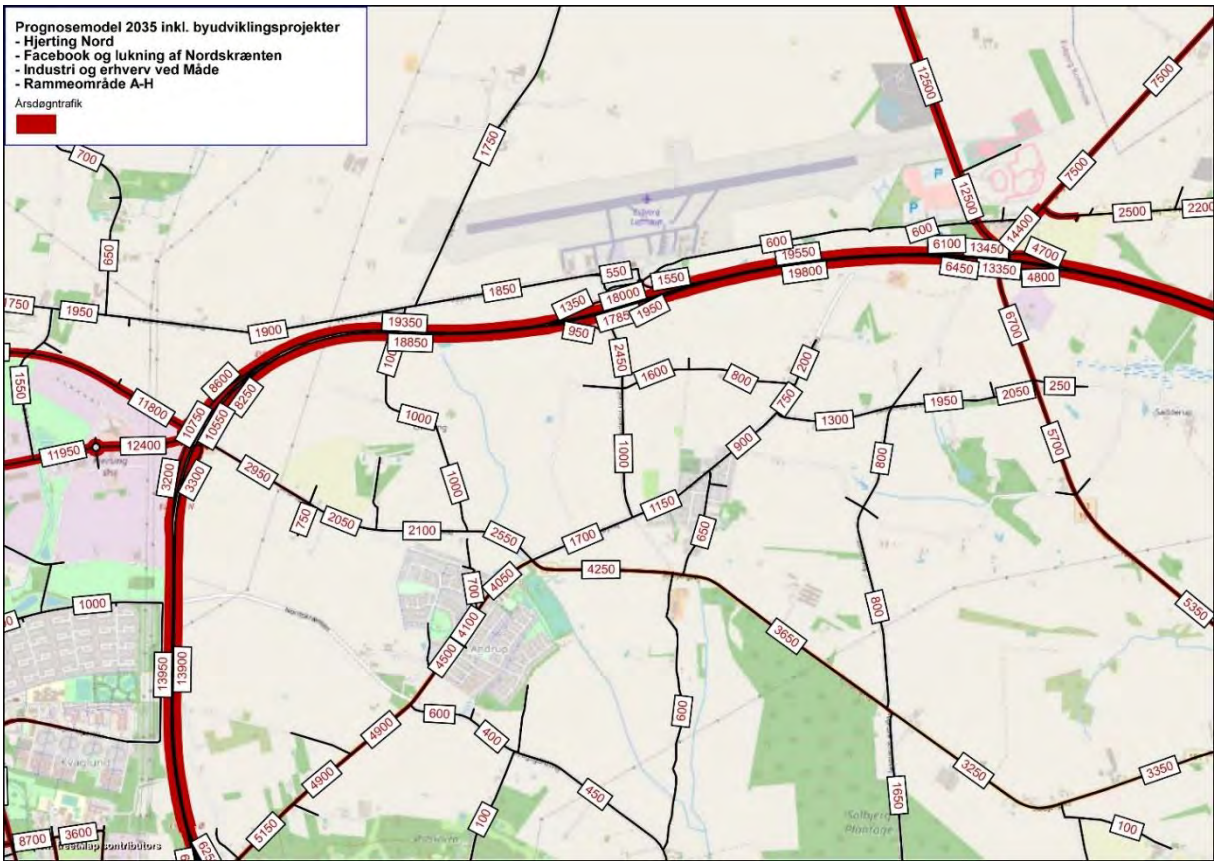
Figur 13, 14 og 15 viser trafikkort for den udvidede basisprognosemodel for 2035, hvor alle 8 nye kommuneplanlagte erhvervsområder er indarbejdet i trafikmodellen.



Figur 13: Prognosemodel 2035 med rammeområde A til H (årsdøgntrafik).



Figur 14: Prognosemodel 2035 med rammeområde A til H (årsdøgntrafik).



Figur 15: Prognosemodel 2035 med rammeområde A til H (årsdøgntrafik).

5 Trafikal betydning

Nedenstående figur 16, 17 og 18 viser differencekort mellem basisprognosemodellen for 2035 og den udvidede basisprognosemodel for 2035 inkl. alle 8 nye kommuneplanlagte erhvervsområder.

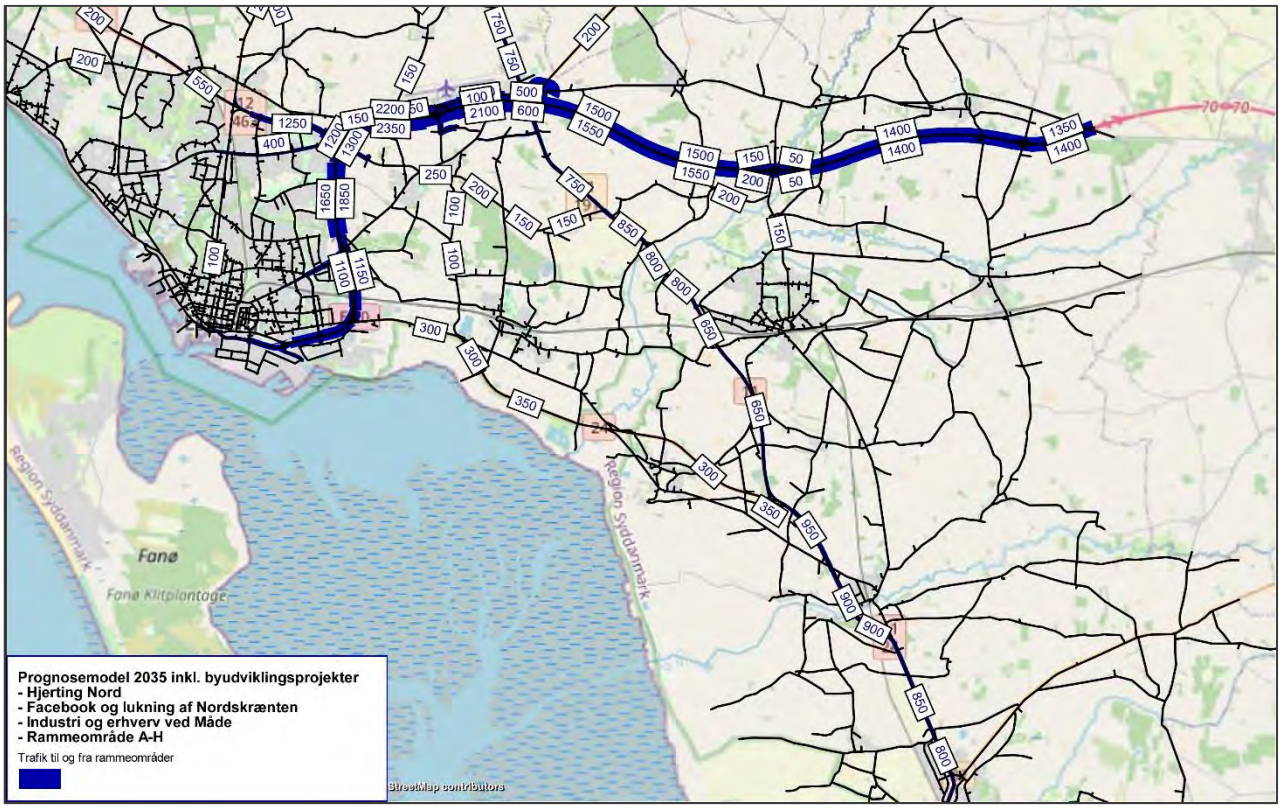
På differencekortene ses det, at størstedelen af trafikken med relation til de 8 rammeområder findes på motorvejsnettet (E20 mod øst) og på vejnettet til og fra Esbjerg by og Esbjerg Havn. Derudover ses der også en stigning i trafikken på rute 11, som forbinder nogle af udviklingsområderne med nord- og sydlige kommuner. En opdeling af trafikken i personbiler og tung trafik viser, at en større andel af den tunge trafik har relation til motorvejen (E20 mod øst).

Den højeste årsdøgntrafik på motorvejen inden for modelområdet er i marts 2022 målt til ca. 26.300 køretøjer vest for tilslutningsanlæg 73, Korskro. Dette indikerer, at der på motorvejsnettet er en betydelig restkapacitet til at kunne afvikle en stigende trafikmængde herunder trafik til og fra rammeområderne. Den maksimale stigning på motorvejsnettet som følge af rammeområdernes realisering er beregnet til ca. 4.500 ekstra køretøjer i døgnet mellem tilslutningsanlæg 73, Esbjerg N, og 74, Lufthavn. I denne sammenhæng bør det fremtidige trafikniveau ved tilslutningsanlæggene også vurderes ift. kapacitet og afvikling. Differencekortene viser, at tilslutningsanlæg 73, Korskro og 75 Esbjerg N, belastes mest af den nye trafik fra rammeområderne.

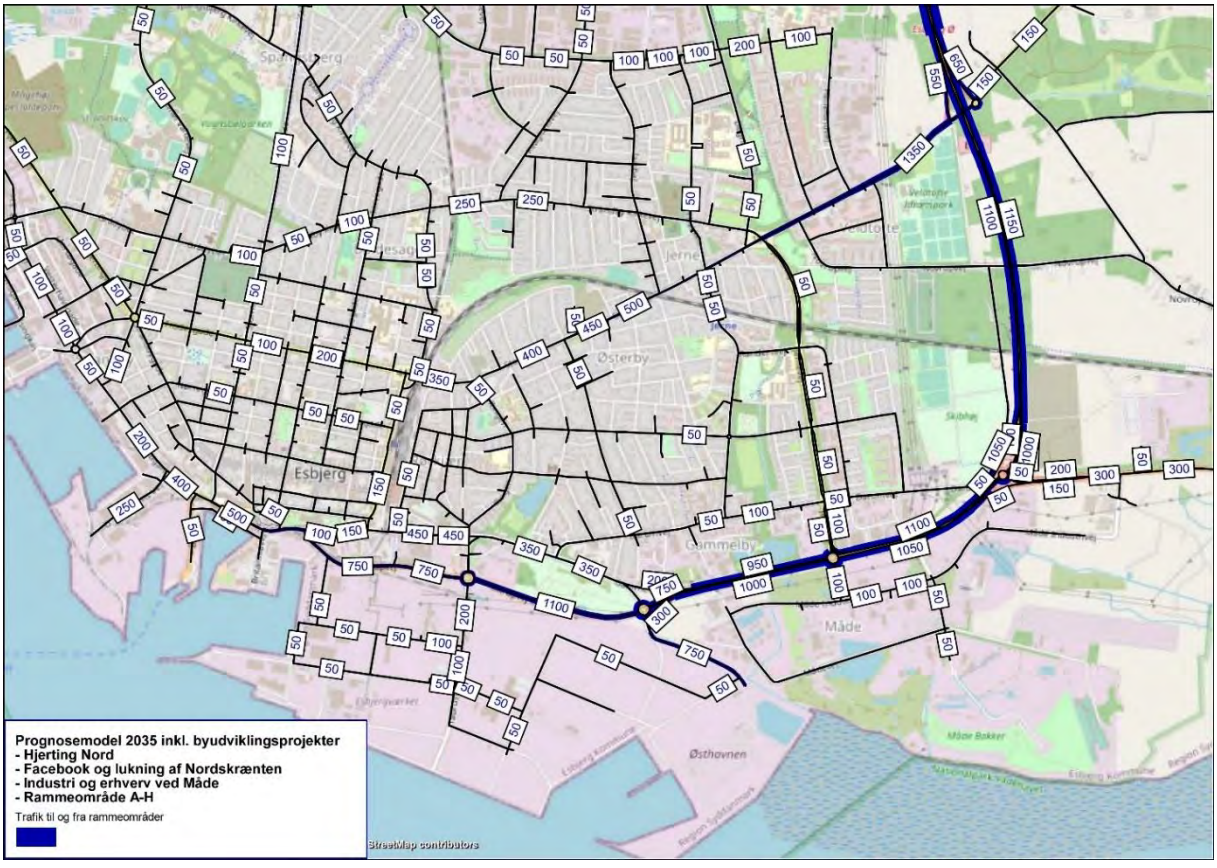
Den største stigning i belastningen i forhold til vejnettets eksisterende kapacitet ses ved rammeområde C (Tingvejen), som forventes at skabe ca. 5.500 ture i døgnet, hvoraf størstedelen af disse kommer fra og søger mod syd til motorvejen. Da den sydlige del af rammeområde C bl.a. forventes udlagt til tankstationer og fastfood restauranter må det forventes, at en betydelig del af de nye ture til og fra området vil være en del af en turkæde og således allerede findes på motorvejsnettet. Dette vil sætte krav til adgangsforholdene til og fra området og til den interne afvikling af området, men også til udformningen af tilslutningsanlæg 73, hvor der i dag allerede opleves problemer med kapaciteten.

Derudover ses der også en relativ høj stigning i trafikken ved Vestkystvej i snittet mellem rammeområde A og tilslutningsanlæg 75, Esbjerg N. Tilkoblingen af rammeområde A til Vestkystvej vil medføre krav til krydsudformningen og en nedklassificering af strækningen fra motortrafikvej, hvilket forventeligt vil nedbringe fremkommeligheden på Vestkystvej.

På kortene ses det også, at en del af personbiltrafikken fra rammeområderne vil anvende tilslutningsanlæg 76, Esbjerg Ø, og køre via Storegade til og fra Esbjerg by. Kapacitet og fremtidig afvikling af krydsene langs Storegade bør derfor også undersøges.



Figur 16: Forskel i trafik mellem basisprognosemodel 2035 og prognosemodel 2035 med rammeområderne A til H (årsdøgntrafik).



Figur 17: Forskel i trafik mellem basisprognosemodel 2035 og prognosemodel 2035 med rammeområderne A til H (årsdøgntrafik).

Figur 18: Forskel i trafik mellem basisprognosemodel 2035 og prognosemodel 2035 med rammeområderne A til H (årsdøgntrafik).

6 Sammenfatning

Etableringen af de 8 rammeområder vil medføre en samlet stigning i trafikken på ca. 11.400 ktj i døgnet, hvor størstedelen af den nye trafik findes på motorvejsnettet og med relation til Esbjerg by og Esbjerg Havn.

Den største ekstra belastning på vejnettet ses ved rammeområde C, hvor der er igangværende og forberedende arbejde til lokalplan, samt i tilslutningsanlæg 73, Korskro, ligeledes som følge af etablering af et transportcenter med flere forskellige funktioner. De nuværende trafikale problemer med afviklingen af trafikken ved tilslutningsanlæg 73, Korskro, kombineret med den fremtidige trafikale belastning giver anledning til at undersøge fremtidig kapacitet og afvikling nærmere.

Modelberegningerne viser, at en større andel af den tunge trafik har relation til Esbjerg Havn samt motorvejen (E20 mod øst), idet den tunge trafik søger mere ud af kommunen set ift. personbiltrafikken. Dette skyldes bl.a. den forventede anvendelse af rammeområderne ift. logistik- og transportvirksomheder. Ved etableringen af nye arbejdspladser i kommunen antages det, at en større del af personbiltrafikken forventes at have relation til Esbjerg by og den øvrige del af kommunen og kun i mindre grad ud af kommunen.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

BOLIGOMRÅDER

Redegørelse for behov og restrummelighed

BOLIGOMRÅDER
Redegørelse for behov og restrummelighed

BEHOV

I Kommuneplan 2022-34 er der udlagt arealer til 12 års boligbyggeri svarende til planperioden. Der er i alt udlagt 243 hektar til boligområder. Den forholdsvis store reserve af boligområder bidrager til at sikre et bredt udbud af byggemuligheder i kommunen, og gør det muligt at bygge både i byerne og på landet.

Grundlaget for placering af nye boligområder består henholdsvis af Planstrategi 2022-34, Esbjerg Kommunes boligpolitik og de hidtidige arealudlæg til boligområder. Desuden tages den forventede befolkningsudvikling, herunder indbyggerantal og alderssammensætning, i betragtning.

Kommuneplanens boligudlæg skal både sikre et varieret boligudbud i de enkelte dele af kommunen og i hele kommunen. Hensigten er at have mulighed for at tilgodese varierende boligbehov for forskellige befolkningsgrupper og livsfaser inden for de enkelte geografiske områder af kommunen.

Historik
I Esbjerg Kommune skønnes det, at der i løbet af de seneste 10 år er opført cirka 940 boliger inden for nye boligområder (731 parcelhuse og 14 storparceller). Det svarer til gennemsnitligt 94 boliger årligt. Der er dog store forskelle mellem de enkelte år. I 2011 blev der således opført knap 58 nye boliger, mens der i 2019 blev opført 153 nye boliger. Der er en tydelig udvikling mod en stadig højere byggeaktivitet. Den udvikling forventes at fortsætte i de kommende år. Den historiske udbygningstakt giver ikke et fyldestgørende billede, da den kun afspejler den efterspørgsel, der har været muligt at efterkomme lokalt. Kommunen har således i perioder haft begrænset udbud i flere områder, blandt andet med henblik på at afstemme boligudbygning og skolekapacitet inden for de enkelte lokalområder. I områderne Hjerting og Sønderris ved Esbjerg er efterspørgslen efter ubebyggede grunde eksempelvis så stor, at det er kommunens udbud af grunde, der opleves som den begrænsende faktor for boligudbygningen.

Der skal til stadighed sikres en fordeling af udlagte byggegrunde, der sikrer et fleksibelt, bredt og varieret udbud af grunde – både i forhold til størrelse, type og geografisk placering. For at skabe mulighed for dette, ønskes det enkelte steder at sikre udlæg til flere boliger, end der umiddelbart vurderes at være behov for inden for et enkelt lokalområde.

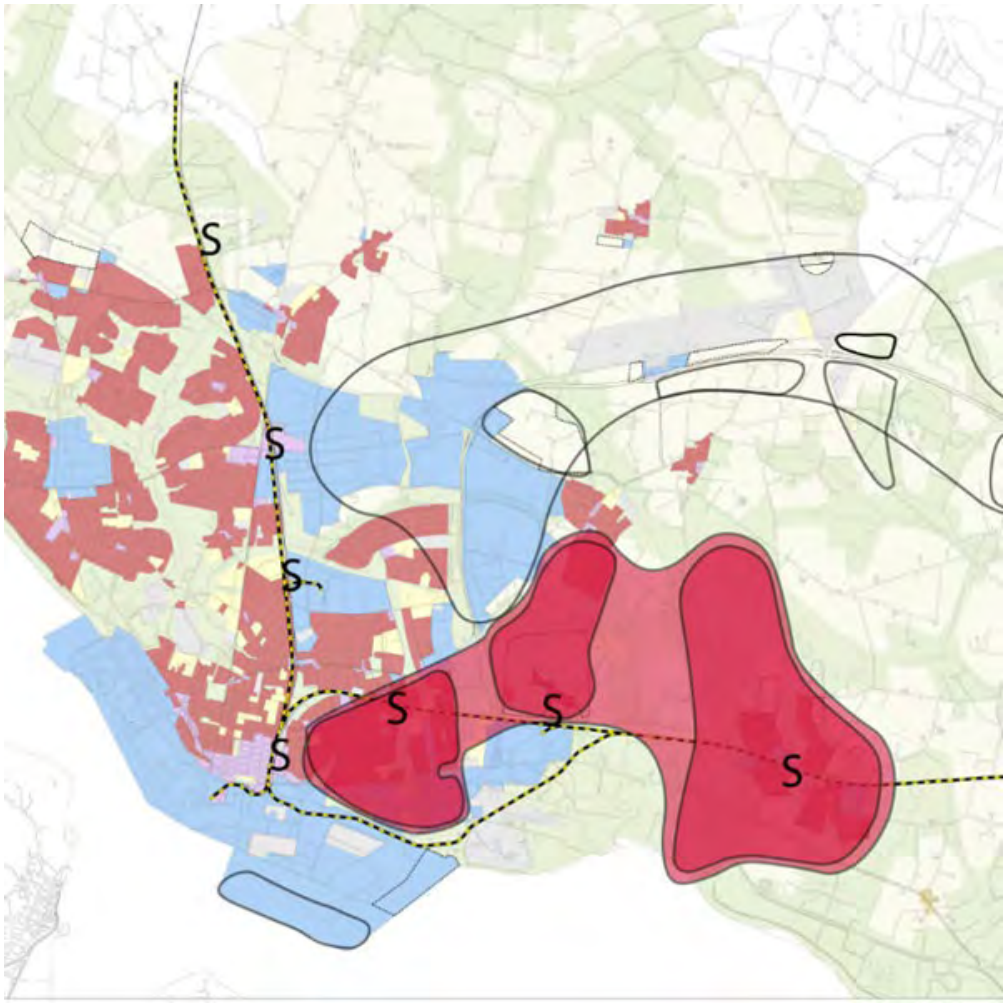
Kommunens mål

Kommunen ønsker at prioritere fortætning inden for byerne, herunder i de centrale byområder og bymidter. Det er her, at langt de fleste arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner findes. For mange er det attraktivt at bo centralt i de større byer - Esbjerg, Bramming og Ribe. Centrale boliger understøtter livet i de centrale byområder og giver basis for et spændende kultur- og handelsliv. Med nytænkende, klimarigtige og fællesskabsorienterede boligbyggerier, ønsker kommunen at ramme nogle segmenter, der er mindre repræsenteret i Esbjerg i dag.

Samtidigt ønsker kommunen, at der fortsat findes visse muligheder for byggegrunde i de eksisterende bysamfund, der er bredt geografisk fordelt i kommunen. Det understøtter den fortsatte udvikling af levende og bæredygtige lokalsamfund. I de tilfælde hvor byerne udvides, lægger kommunen vægt på at prioritere byområder, der har god adgang til kollektiv trafik, herunder togstationer. Byer med gode pendlermuligheder kan udgøre særdeles attraktive bosætningsbyer, der kan understøtte kommunens samlede udvikling. Det drejer sig særligt om de stationsnære byer som Guldager, Tjæreborg, Gørding, Hunderup-Sejstrup og Gredstedbro, hvor pendling med tog er en let tilgængelig mulighed.

I fremtiden bør boligudbygning udenfor de større byer derfor koncentreres om disse stationsnære byer, hvor nye boligområder udlægges, så de i høj udstrækning har let adgang til stationer.

Let adgang til togforbindelser er positivt for den enkelte og bidrager desuden positivt i et bæredygtighedsmæssigt perspektiv, da transport er en af de sektorer, der udleder meget CO_2.

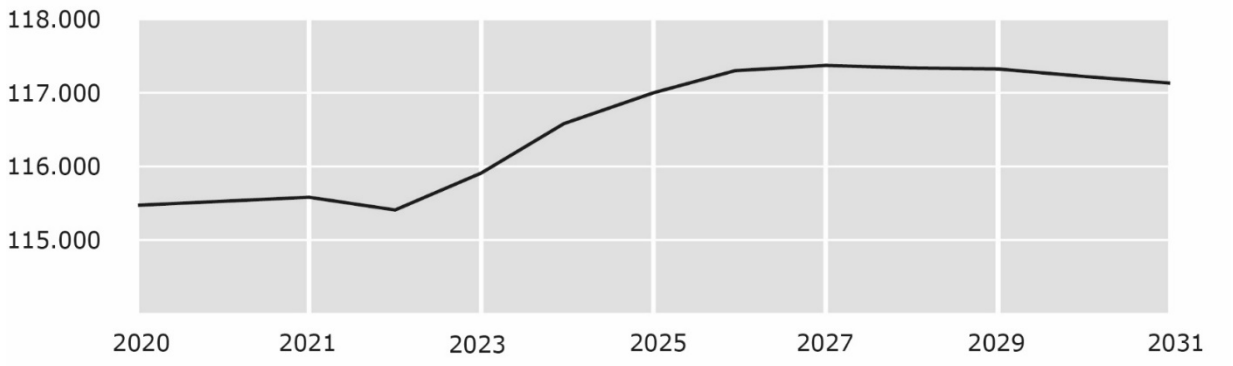


Illustration, der viser et eksempel på stationsnære beliggenheder, der i den nuværende kommuneplan prioriteres i forbindelse med udlæg til nye boligområder og perspektivområder.

Prognoser
I Kommuneplan 2022-34 foretages der en mindre forøgelse af det samlede udlæg til boligområder, da der forventes at være behov for yderligere boligareal for at modsvare behovet i den kommende planperiode.

I de følgende afsnit er der på den baggrund redegjort nærmere for baggrunden for at udvide den nuværende rummelighed. Redegørelsen omfatter den gennemgang af de bagvedliggende behov, der kræves, når den samlede rummelighed i kommuneplanen øges.

Flere indbyggere
Det forventede boligbyggeri beregnes i henhold til kommunens befolkningsprognose for 2021-31. Ifølge prognosen er der en befolkningstilvækst på godt og vel 1.500 indbyggere i Esbjerg Kommune i løbet af perioden 2021-31. Stigningen går fra 115.579 til 117.118 indbyggere[1].



Graf, der viser den forventede befolkningsudvikling jævnfør Esbjerg Kommunes befolkningsprognose. For 2020 og 2021 er der anvendt et statustal, mens øvrige er prognosetal.

[1] https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/fakta-om-kommunen/befolkningen-i-tal/befolkningsprognose

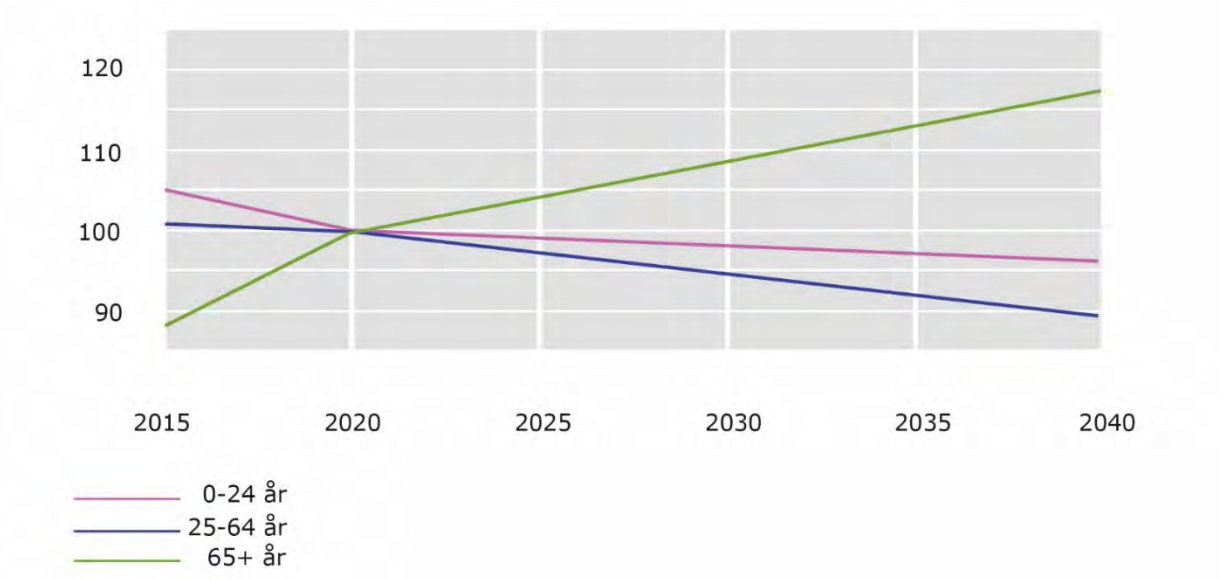
Demografiske ændringer

Der sker i de kommende år en betydelig ændring i befolkningens aldersmæssige sammensætning. Der forventes en stor stigning i gruppen af ældre indbyggere i kommunen. Det medfører blandt andet et behov for flere boliger inden for visse boligtyper end der findes i dag, herunder særligt seniorvenlige ejerboliger.

	0 - 24 år		25 - 64 år		65 + år	
	2015-2020	2020-2040	2015-2020	2020-2040	2015-2020	2020-2040
Esbjerg	-5%	-4%	-1%	-12%	12%	29%
Syddanmark	-3%	-1%	1%	-6%	10%	31%
Danmark	-1%	4%	2%	-2%	10%	34%

Tabel der viser historisk og forventet befolkningsudvikling indenfor aldersgrupper i henholdsvis Esbjerg, Syddanmark og Danmark[2].

[2] Kilde: Kontur 2020 Esbjerg. https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/mg-web-site-detgodeliv.regionsyddanmark.dk/2021%2F01%2FEsbjerg-book-tilg%C3%A6ngelig.pdf



Graf der viser historisk og forventet befolkningsudvikling indenfor aldersgrupper i Esbjerg[3]. 2020 er indeks 100.

Ud over den befolkningsvækst, der forventes i Esbjerg Kommune, ses der en udviklingstendens med færre personer per husstand. Udviklingen afspejler sig i antallet af unikke adresser, der er registreret over den seneste årrække.

Udviklingen hænger blandt andet sammen med, at flere ældre bliver boende i samme hjem, når de mister deres ægtefælle. På baggrund af den demografiske udvikling i kommunen, forventes denne tendens at blive øget i de kommende år, hvilket medfører et behov for flere boligenheder.

[3] Kilde: Kontur 2020 Esbjerg. https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/mg-web-site-detgodeliv.regionsyddanmark.dk/2021%2F01%2FEsbjerg-book-tilg%C3%A6ngelig.pdf

Årstal	Antal unikke adresser
2012	54.282
2014	54.732
2016	55.352
2018	55.649
2020	56.068

Udvikling i antal unikke adresser i Esbjerg Kommune 2012-2020.

Med et moderat skøn vurderes udstykningen af kommunale parcelhusgrunde i de næste år at komme til at ligge på gennemsnitlig cirka 62 grunde om året. Efterspørgslen på tæt-lave boliger på kommunale arealer i de kommende år vurderes til at være på cirka to storparceller hvert år i den vestlige del af kommunen (området omkring Esbjerg), og på henholdsvis godt og vel én i den østlige (området omkring Bramming) og knap én i sydlige del af kommunen (området omkring Ribe). Der regnes med mellem 10 og 20 boliger per storparcel, da de i praksis varierer i størrelse.

	Vestlige del	Østlige del	Sydlige del	I alt
2022-2025	177	20	40	237
2026-2033	144	140	48	332
I alt	321	160	88	569

Tabel, der viser den forventede efterspørgsel efter byggegrunde.

RESTRUMMELIGHED

Restrummeligheden i kommuneplanlagte udlæg til boliger er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2022-34 opgjort med henblik på at sikre balance mellem udlæggenes omfang og det behov, der skønnes at være i planperioden 2022-34.

Gennemgang af udlæggene viser, at der er en restrummelighed på 230 hektar, svarende til 1.760 boliger. Nogle arealer er blot udlagt i kommuneplanen, andre er lokalplanlagt og endnu en gruppe er desuden byggemodnet. Fordelingen ses i skemaet herunder.

	Med lokalplan byggemodnet	Med lokalplan ej byggemodnet	Uden lokalplan	Restrummelighed I alt
Areal	26 ha	107 ha	97 ha	230 ha (svarende til 1.760 åben-lav boliger)

Opgørelse over restrummelighed inden for kommunens nuværende arealudlæg til boliger.

Balance mellem restrummelighed og behov i planperioden
Kommunens opgørelse over rummelighed til boligbebyggelse viser, at der inden for kommuneplanens rammeområder er arealer, der endnu ikke er udnyttet. I disse områder er der plads til cirka 1.760 nye boliger. Inden for planperioden 2022-34 forventes der at være større behov for nye boliger end det er muligt at etablere inden for restrummeligheden.

På baggrund af den hidtidige udbygningstakt, forventningerne om demografiske ændringer, befolkningsvækst i kommunen, samt kommunens ønske om at prioritere fortætning i eksisterende by- og boligområder, skønnes der at være et behov for cirka 2.400 boliger inden for planperioden. 2.400 boliger svarer til et bruttoareal på cirka 240 hektar inklusive veje, fælles friarealer og beplantningsbælter mv. På den baggrund øges boligudlægget i et mindre omfang i Kommuneplan 2022-34.

Derudover omfordeles og suppleres de eksisterende arealudlæg, så de udlagte områder samlet set kan dække behovet for nyt byggeri i de områder, der er relevante for udbygning. Herudover forventes der at være en rummelighed til fortætning og omdannelse inden for eksisterende byområder i størrelsesordenen på 1.400 boliger.

Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode.

Der findes en nærmere redegørelse for beregning af restrummelighed under afsnittet ”*Restrummelighed - byvækst*” og ”*Restrummelighed – fortætning*”.

RESTRUMMELIGHED – VIRKEMIDLER

Udlæg af nye byudviklingsområder skal ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer.

Herunder redegøres for baggrunden for, at der i kommuneplanen henholdsvis omfordeles i eksisterende boligudlæg, udtages områder og udpeges perspektivområder til fremtidig byvækst.

Omfordeling af boligudlæg
Der foretages en omfordeling inden for de eksisterende boligudlæg. Omfordelingen skyldes flere forskellige forhold:

- Flere af de eksisterende udlæg har risiko for klimatiske udfordringer som følge af øgede regnmængder og stigende grundvand.
- Flere eksisterende arealudlæg til boliger ligger uhensigtsmæssigt placeret med risiko for lugtgener fra landbrugsejendomme.
- Der findes ubalancer i den samlede restrummelighed. Der er således områder, der har større behov end de nuværende udlæg afspejler. Tilsvarende er der andre områder, der har større udlæg end det, der svarer til den forventede udbygning.
- Et ønske om at prioritere udvikling af boligområder med nærhed til togstationer og anden overordnet infrastruktur.

Visse udlæg er omfordelt, så der prioriteres områder med gode vilkår og beliggenhed i forhold til offentlig service.
Flere arealer, der i dag er udlagt til boligområder, tages på baggrund af de ovenstående punkter ud af kommuneplanen. Som erstatning udpeges der nye områder andre steder.

Omfordelingen sikrer, at kommuneplanens boligudlæg placeres så der er god balance mellem efterspørgsel, miljømæssige hensyn, nærhed til offentlig service og geografisk spredning. En stor del af de udlagte arealer afspejler desuden kommunens ønske om at understøtte et klimavenligt pendlingsmønster.

Områder, der udgår

Enkelte boligområder tages ud af kommuneplanen. For en del af områderne sker det som konsekvens af de klimatiske påvirkninger, herunder øgede regnmængder og et højere grundvandsniveau. For en anden del skyldes det, at der ikke er forventning om, at områderne bliver taget i brug i løbet af planperioden, det vil sige inden for de næste 12 år.

Perspektivområder

I Kommuneplan 2022-34 er der udlagt perspektivområder, altså arealer der tidligst tages i brug efter denne planperiode. Der lægges vægt på, at byfortætning af eksisterende byer generelt sker, så de enkelte byområder får en mere bymæssig karakter og en større mangfoldighed i boligudbuddet.

RESTRUMMELIGHED – BYVÆKST

Samlet set udlægges der i kommunen cirka 13 hektar nye områder til byvækst med boliger i Kommuneplan 2022-34. Arealernes rummelighed, der er opgjort med 7,4 boliger per hektar, hvilket er 1.350 m^2 per bolig inklusive andel i fælles anlæg, veje mv. De 13 hektar svarer til det, kommunen vurderer, at der er behov for i den kommende planperiode for at sikre, at der er tilstrækkelige boligområder.

Nedenstående skema viser den samlede rummelighedsopgørelse for de eksisterende udlæg til boligområder og de nye arealer, der udlægges i forbindelse med Kommuneplan 2022-34. I opgørelsen fremgår rummeligheden som hektar og omsat som antal boliger. Opgørelsen er desuden opdelt på planlægningsdistrikter og som et samlet overblik over arealer i kommunen som helhed.

I følgende opgørelse fremgår beregning af restrummeligheder og nye udlæg i byområder inden for kommunen.

		KP 2018-30 Beregnet restrummelighed (bar mark)				KP 2022-34 Omfordeling og nye udlæg				
Underområde		Eksist. udlæg uden lokalplan	Eksist. udlæg med lokalplan	Eksist. udlæg byggemodnet	Eksist. restrumme-lighed i alt	Eksist. udlæg, tages ud til omfordeling	Nye udlæg (hektar)	Nye udlæg (boliger)	I alt (hektar)	I alt (boliger)
05	Hjerting	0	31,6	0	31,6 ha 234 boliger	7,4	24,9	184	49,1	363
07	Guldager/Sønderris	42,0	8,3	0	50,3 ha 372 boliger	5,6	0	0	44,7	331
08	Bryndum	2,9	1,7	0	4,6 ha 34 boliger	0	3,4	25	8,0	59
	Tarp	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	Vester Nebel	0	1,7	0,9	2,6 ha 19 boliger	0	0	0	2,6	19
10	Skads (Andrup)	36,8	11,6	3,1	51,5 ha 381 boliger	10,5	0 (gl. bykerne)	0	41	303
11	Novrup	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Tjæreborg - Sneum	0	9,0	2,9	11,9 ha 88 boliger	0	0	0	11,9	88
20	Grimstrup	1,9	0	4,4	6,3 ha 46 boliger	0,6	3,9	28	9,6	71
	Grimstrup (Endrup)	2,4	0,7	0	3,1 ha 22 boliger	2,0	0	0	1,1	8
21	Bramming	0	5,0	0	5,0 ha 37 boliger	1,7	17,6	130	20,9	154
22	Vejrup	1,4	1,0	2,2	4,6 ha 34 boliger	0	0	0	4,6	34
23	Gørding	0	0	5,5	5,5 ha 40 boliger	0	0	0	5,5	40
24	Hunderup (Sejstrup)	2,0	0	0	2,0 ha 14 boliger	0,8	0	0	0,8	5
	Hunderup	0	0	4,0	4,0 ha 29 boliger	0	0 (storparceller)	0	4,0	29
25	Darum	0	0	2,7	2,7 ha 20 boliger	0	0	0	2,7	20
30	Gredstedbro	0	5,1	0	5,1 ha 37 boliger	0	0	0	5,1	37
	Gredstedbro(Jernved)	1,4	1,8	0	3,2 ha 23 boliger	1,4	0	0	1,8	13
37	Roager	4,6	0	0	4,6 ha 34 boliger	4,0	0,4	2	1,0	7
38	Hviding	4,0	0	0	4,0 ha 29 boliger	4,0	0	0	0	0
	Hviding (Vester Vedsted)	4,5	0	0	4,5 ha 33 boliger	4,5	0	0	0,0	0
39	Farup	6,7	0	0	6,7 ha 49 boliger	5,2	0	0	1,5	11
40	Ribe (damhus/Lu-strup)	0	0	0	0	0	1,3	9	1,3	9
	Ribe	0	29,6	0	29,6 ha 219 boliger	0	0	0	29,6	219
41	Mandø	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total		97,3	107,1	25,7	**230,1 ha 1.760 boliger**				**243,1 ha**	**1.800 boliger**

RESTRUMMELIGHED - FORTÆTNING

I forbindelse med redegørelsen for restrummelighed, skal kommunen vurdere omfanget af fortætningspotentialer i de eksisterende byområder. Herunder potentialer inden for de byområder, der fortættes med nye byggerier eller i byområder med potentiale til at ændre anvendelse, f.eks. ved bygningstransformation eller nedrivning af eksisterende bygningsmasse.

I Esbjerg Kommune er der fokus på fortætning som en central del af kommunens virkemidler, da det kan styrke byliv, handel og kulturliv i de centrale dele af kommunens byer. Byvæksten inden for eksisterende byområder skal derfor have en betydelig rolle i byudviklingen i de kommende år. Der er dog mange faktorer, der spiller ind i forhold til realisering af potentialerne. Derfor er det vanskeligt at vurdere omfanget af de reelle fortætningspotentialer.

Fortætning: Esbjerg, Bramming og Ribe
For Esbjergs midtby er der foretaget sammenligninger med andre byer om befolkningstætheden. Sammenligningerne viser, at der er væsentligt lavere befolkningstæthed inden for midtbyområdet i Esbjerg end det gør sig gældende i sammenlignelige midtbyområder i byerne Odense, Aarhus og Aalborg. Hvis niveauet i Esbjerg midtby skal hæves til niveauer tilsvarende andre midtbyers befolkningstæthed, er der basis for 2-3.000 flere beboere i midtbyområdet end der er i dag. Der er således potentiale for fortætning i Esbjergs midtby.

For Bramming er der inden for seneste planperiode blevet udarbejdet en strategisk udviklingsplan. Den lægger op til, at der kan bygges højere og tættere. Det skønnes, at det vil kunne føre til i størrelsesordenen 200 lejligheder i Bramming.

I Ribe er der ikke nogen aktuelle opgørelser over fortætningspotentialet inden for Ribe. Der er tale om en tæt bebygget bykerne, hvor der er store bevaringsinteresser og det overordnede fortætningspotentiale i bykernen vurderes at være beskedent. I omkringliggende byområder sker der løbende transformation gennem mindre enkeltprojekter.

I forbindelse med kommuneplanen skønnes det relevant at kortlægge fortætningstiltagene i en række projekter inden for kommunens tre største byer, der henholdsvis; umiddelbart forventes realiseret, er inde i en planlægningsproces eller står foran en planlægningsproces i nærmeste fremtid.

By	Underområde	Stednavn	Anslået fortætningspotentiale
Esbjerg		Museumspladsen	120 boliger
		Storegade 88	250 boliger
		Esbjerg Strand	500 boliger
		Tovværksområdet	50 boliger

Bramming		Planteskolegrunden	200 boliger
		Thuesvej	30 boliger
Ribe		Jernstøberiet	250 boliger
I alt			**1.400 boliger**

Redegørelse for byvækst inden for kystnærhedszonen

Herunder er der redegørelse for nye udlæg til boligområder, der ligger inden for kystnærhedszonen.

06-060-010 område mellem Køllehøjvej og Sjelborgvej, Boligområde

Der er tale om et nyt arealudlæg til boliger ved byområdet Hjerting. Arealet er udpeget til byvækst i forbindelse med landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Arealudlægget er beliggende inden for kystnærhedszonen ligesom resten af Hjerting. Fortsat boligudbygning ved Hjerting ses som en forudsætning for at sikre et fortsat stærkt lokalområde med bæredygtighed i forhold til offentlig service m.v.

Området vil være en afrunding af Hjerting mod vest. Udbygningen vurderes at være strukturelt hensigtsmæssig idet den sker i tilknytning til eksisterende boligområder.

For området gælder, at afstanden til kysten er omkring 600 meter. I kommuneplanen fastlægges bestemmelser, der muliggør byggeri med en maksimal højde på to etager og bebyggelsesprocent på 30. Det vurderes på den baggrund, at ny bebyggelse ikke vil være synlig fra kysten selv om der i dag kun findes spredt bebyggelse mellem kysten og det nye boligområde.

Områdets placering er den oplagte beliggenhed for et nyt boligområde i Hjerting, da der er nærhed til den eksisterende by, infrastruktur og natur. I den forbindelse anføres desuden, at alle områder, der ligger i direkte tilknytning til Hjerting ligger inden for kystnærhedszonen.

Det vurderes, at realiseringen af arealudlægget ikke vil medføre negativ påvirkning af kystlandskabet.

07-050-020 Område mellem Guldager Mølledam og Nørreris, Boligområde

Redegørelse: Det pågældende areal er udlagt til boligområde i den gældende kommuneplan. Derfor redegøres der ikke nærmere for kystnærhed i forbindelse med kommuneplan 2022-34.

Områderne bevares i landzone og kommuneplanens forslag om at ændre zonestatus til planlagt byzone realiseres ikke.

Område nord for Kirkegården ved Reftshedevej og 25-010-310

Område mellem Reftshedevej og Håndværksvej

Der er tale om to små arealudlæg til boliger i byområdet St. Darum. Arealerne er ændret fra jordbrugsområder i forbindelse med kommuneplanen.

Ændringerne er udtryk for en tilretning af afgrænsningen af boligområdet i St. Darum, så den svarer til de eksisterende forhold. Den nuværende afgrænsning af boligområdet ligger på tværs af eksisterende bebyggelse. Ændringen er ikke udtryk for aktuelle planer om byvækst med opførelse af nybyggeri.

For området gælder, at afstanden til kysten er omkring 1,8 km og området er beliggende bag eksisterende bymæssig bebyggelse i forhold til kysten. I kommuneplanen fastlægges bestemmelser, der muliggør lavt byggeri med en maksimal højde på 1½ etager.

Det vurderes, at realiseringen af arealudlægget ikke vil medføre negativ påvirkning af kystlandskabet.

Esbjerg Kommune

KOMMUNEPLAN 2022-34

KORTBILAG

Kommuneplan 2022 - 2034

AREALANVENDELSESKORT

HOVEDSTRUKTUR

Kortbilag 1 : 50.000

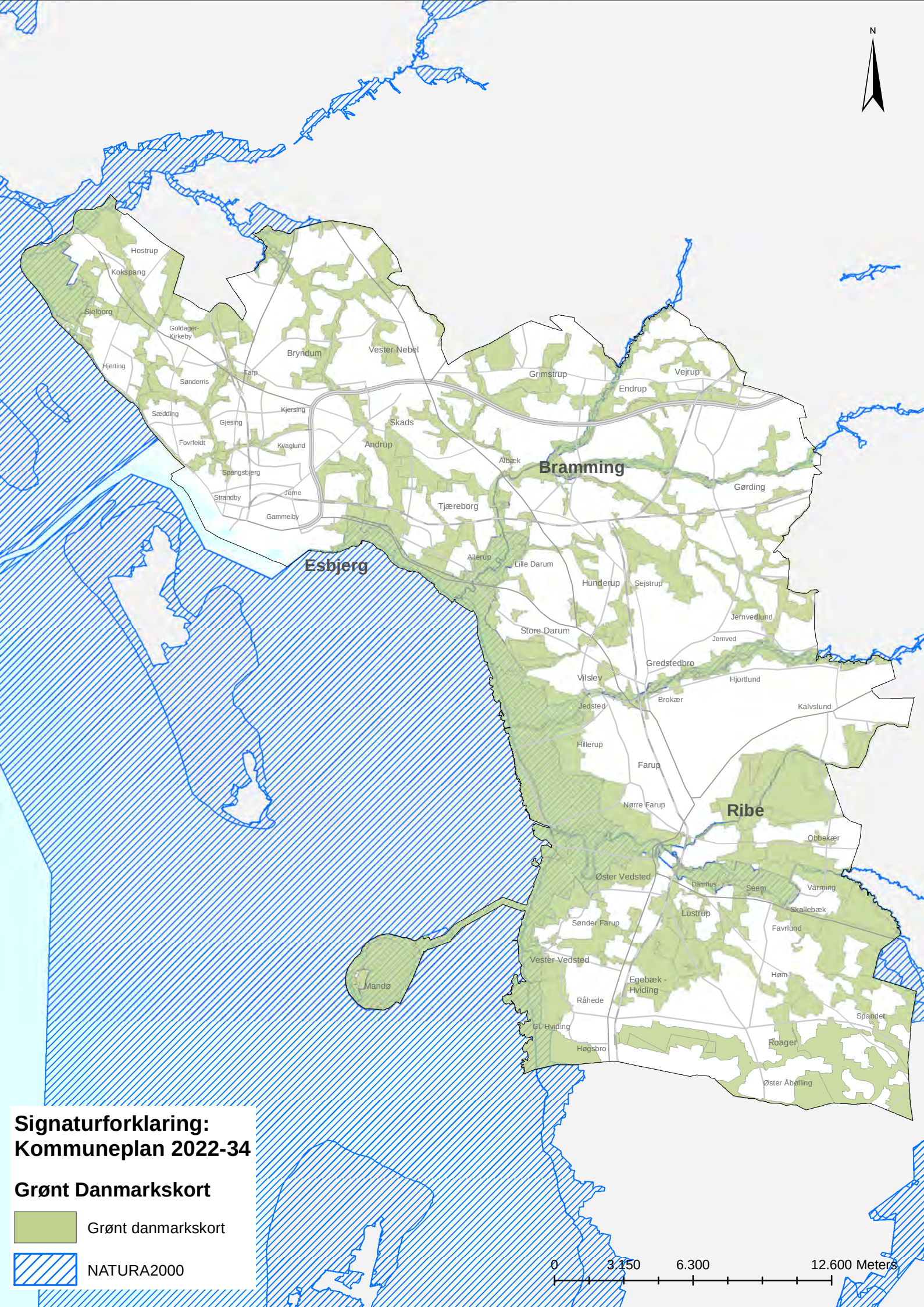
SIGNATURFORKLARING:

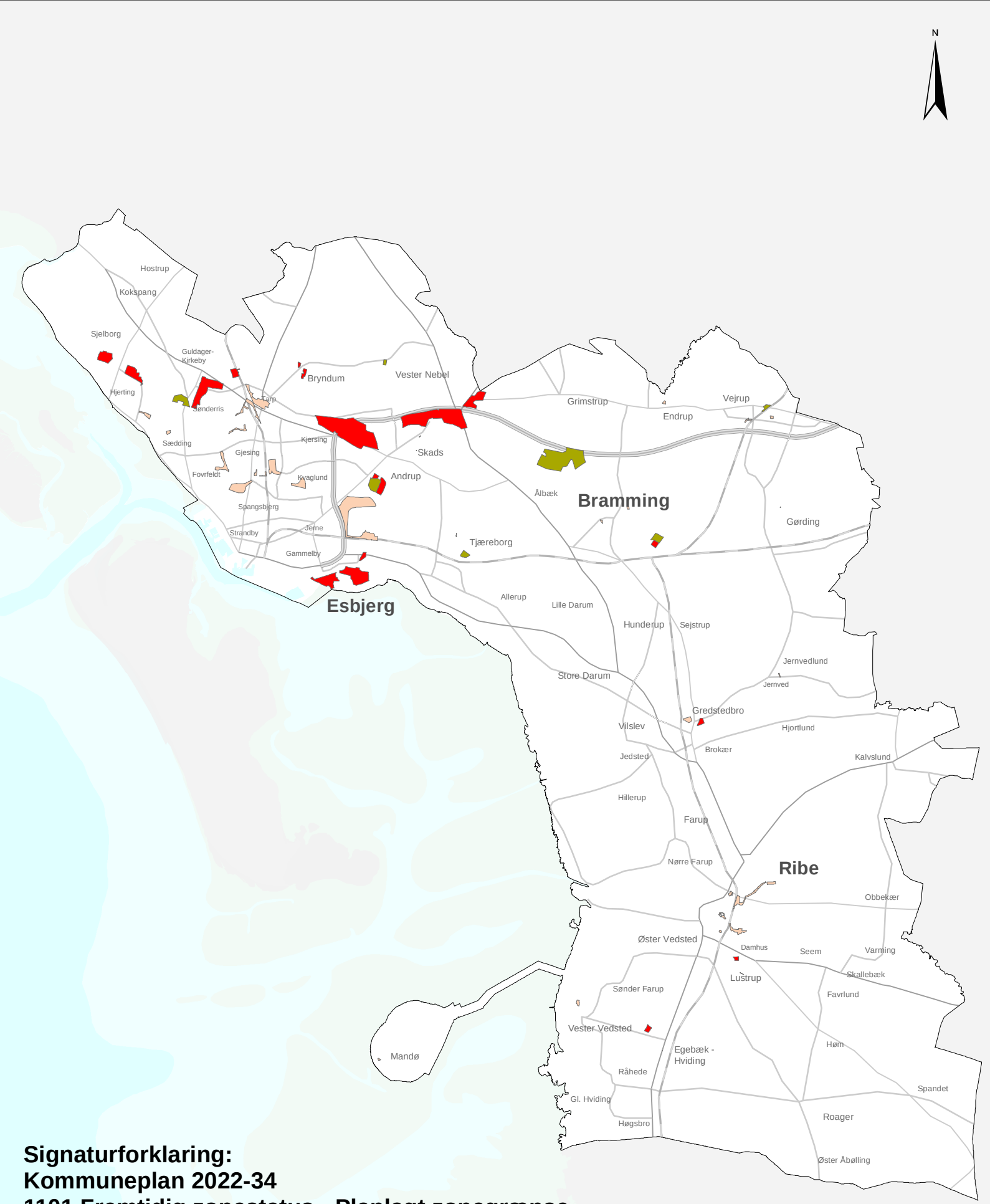
- Hovedområder
- Reserveret til byformål
- Særlig pladskrævende varer

HOVEDANVENDELSE

- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Aflastningscenter
- Blandet boligområde
- Lavt boligområde
- Erhvervsområde
- Lettere erhverv
- Havneområde
- Område til teknisk anlæg
- Offentligt område
- Grønt danmarkskort
- Grønt rekreativt område
- Jordbrugsområde
- Sommerhusområde
- Landsby

Date: 27-06-2022

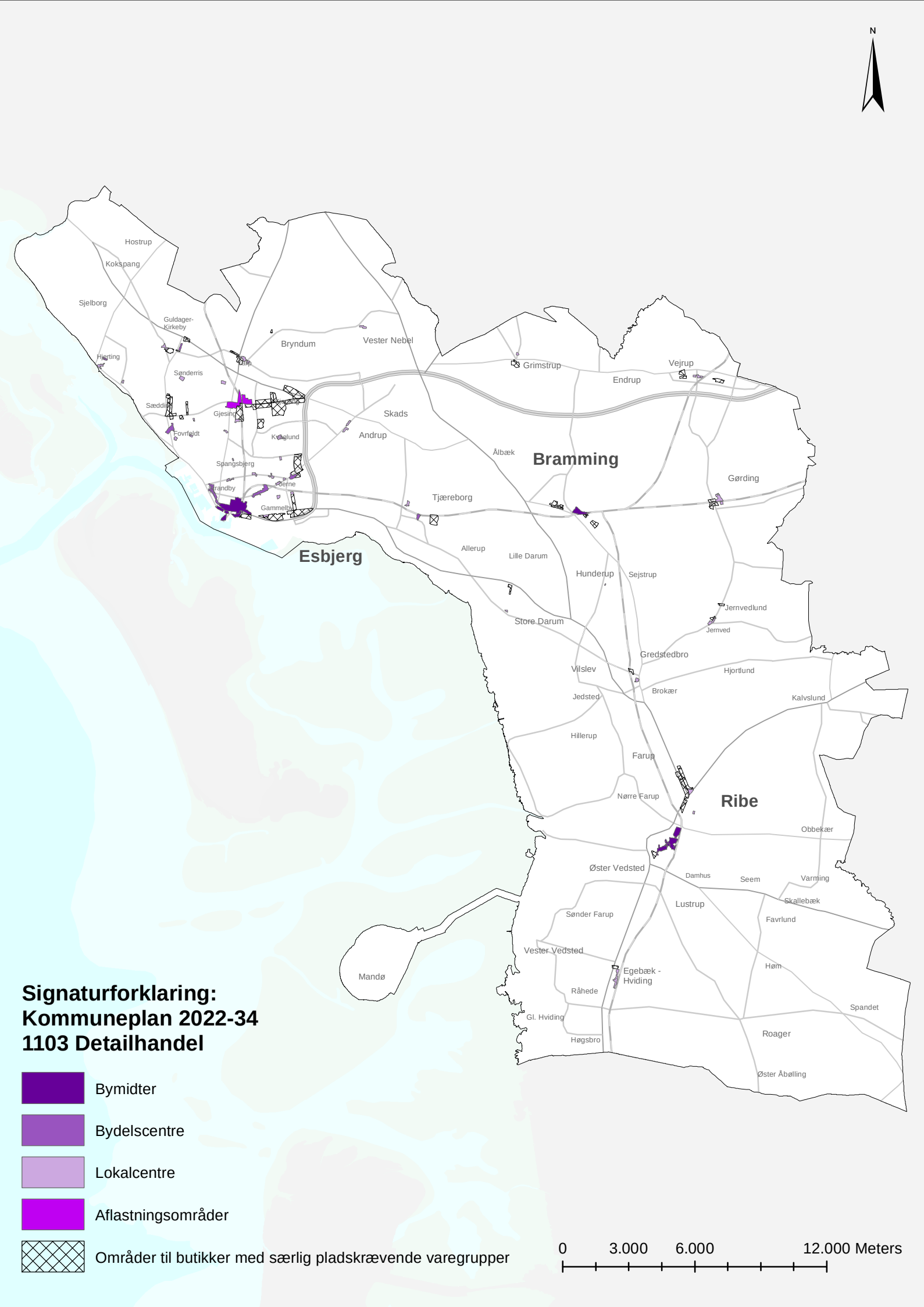

N
Hostrup
Kokspang
Sjelborg
Guldager-
Kirkeby
Hjerting
Bryndum
Vester Nebel
Tarp
Sønderris
Grimstrup
Vejrup
Endrup
Sædding
Kjersing
Gjesing
Skads
Fovrfeldt
Kvaglund
Andrup
Ålbæk
Bramming
Gørding
Spangsbjerg
Strandby
Jerne
Gammelby
Tjæreborg
Esbjerg
Allerup
Lille Darum
Hunderup
Sejstrup
Jernvedlund
Store Darum
Jernved
Gredstedbro
Vilslev
Hjortlund
Brokær
Jedsted
Kalvslund
Hillerup
Farup
Nørre Farup
Ribe
Obbekær
Øster Vedsted
Damhus
Seem
Varming
Skallebæk
Lustrup
Sønder Farup
Favrlund
Vester Vedsted
Høm
Egebæk -
Hvilding
Mandø
Råhede
Spandet
Gl. Hvilding
Roager
Høgsbro
Øster Åbølling
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
Grønt Danmarkskort
Grønt danmarkskort
NATURA2000
0
3.150
6.300
12.600 Meters



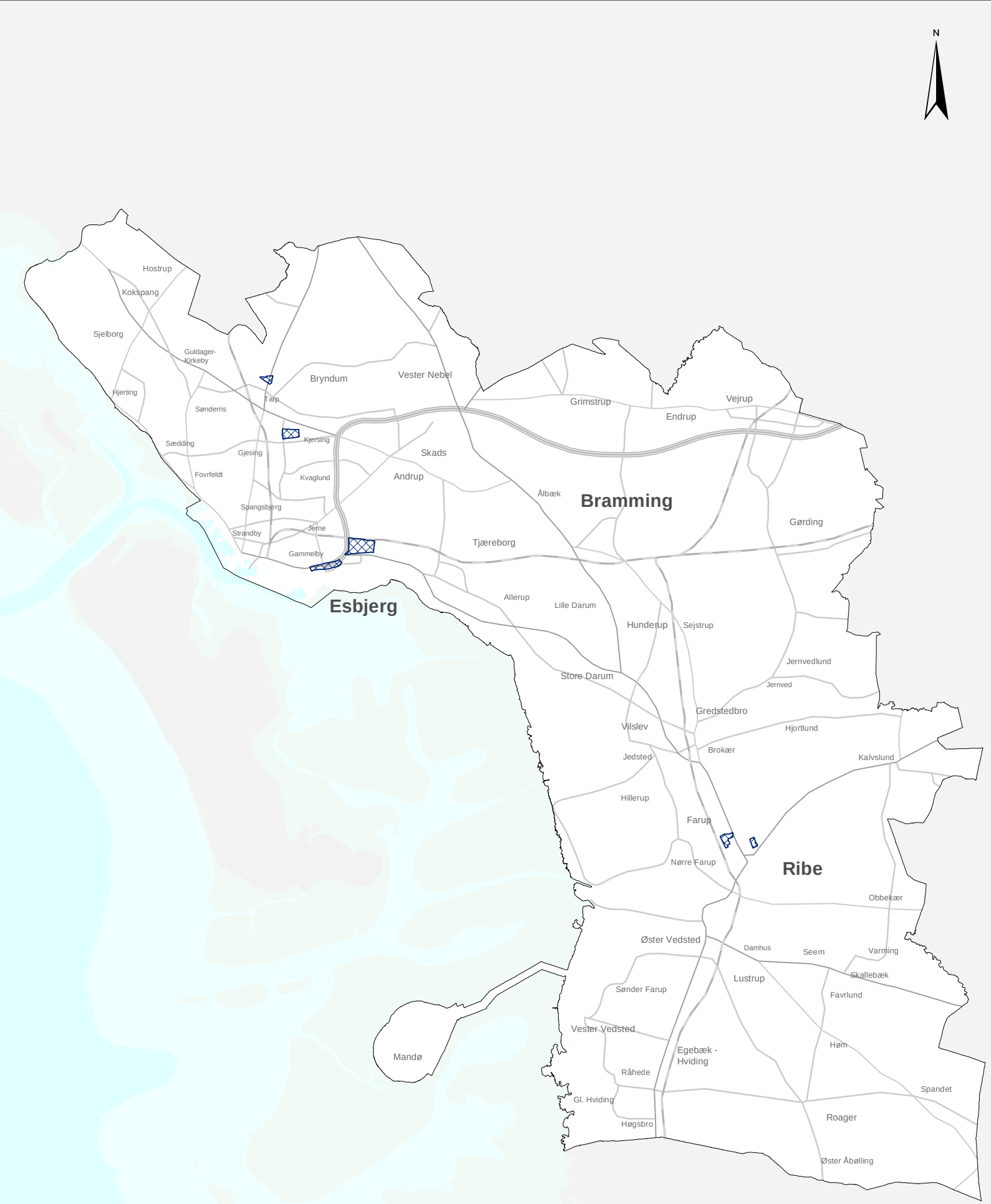
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1101 Fremtidig zonestatus - Planlagt zonegrænse

- Fremtidig byzone indenfor kommuneplanperioden
- Fremtidigt tilbageførelse af byzone til landzone
- Potentielt fremtidigt område til byzone

0 3.000 6.000 12.000 Meters


N
Hostrup
Kokspang
Sjelborg
Guldager-
Kirkeby
Bryndum
Vester Nebel
Hjerting
Sønderris
Grimstrup
Vejrup
Endrup
Sædding
Gjesing
Skads
Fovrfeldt
Kvaglund
Andrup
Ålbæk
Bramming
Spangsbjerg
Gørding
Jerne
Brandby
Tjæreborg
Gammelby
Esbjerg
Allerup
Lille Darum
Hunderup
Sejstrup
Jernvedlund
Store Darum
Jernved
Gredstedbro
Vilslev
Hjortlund
Brokær
Jedsted
Kalvslund
Hillerup
Farup
Nørre Farup
Ribe
Obbekær
Øster Vedsted
Damhus
Seem
Varming
Lustrup
Skallebæk
Sønder Farup
Favrlund
Vester Vedsted
Høm
Mandø
Egebæk -
Hviding
Råhede
Spandet
Gl. Hviding
Roager
Høgsbro
Øster Åbølling
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1103 Detailhandel
Bymidter
Bydelscentre
Lokalcentre
Aflastningsområder
Områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper
0
3.000
6.000
12.000 Meters

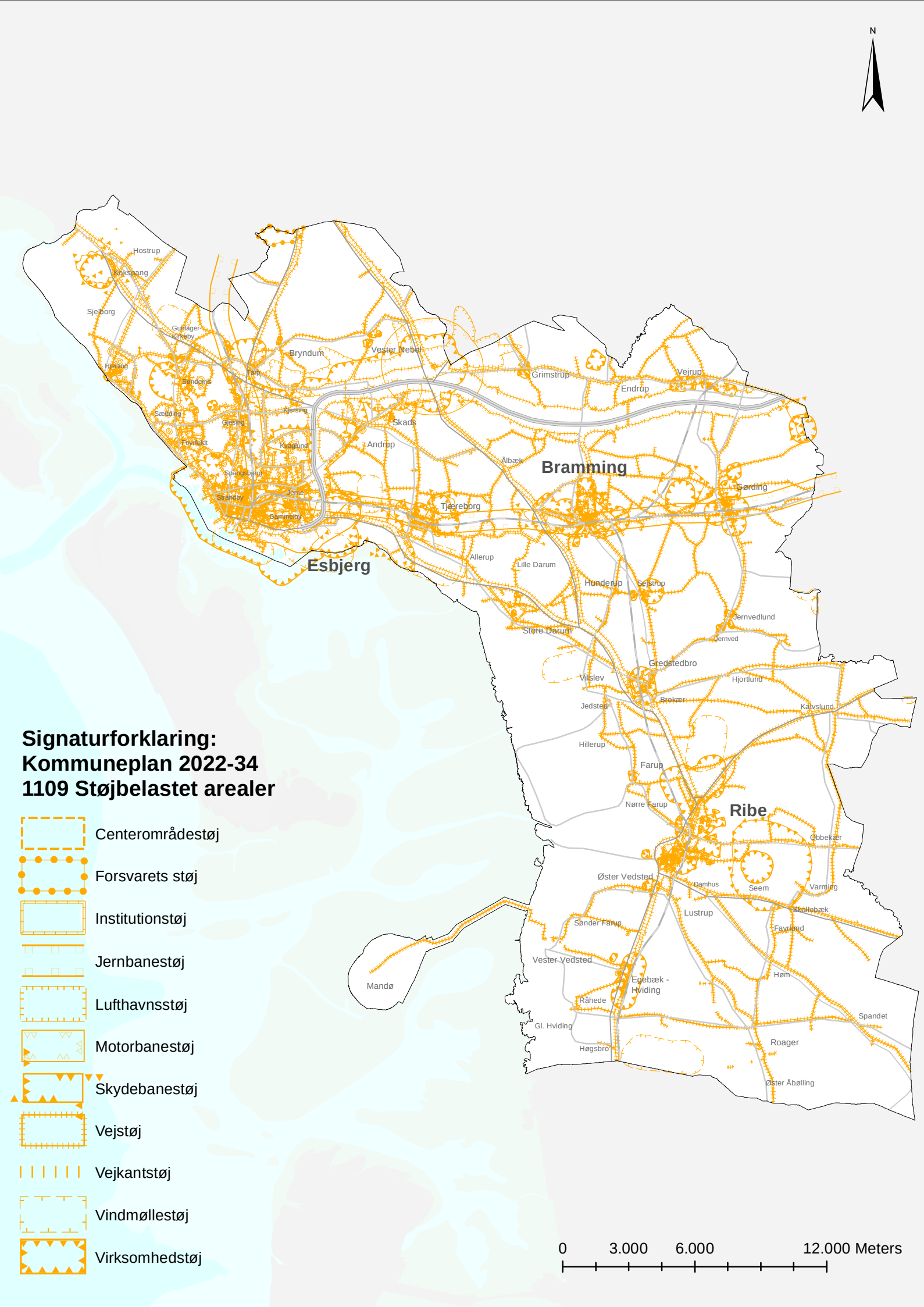
N
Hostrup
Sjelborg
Bryndum
Vester Nebel
Grimstrup
Vejrup
Endrup
Skads
Andrup
Bramming
Gørding
Tjæreborg
Esbjerg
Allerup
Lille Darum
Hunderup
Sejstrup
Jernvedlund
Store Darum
Vilslev
Hjortlund
Brokær
Jedsted
Kalvslund
Hillerup
Ribe
Obbekær
Øster Vedsted
Seem
Varming
Lustrup
Favrlund
Sønder Farup
Vester Vedsted
Mandø
Råhede
Gl. Hviding
Højgsbro
Roager
Spandet
Øster Åbølling
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1105-Planlagte Trafikanlæg
Primærveje
Motorvej
Reserveret vej
Særtransportrute
Reserveret Jernbane
Lufthavn
0
3.000
6.000
12.000 Meters



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

1107_Områder til virksomheder med sælige beliggenhedskrav

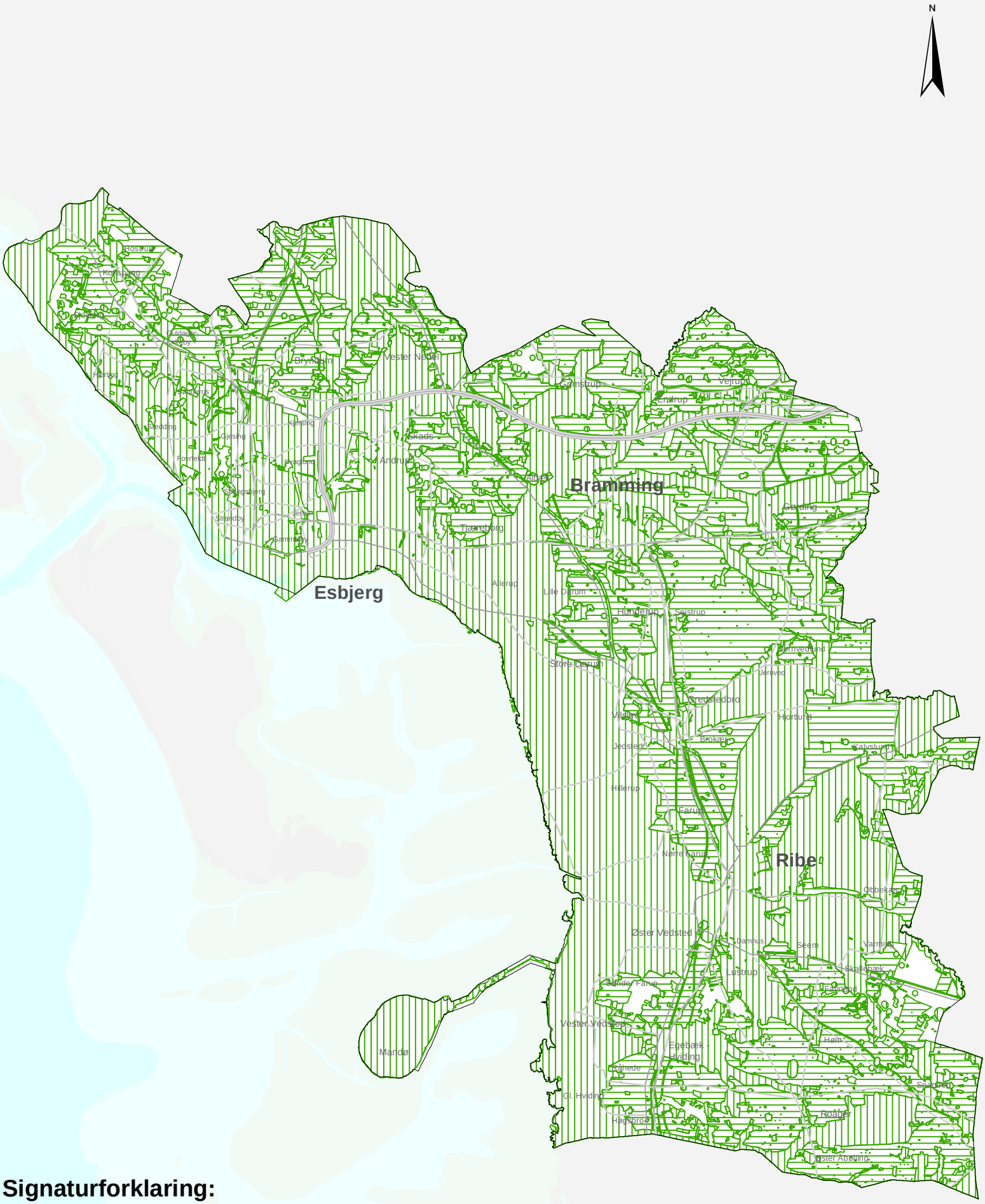
0 3.000 6.000 12.000 Meters


N
Hostrup
Kvikspang
Sjelborg
Guldager Kirkeby
Bryndum
Vester Nebel
Hjerting
Tarm
Grimstrup
Vejrup
Endrup
Sædding
Gjesing
Kjersing
Skads
Fovrfelt
Kvaglund
Andrup
Albæk
Bramming
Spangsbjerg
Gørding
Jerne
Tjæreborg
Skallerup
Sønderby
Esbjerg
Allerup
Lille Darum
Hunderup
Sejstrup
Jernvedlund
Store Darum
Jernved
Gredstedbro
Vilslev
Hjortlund
Brøkær
Jedsted
Kalvslund
Hillerup
Farup
Nørre Farup
Ribe
Gbbekær
Øster Vedsted
Damhus
Seem
Varming
Skallebæk
Lustrup
Sønder Farup
Favrbond
Vester Vedsted
Høm
Mandø
Egebæk - Hviding
Råhede
Spandet
Gl. Hviding
Roager
Høgsbro
Øster Åbølling
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1109 Støjbelastet arealer
Centerområdestøj
Forsvarets støj
Institutionstøj
Jernbanestøj
Lufthavnsstøj
Motorbanestøj
Skydebanestøj
Vejstøj
Vejkantstøj
Vindmøllestøj
Virksomhedstøj
0
3.000
6.000
12.000 Meters

Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

1111-Særligt værdifuldt landbrugsområde

0 3.000 6.000 12.000 Meters

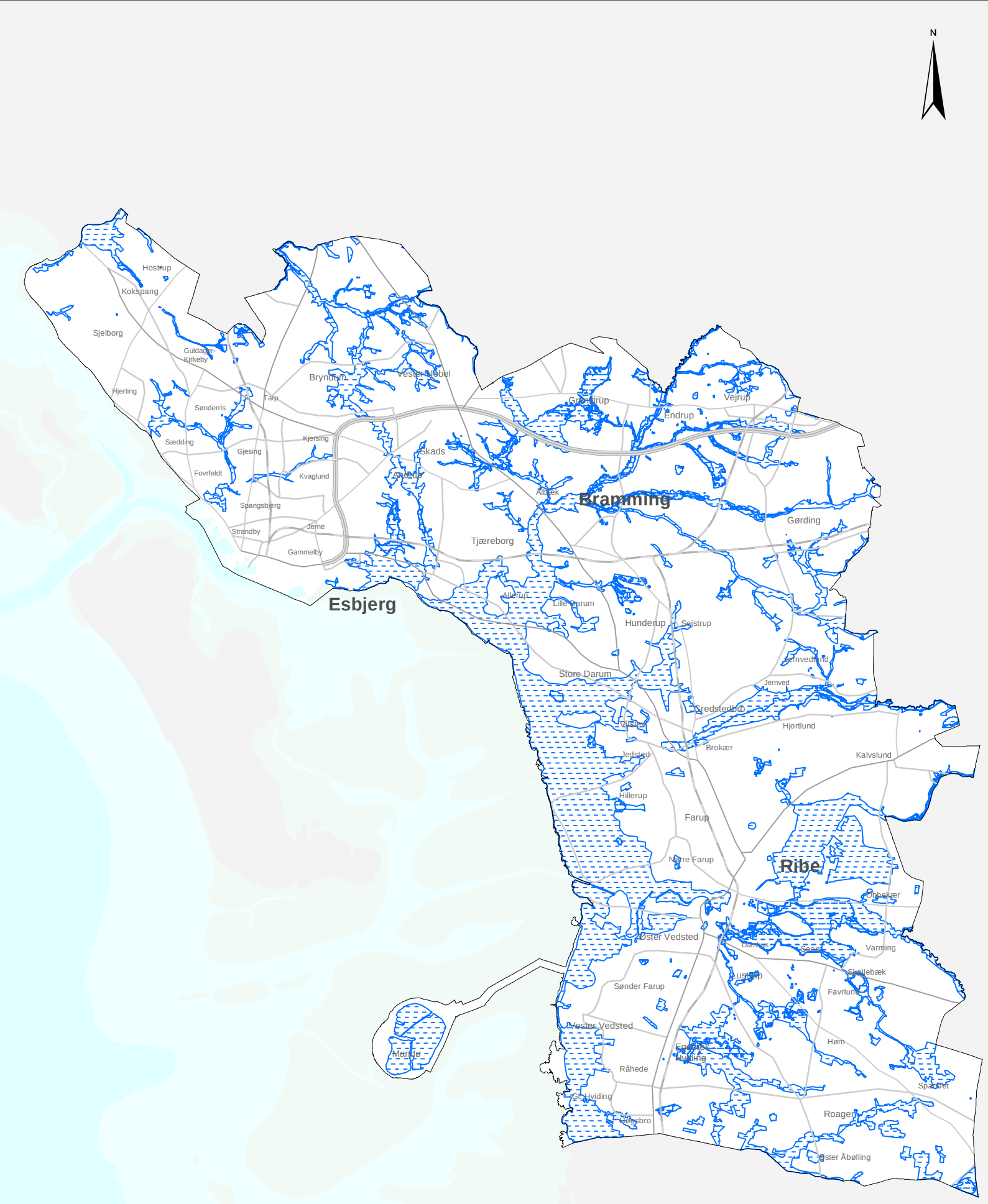


Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

1112-Skovrejsningsområder

Ønsket

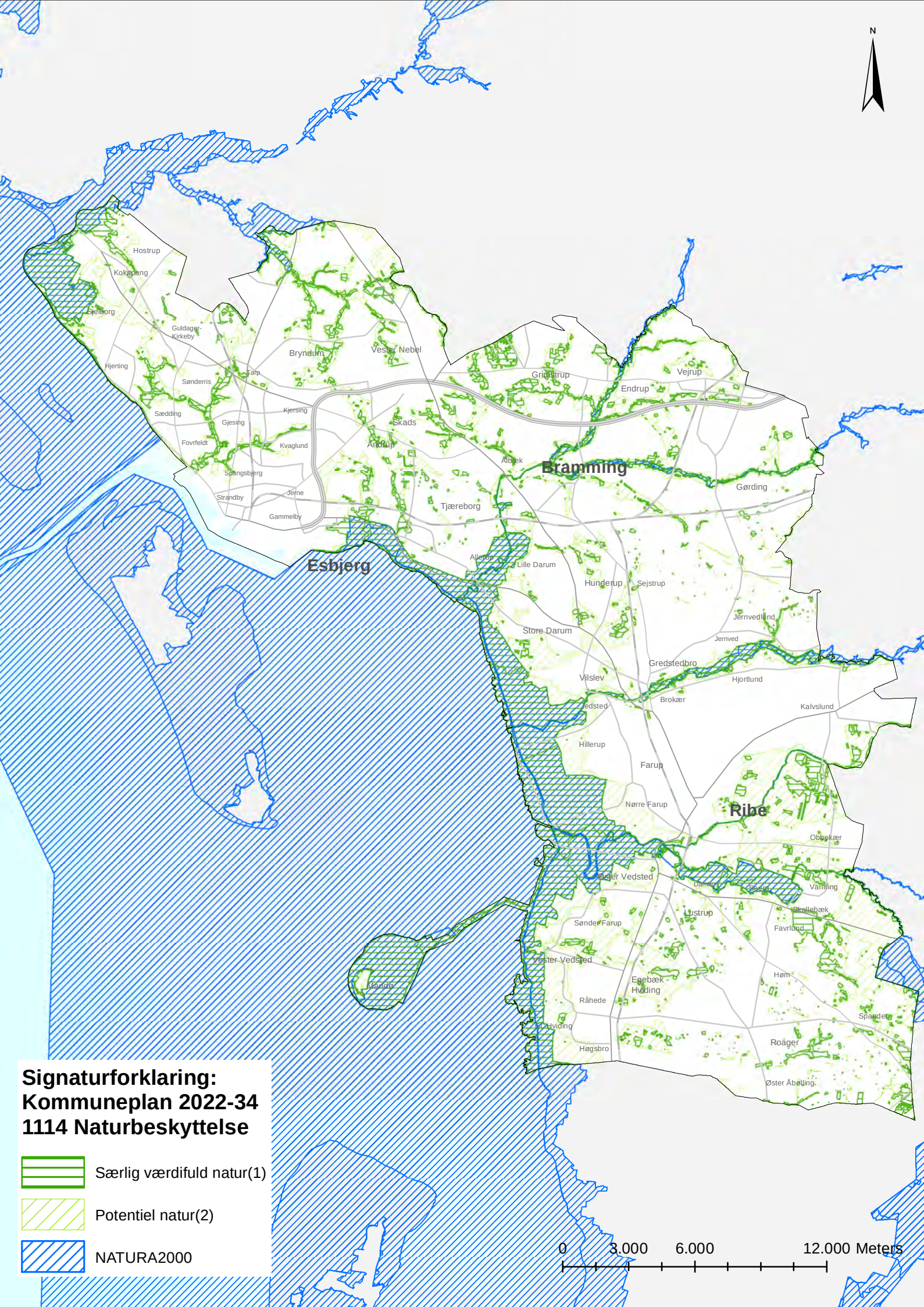
Uønsket



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

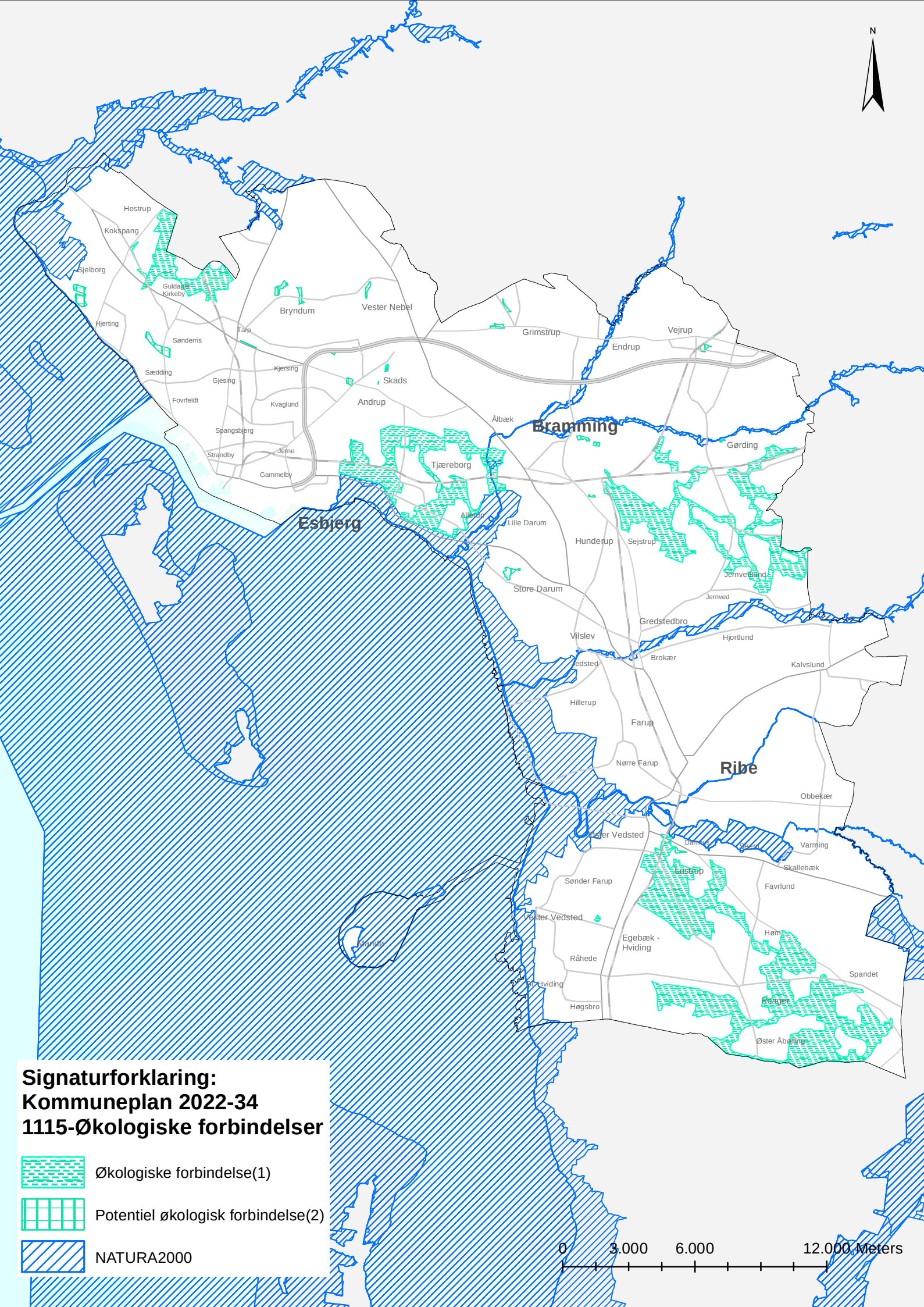
1113-Lavbundsarealer

0 3.000 6.000 12.000 Meters



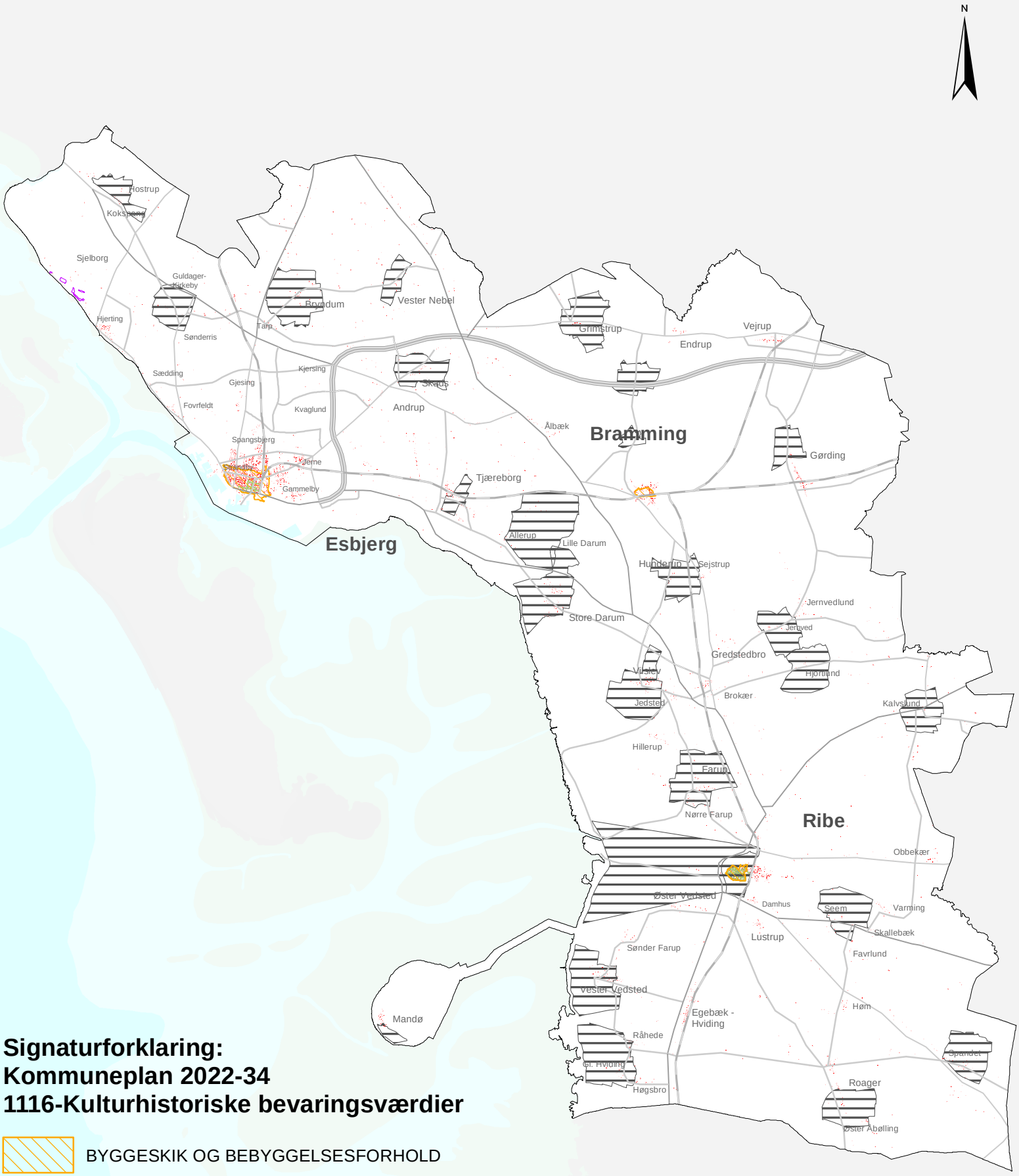
Signaturforklaring: Kommuneplan 2022-34 1114 Naturbeskyttelse

- Særlig værdifuld natur(1)
- Potentiel natur(2)
- NATURA2000



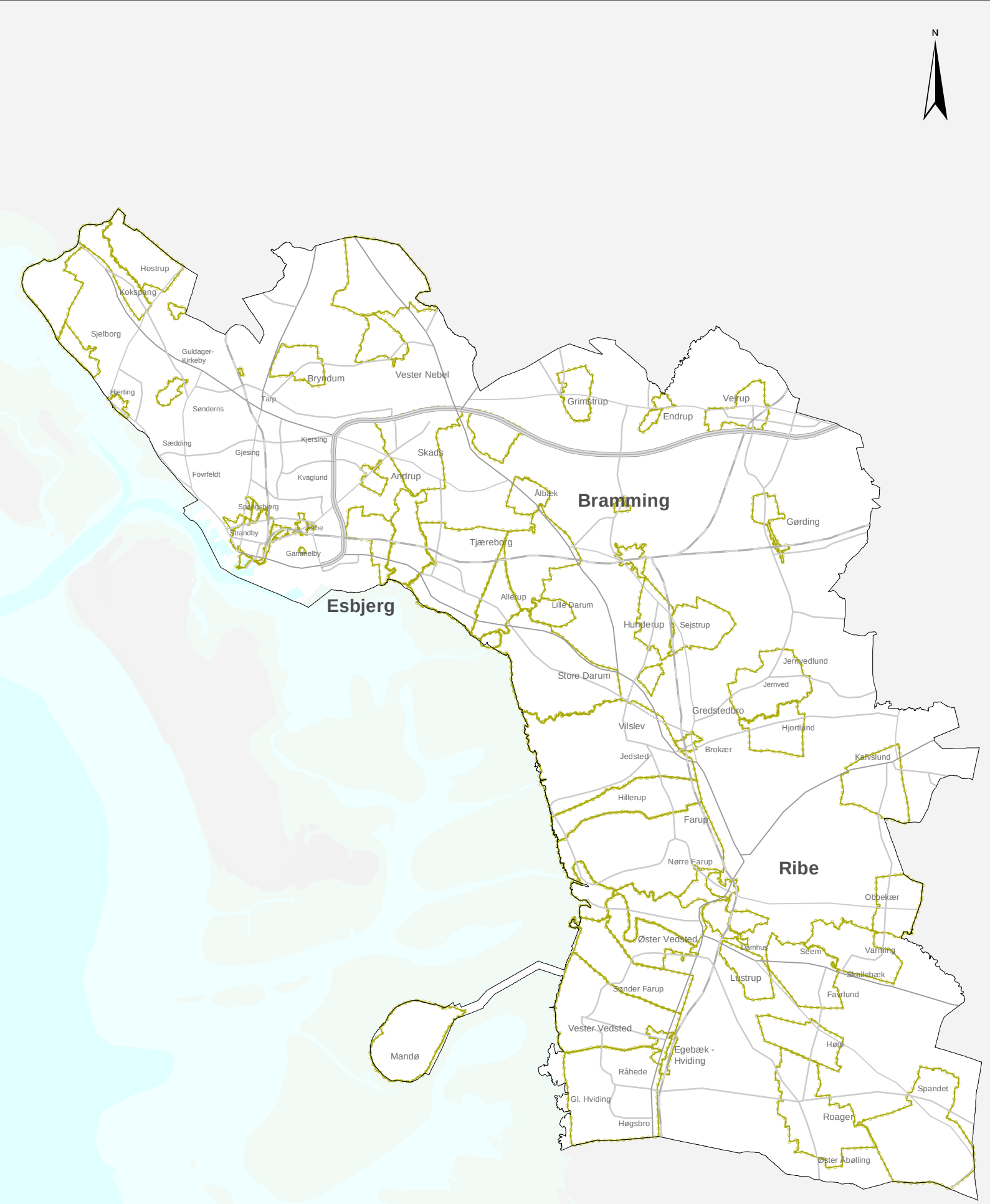
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1115-Økologiske forbindelser

- Økologiske forbindelse(1)
- Potentiel økologisk forbindelse(2)
- NATURA2000



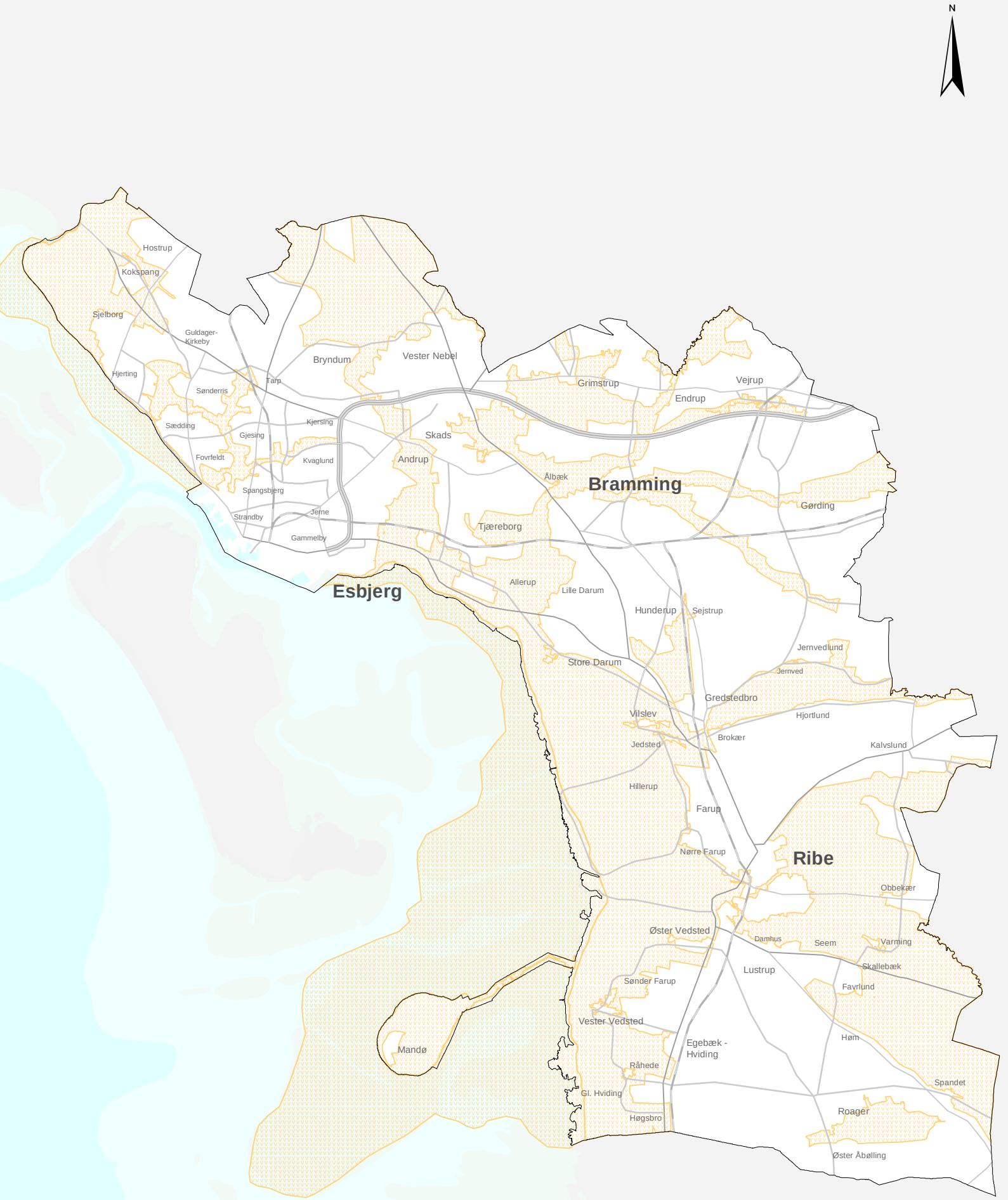
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1116-Kulturhistoriske bevaringsværdier

- BYGGESKIK OG BEBYGGELSESFORHOLD
- KIRKEOMGIVELSER
- TINGLYST_BEVARINGS_DEKLARATION
- VÆRDIFULDT_BYRUM
- BEVARENDE BYGGERI
- BEVARINGSVAERDIGE BYGNINGER 1-5



Signaturforklaring: Kommuneplan 2022-34

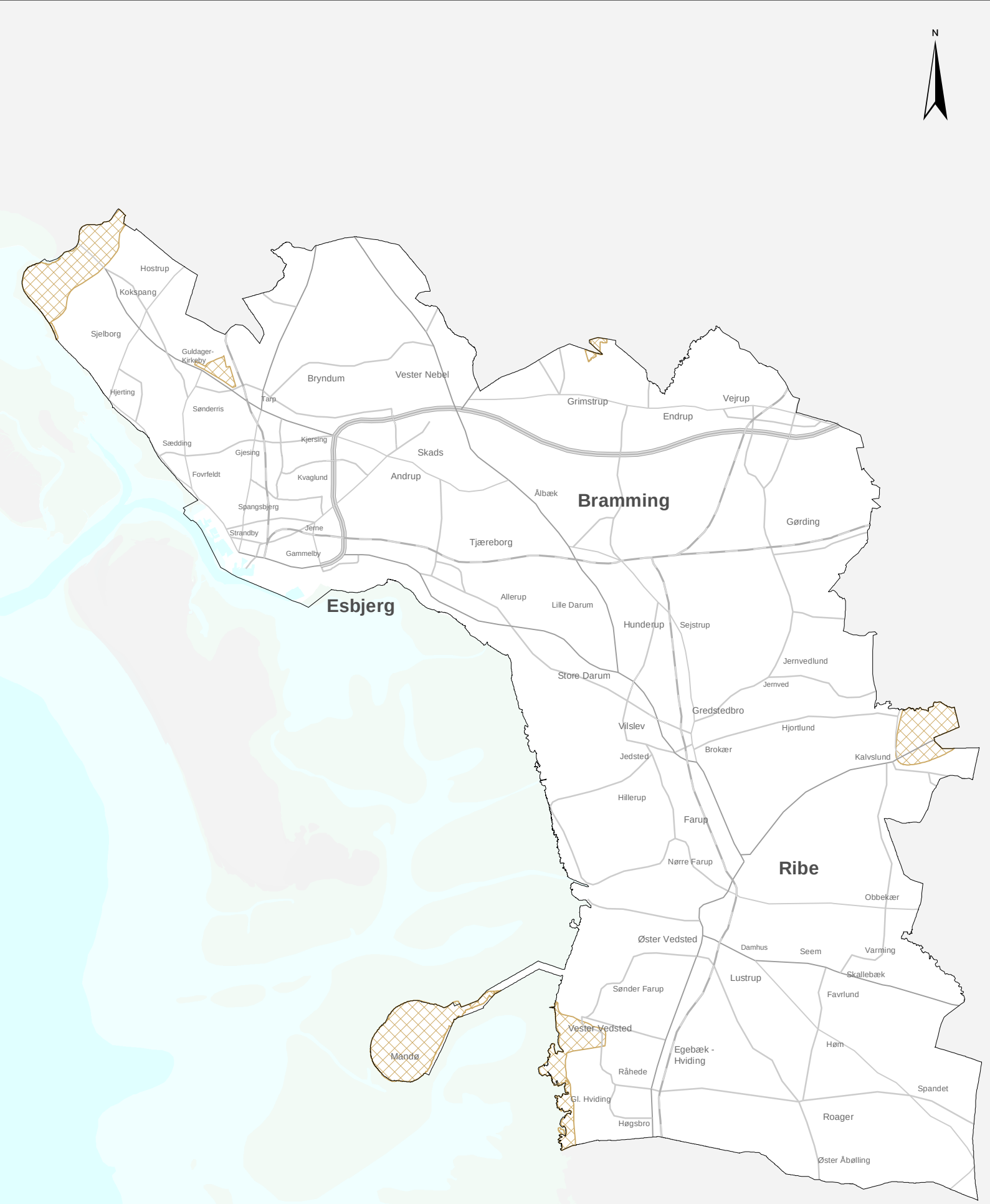
1117-Værdifuldt kulturmiljø



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1118-Bevaringsværdige landskaber

Værdifuldt Landskab

0 3.000 6.000 12.000 Meters



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1119-Geologiske bevaringsværdier

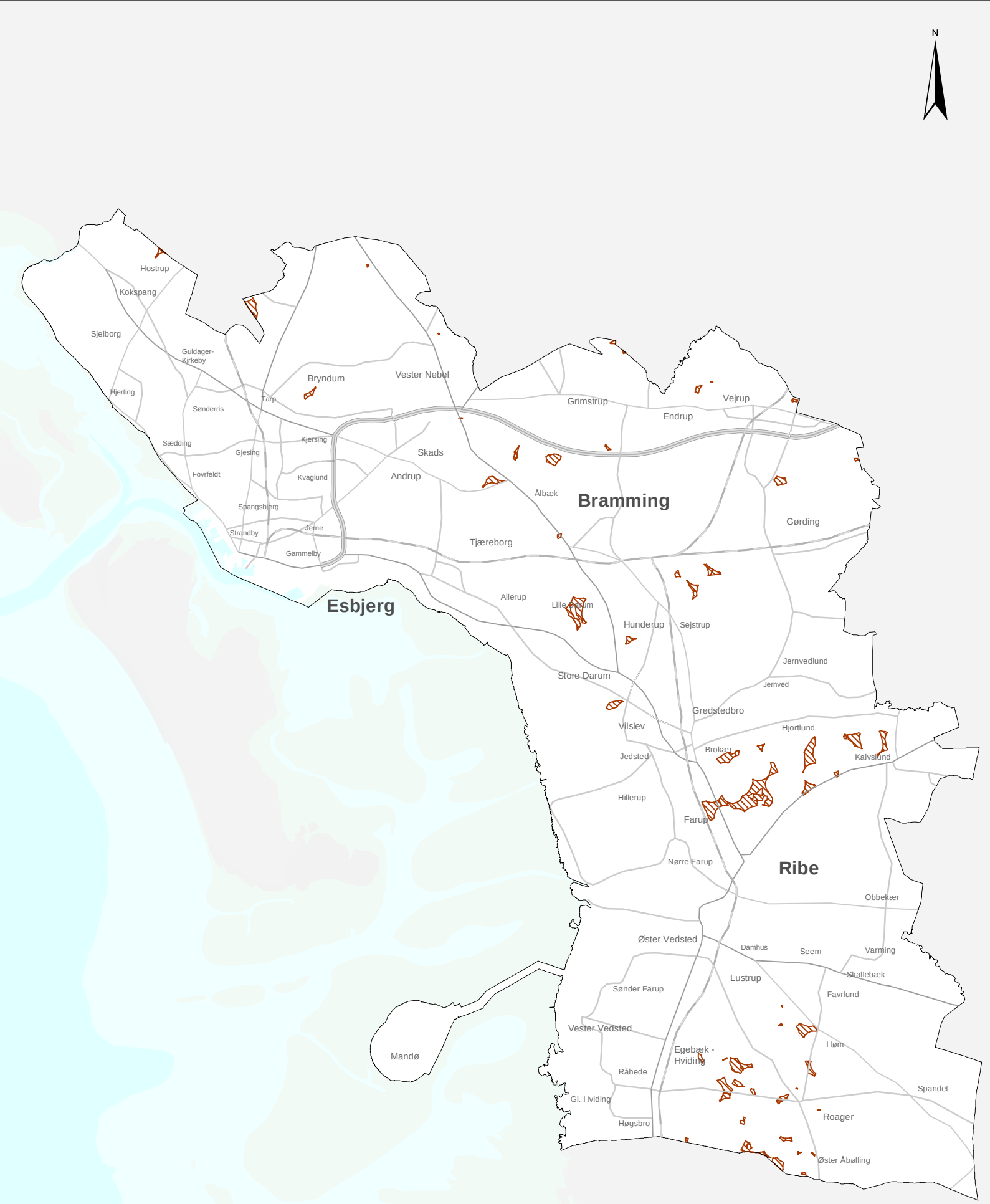
Geologisk værdi

0 3.000 6.000 12.000 Meters

Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1120-Anvendelse af vandløb, søer og kystvande

1120b_Rekreativt_sejllads

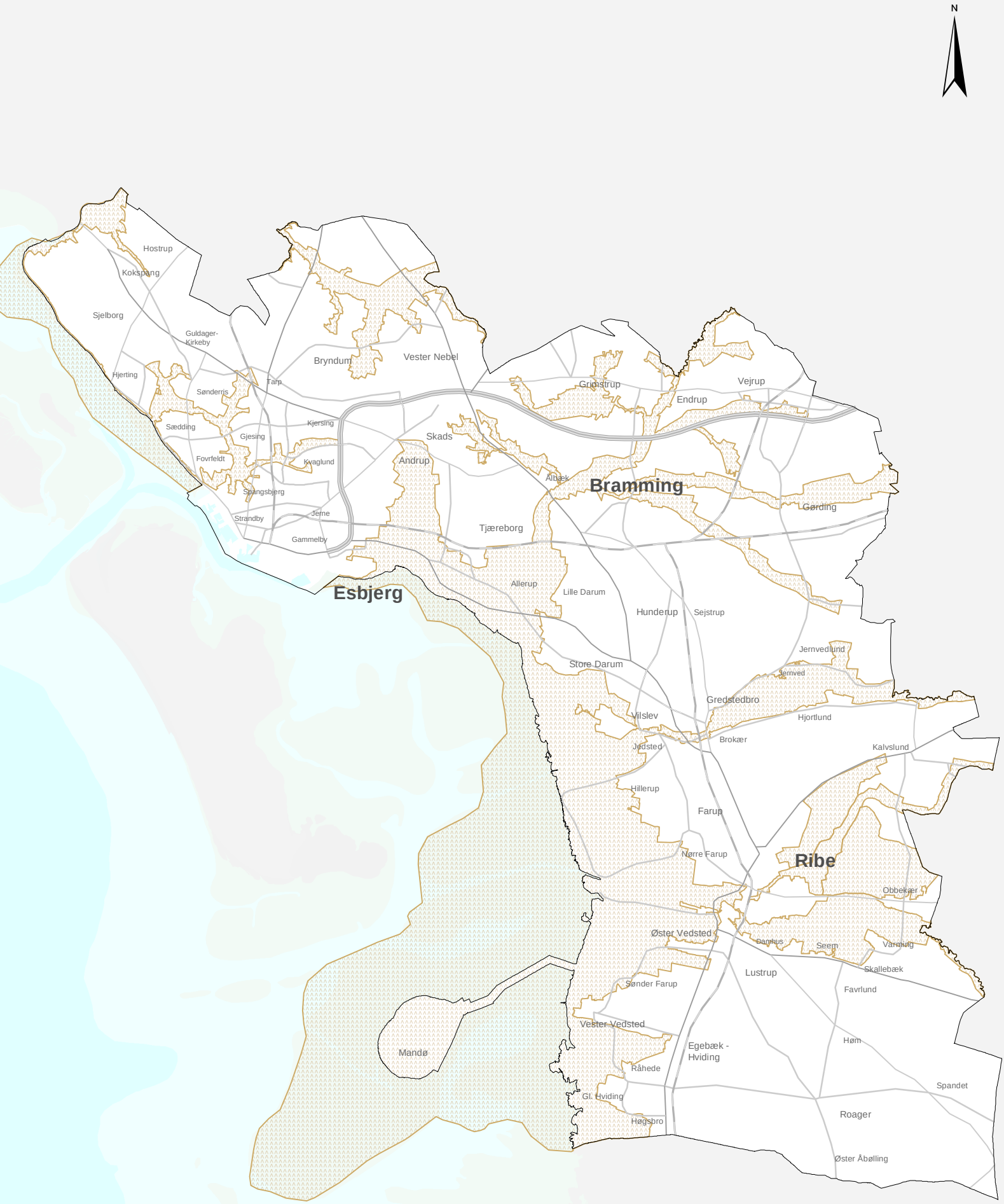
0 3.050 6.100 12.200 Meters



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

1142-Store husdyrbrug

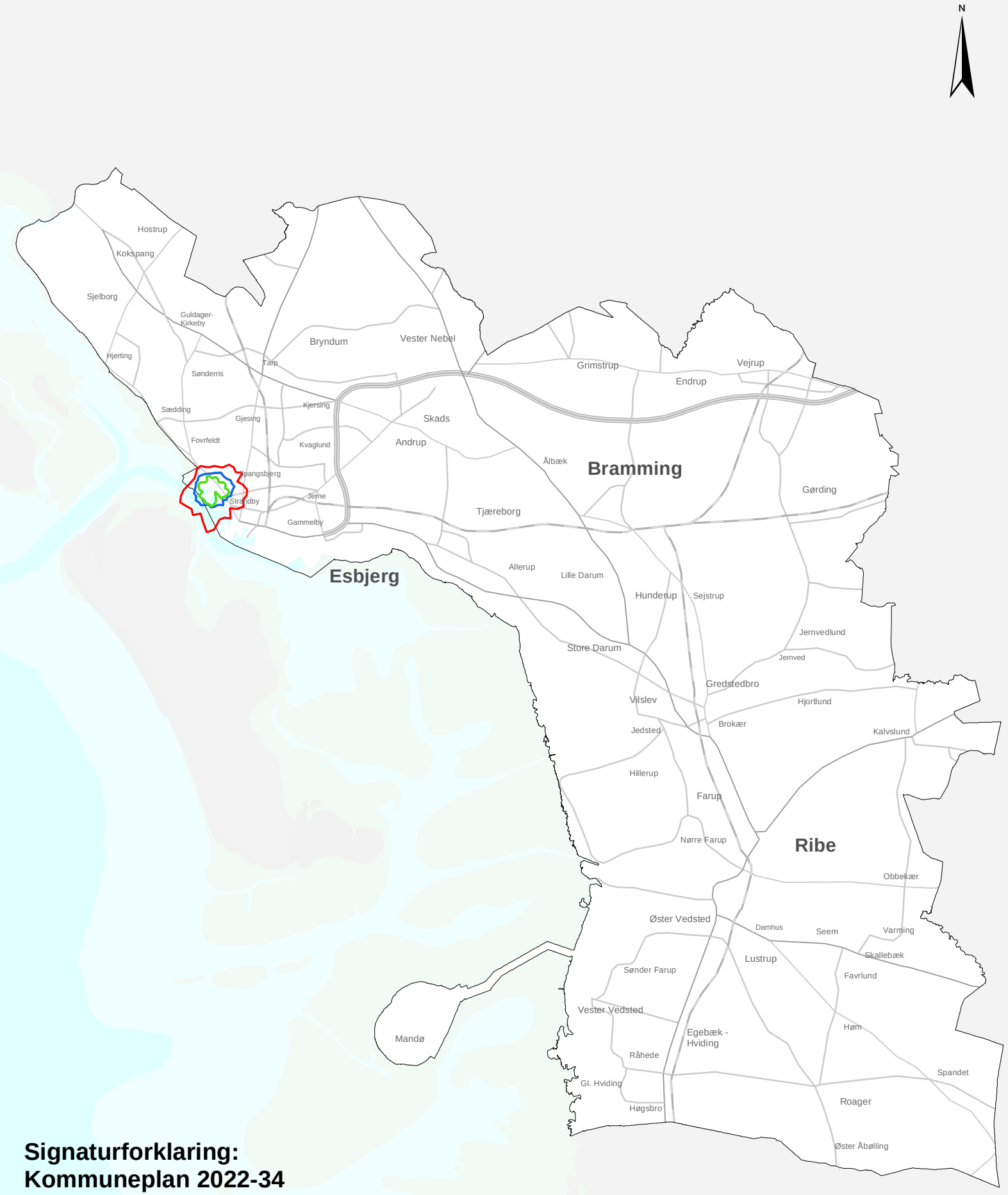
0 3.000 6.000 12.000 Meters



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1145 Større, sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskab

0 3.000 6.000 12.000 Meters



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

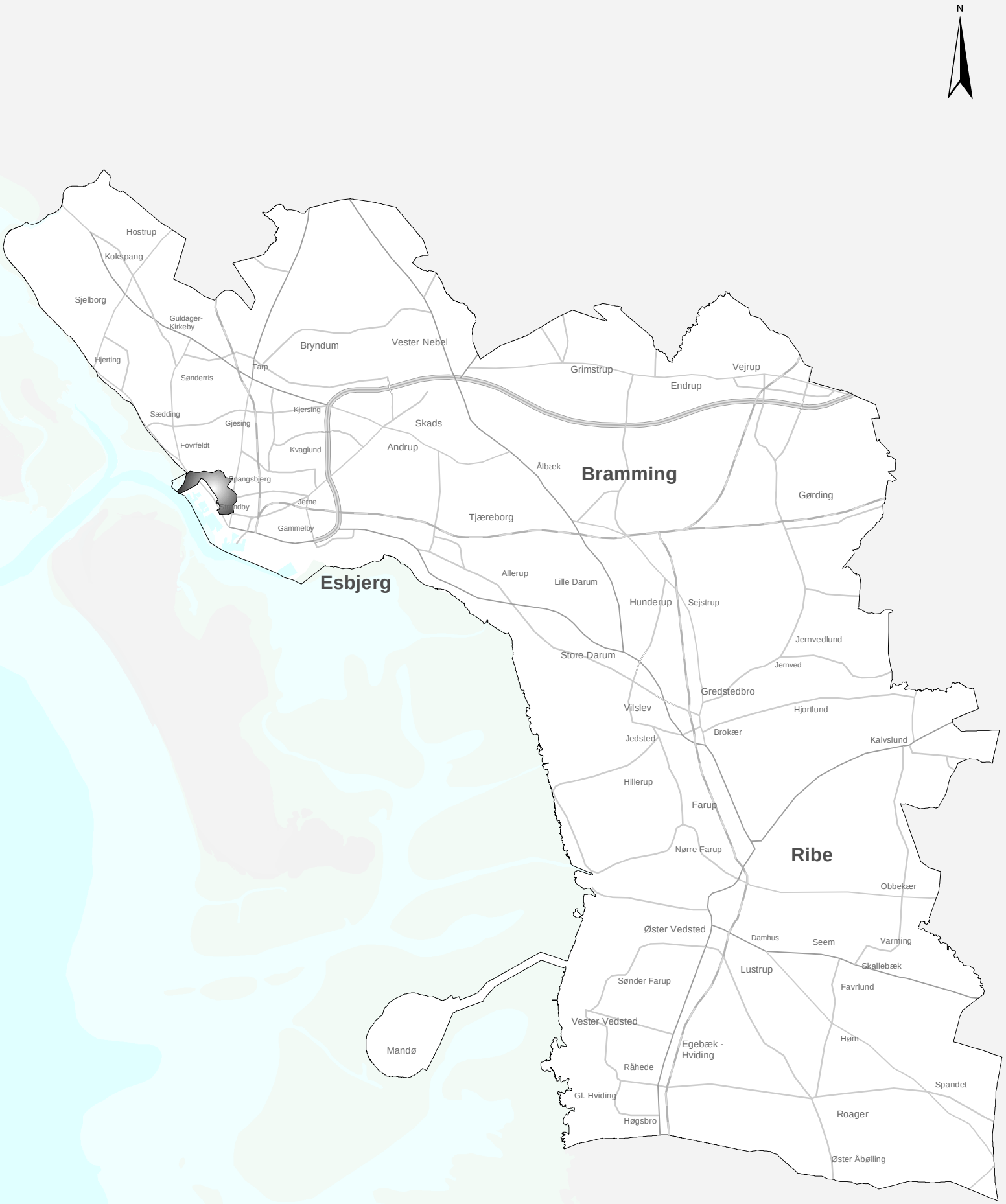
1150 Lugtkonsekvenszoner

- 5 LE (lugtenheder) i 26 meters højde
- 5 LE (lugtenheder) i 37 meters højde
- 5 LE (lugtenheder) i 61 meters højde

0 3.000 6.000 12.000 Meters

Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1151-Erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder

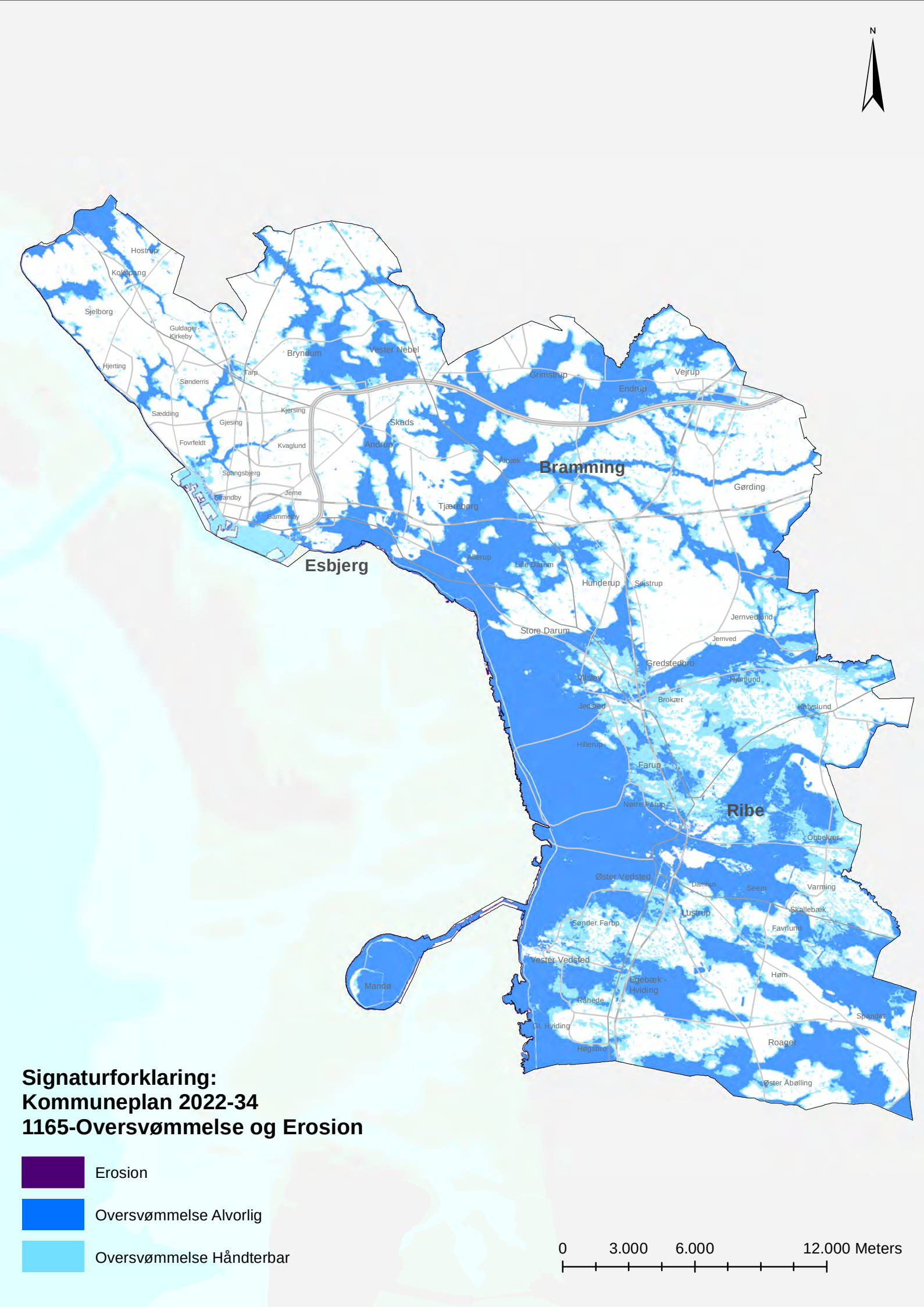
Produktionserhverv



Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34

1152 Lugtbelastetareal

0 3.000 6.000 12.000 Meters


N
Hostrup
Kolstang
Sjelborg
Guldager-Kirkeby
Hjerting
Bryndum
Vester Nebel
Tarp
Sønderris
Sædding
Kjersing
Gjesing
Fovrfeldt
Kvaglund
Skads
Andrup
Grimstrup
Vejrup
Endrup
Ålbæk
Bramming
Gørding
Spangsbjerg
Strandby
Jerne
Gammelby
Tjæreborg
Esbjerg
Allerup
Lille Darum
Hunderup
Seistrup
Store Darum
Jernvedlund
Jernved
Gredstedbro
Vilslev
Hjortlund
Brokær
Jedsted
Kalvslund
Hillerup
Farup
Nørre Farup
Ribe
Øbbekær
Øster Vedsted
Damhus
Seem
Varming
Skallebæk
Lustrup
Sønder Farup
Favrlund
Vester Vedsted
Egebæk-Hviding
Høm
Mandø
Råhede
Gl. Hviding
Spandet
Roager
Højgsbro
Øster Åbølling
Signaturforklaring:
Kommuneplan 2022-34
1165-Oversvømmelse og Erosion
Erosion
Oversvømmelse Alvorlig
Oversvømmelse Håndterbar
0
3.000
6.000
12.000 Meters

Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
Industrimiljø & Affald

Esbjerg Kommune 19.11.2021

Miljørapport
Miljøvurdering af forslag til
Esbjerg Kommuneplan 2022-34

EnergiMetropol
ESBJERG

Telefon 76 16 16 16
www.esbjerg.dk

Indhold

1. Ikke teknisk resumé 3
2. Indledning 4
2.1 Esbjerg Kommuneplan 2022-34 4
2.1.1 Arealanvendelse 5
2.1.2 Sektorer 18
2.2 Planens relation til andre planer 26
2.3 Lov om miljøvurdering af planer og programmer 27
2.3.1 Lovgrundlag - krav om miljøvurdering 27
2.3.2 Krav til miljørapporten 27
2.4 Miljørapportens indhold og metode 27
2.4.1 Afgrænsning af miljøfaktorer 28
2.4.2 Detaljeringsgrad og datagrundlag 28
3. Miljøstatus 30
3.1 Natur og grønne områder 31
3.2 Vand og klimatilpasning 35
3.3 Landskab og kulturarv 40
4. Miljøvurdering 43
4.1 Vurdering af de enkelte miljøfaktorer 49
4.1.1 Biologiske mangfoldighed, flora og fauna 49
4.1.2 Befolkningens sundhed og levevilkår 53
4.1.3 Vand og klimatilpasning 61
4.1.4 Ressourcer og energi 64
4.1.5 Landskab og kulturarv 65
4.2 Konklusion. 66
5. Alternativer 67
6. Kumulative effekter 68
7. Afbødende foranstaltninger 68
8. Overvågning 68
Bilag 1: Scopingskema 69
Bilag 2: Skema med høringssvar ifm. scoping. 72

1. Ikke teknisk resumé

Esbjerg Kommune har udarbejdet et forslag til ny kommuneplan for 2022-34. Den nye kommuneplan indeholder bl.a. inddragelse af nye arealer i byzone samt flere nye retningslinjer med ændringer i forhold til den gældende kommuneplan (Esbjerg Kommuneplan 2018-30).

I nærværende miljørapport er der foretaget en miljømæssig vurdering af forslag til Esbjerg Kommuneplan 2022-34. Miljøvurderingen forholder sig til ændringerne i plangrundlaget, som den nye kommuneplan medfører.

I miljørapporten er der foretaget vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som planens realisering kan give anledning til, samt af områdets følsomhed overfor sådanne påvirkninger, herunder i forhold til udpegede målsætninger og beskyttelseshensyn, som gælder for området.

Miljøfaktorer, der er udpeget til miljøvurdering

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- Befolkningens sundhed og levevilkår
- Vand og klimatilpasning
- Ressourcer og energi
- Landskab og kulturarv

På baggrund af vurderingerne er det konkluderet at, der ikke er nogen væsentlige negative påvirkninger som følge af vedtagelse af kommuneplan 2022-34 og at Esbjerg Kommuneplan 2022-34 generelt vil have neutral/positiv miljøpåvirkning.

Det konkluderes samtidig, at Esbjerg Kommuneplan 2022-34 vil have positive miljøeffekter ved følgende ændringer:

- Ændringer i grønt danmarkskort og grønne rekreative forbindelser
- Nye støj-isolinjer omkring centerområder, serviceområder samt støjende institutioner
- Ændringer i retningslinje vedr. badevandskvalitet
- Udtag af områder med klimatiske udfordringer, herunder især uudbyggede boligområder i marsken
- Nye retningslinjer for at fremme etablering af solenergianlæg
- Nye retningslinjer for at imødekomme oversvømmelsesrisiko i fm. stormflod og større regnhændelser samt risiko for kysterosion.

2. Indledning

Denne miljørapport er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven. Miljøvurderingen omfatter forslag til Esbjerg Kommuneplan 2022-34. Af forslag til Esbjerg Kommuneplan 2022-34 fremgår det, at Esbjerg Kommune ønsker at foretage nye arealudlægninger samt vedtage nye og ændrede retningslinjer / bestemmelser.

I miljørapporten er der foretaget en miljømæssig vurdering af dette planforslag. Miljøvurderingen forholder sig alene til ændringerne i plangrundlaget, som den nye kommuneplan medfører.

Forud for miljøvurderingen, er der udført en gennemgang af ændringerne i plangrundlaget. På baggrund af disse ændringer, er der udarbejdet en afgrænsning af rapportens omfang og detaljeringsgrad (scoping). Afgrænsningen af ændringerne i kommuneplanen og miljøparametre for miljøvurderingen er dels sket i en intern scopingproces i Esbjerg Kommune og dels gennem høring af berørte myndigheder.

Miljøvurderingens detaljeringsgrad følger kommuneplanen og er således på et overordnet niveau, idet en nærmere miljøvurdering vil afhænge af den efterfølgende mere detaljerede planlægning af områderne. Disse efterfølgende planer vil ligeledes skulle screenes iht. miljøvurderingsloven.

Et forslag til kommuneplanen forventes udsendt i offentlig høring i januar 2022.

2.1 Esbjerg Kommuneplan 2022-34

Esbjerg Kommune har med Kommuneplanstrategi 2022-34 valgt, at lave en fuld revision af den kommende kommuneplan.

Kommuneplanen er revideret med udgangspunkt i den eksisterende kommuneplan 2018-30 og iht. kommuneplanstrategien, hvor der har været fokus på de temaer, som planstrategien udstikker en retningslinje for. Det drejer sig om temaerne:

- Byer og borger,
- Bosætning,
- Erhvervsområder til fremtidens behov,
- Grøn by og grøn omstilling og
- Det åbne land.

Der har desuden været afholdt temamøder i Plan- og Miljøudvalget og Byrådet i foråret 2021 om hhv.:

- Fortætning,
- Detailhandel,
- Erhvervsområder og
- Solenergi.

Temadrøftelserne har ligeledes været med til at præcisere fokus og retning for revisionen af kommuneplanen.

Endelig er kommuneplanen opdateret iht. lovkravet om strategisk planlægning for lokalsamfund samt tilpasninger til øvrig lovgivning, faktiske arealanvendelser m.m.

Esbjerg Kommuneplan 2022-34 udstikker de overordnede mål, retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i de kommende 12 år.

De kapitler i forslag til kommuneplan 2022-34, hvor der kun er sket redaktionelle ændringer og mindre ændringer som ikke skal miljøvurderes, beskrives ikke yderligere.

De kapitler i kommuneplanen, hvor det er vurderet, at der er ændrede forhold, der skal miljøvurderes, fremgår af nedenstående afsnit. Der er for hvert kapitel udarbejdet et såkaldt forandringsafsnit, som gengives nedenfor.

Nedenstående kapitler følger strukturen i kommuneplanen og er opdelt i henholdsvis arealanvendelser og sektorer.

2.1.1 Arealanvendelse

Centerområde

Retningslinjer og kapiteltekst

Retningslinjerne om hovedby og kommuneby er flyttet til det nye bymønsterkapitel.

Der er tilkommet en ny retningslinje om disponering af centerområder. Redegørelsen til denne retningslinje indeholder listen med krav til et centerområde, og den tilhørende illustration, som tidligere fandtes i redegørelsen til lokalcentre.

Retningslinjen om spillesteder er blevet præciseret så den fungerer bedre sammen med den tilhørende binding i rammedelen.

Butikker i boligområder er blevet omdøbt til boligområdebutikker, da dette begreb egner sig bedre til at indgå som en del af de muligheder, der listes op i rammedelens arealanvendelsestekster.

Retningslinjen om butik ved støjbelastet vej i boligområde er ændret til en udvidet anvendelse og får dermed en kortmarkering.

I retningslinjen om lokalcentre ændres kravet om at et lokalcenter helst skal indeholde to udbydere af dagligvarer til at der gives mulighed for flere dagligvarebutikker. Hovedcenter med små butikker sætter en grænse på 500 m^2 i Ribes middelalderbykerne. For at sikre at flest mulige butikker i denne størrelseskategori etablerer sig i bykernen er retningslinjen for Ribe bymidte blevet udvidet med en minimumsstørrelse på 500 m^2 i hovedcentret.

Der er herudover sket en generel opdatering samt mindre justeringer af kapitlets tekster.

ICP udarbejdede februar 2021 'Esbjerg Kommune Detailhandelsanalyse'. Detailhandelsanalysen er vedlagt kommuneplanen som bilag. Registreringer og anbefalinger fra detailhandelsanalysen har haft stor indflydelse på en række ændringer i kapitlet.

Rummeligheder
På baggrund af oplysningerne i 'Esbjerg Kommune Detailhandelsanalyse' ændres rummeligheden i følgende bymidter og bydelscentre:

- I Ribe fra 39.600 m^2 til 40.000 m^2
- I Esbjerg fra 150.000 m^2 til 100.000 m^2
- I Sædding fra 12.100 m^2 til 10.000 m^2
- I Strandby fra 14.700 m^2 til 15.000 m^2
- I Hjerting fra 9.100 m^2 til 6.000 m^2

Der er en stor restrummelighed i Esbjerg, Sædding og Hjerting. Reduktionerne i rummelighederne sker ud fra et ønske om at tilpasse rummeligheden til behovet. Hjertings bydelscenter har en geografisk afgrænsning, der ikke giver mulighed for etablering af flere større butikker. Bemærk at ændringen i Ribe ikke kun giver en forøgelse på 400 m^2, men som følge af forslaget om at udtage byggemarkedet i sydbyen ud af regnskabet reelt er en forøgelse af bymidtens rummelighed på 8.900 m^2. Restrummelighederne nævnes ikke længere i retningslinjerne, da disse bliver ukorrekte allerede inden kommuneplanen, er vedtaget.

I planperioden er der med en kommuneplanændring blevet udlagt et nyt bydelscenter i Guldager. Bydelscentret bliver med revisionen tildelt en samlet rummelighed på 5.000 m^2.

Rummeligheden i lokalcentret Gl. Gjesing rettes fra 7.000 m^2 til 3.000 m^2. De 3.000 m^2 stemmer overens med det nuværende samlede bruttoareal i lokalcentret. Lokalcentret indeholder således pt ingen restrummelighed.

I detailhandelsanalysen anbefaler ICP maksimale butiksstørrelser i de forskellige centerområdetyper i Esbjerg Kommune, der nævnes her kun anbefalingerne for de centerområdetyper, hvor anbefalingen følges op af en ændring i forslag til Kommuneplan 2022-34.

- Bydelscentre: 5.000 m^2 (dagligvarer) og 500 m^2 (udvalgsvarer)
- Lokalcentre: 1.200 m^2 (dagligvarer) og 500 m^2 (udvalgsvarer)
- Aflastningscenter: 3.900 m^2 (dagligvarer) 15.000 m^2 (udvalgsvarer) 15.000 m^2 (særligt pladskrævende varer) og én stor udvalgsvarebutik på 15.000-40.000 m^2

I bydelscentre begrænses størrelsen på udvalgsvarebutikker fra 2.000 m^2 til 500 m^2 og i lokalcentre fra 1.000 m^2 til 500 m^2. ICPs anbefalede størrelser for udvalgsvarebutikker i aflastningscentret foreslås fulgt.

Justeringer i afgrænsninger af centerområder
Discountkæderne har udarbejdet butikskoncepter, der udnytter planlovens muligheder for dagligvarebutikker med op til 1.200 m^2 i lokalcentre. Samtidig er der kommet nye krav omkring lastbilers varelevering. Begge dele giver et større arealbehov ved etablering af nye butikker eller renovering af eksisterende butikker som de oplistede centerområders afgrænsning ikke kan honorere. Der er herudover taget stilling til centerområdets samlede disponering med fokus på at koncentrere handlen mest muligt. Med afsæt i disse to tilgange er der sket en justering af afgrænsningerne af følgende centerområder:

- Ribe, omkring middelalderbykernen (da der ikke er butikker i de områder, der afgrænses, har reduktionen ikke betydning for bymidtens samlede butiksareal)
- Ribe, sydbyen (udvidelse)
- Østerbyen, bydelscenter (mindre udvidelse i den østlige ende af centerområdet)
- Spangsbjerg, lokalcenter
- Sdr. Tobølvej, lokalcenter
- Gredstedbro, lokalcenter
- Egebæk-Hviding, lokalcenter

Ændringer i den samlede struktur
Ribe
Den afgrænsede bymidte er disproportional i forhold til byens samlede størrelse. Der arbejdes derfor i revisionen med at formindske bymidtens størrelse, hvilket også fremgår af oplistningen ovenfor. Mod syd indskrænkes bymidten ved det eksisterende byggemarked, hvor arealanvendelsen ændres fra bymidte til lettere erhverv med mulighed for særligt pladskrævende varer. Det vil i sig selv tage knap 8.500 m^2 ud af bymidtens samlede butiksareal, der i den gældende plan var på 36.000 m^2.

Hjerting
Bydelscentret indskrænkes og den sydvestlige del ændres til lokalcenter. Den gældende udpegning følger Hjertings historiske bymidte. Hjertings bymidte er udpeget som kulturmiljø og indeholder mange bevaringsværdige og fredede bygninger. Den gældende bydelscenterudpegning giver mulighed for ret store butikker. Sådanne store butikker vil ikke kunne indpasses i den gældende udpegnings småskalabymiljø. Den foreslåede lokalcenterudpegning giver mulighed for fortsat udvikling med butikker omkring badehotellet.

Lokalcentret ved Havborgvej er placeret inde i et boligområde, hvor al adgang foregår via boligveje. Dette er trafiksikkerhedsmæssigt uønsket og giver unødige støjproblematikker, hvorfor lokalcentret sløjfes.

Ådalsparken, Sædding
Udpegningen til centerområde har givet mulighed for byggeri af boliger i området. Dette er ikke ønsket, da hele forløbet på østsiden af Tarphagevej fra krydset med Sædding

Ringvej til byranden mod nord skal have en funktion som bufferzone mellem boligområderne i øst og erhvervsområderne vest for vejen. Arealet ændrer følgelig anvendelse til lettere erhverv. Det har ikke været muligt at finde et andet egnet areal til lokalcenter, hvorfor området må søges betjent via Sædding bydelscenter.

Boldesager
Der ligger ikke længere butikker i centerområdet og der er med en kommuneplanændring etableret et nyt lokalcenter lige øst for banen. Som konsekvens af dette nye lokalcenter sløjfes lokalcentret ved Marievej.

Mandø
Mandø By bliver med revisionen udlagt til sammenhængende bebyggelse. Det vil sige, at byen ikke længere indeholder et centerområde, hvorfor lokalcentret sløjfes.

Veldtofte
Ændring af lokalcenter til bydelscenter. Behovet for butikker i området er stigende, hvilket afspejler det meget aktive udviklingsarbejde, der sker i området med områdefornyelse og boligomdannelse. ICP anbefaler i detailhandelsanalysen at ændre anvendelsen i området fra lokalcenter til bydelscenter.

Skads
Lokalcentret sløjfes. Den nuværende placering bag boligbebyggelsen længst muligt væk fra hovedstrøget er ufordelagtig. Der har ikke været ønsker om butiksetablering i Skads i en årrække.

Øster Vedsted
Centerområdet indeholder et offentligt parkareal samt en veletableret stribe af boliger. Mens parkarealet er placeret ved byens hovedstrøg, er striben med boliger placeret bag denne væk fra vejen og er samtidig så smal, at der ikke vil kunne placeres en dagligvarebutik her. Parkarealet er i aktivt brug af Øster Vedsteds foreningsliv og ligger som en grøn lomme midt i byen. Der har ikke været ønsker om butiksetablering i Øster Vedsted. Centerområdet sløjfes.

Ændringer i udpegninger til særligt pladskrævende varer (SPV)
På baggrund af ICPs detailhandelsanalyse er der sket justeringer i områder til SPV. Detailhandelsanalysen har givet et opdateret billede af områdernes indhold af butikker og disses bruttoetageareal. Bruttoetagearealerne er blevet opdateret i alle områder ligesom der med baggrund i analysens anbefalinger samt med afsæt i udviklingen i byerne og branchen i øvrigt er sket en række tilretninger af antallet af områder, rummeligheden og afgrænsningen.

Der er tilkommet nye områder med SPV i:

- Esbjerg (slagterigrunden)
- Vejrup
- Sædding (tre nye områder)

- Kjersing (to nye områder)
- Den sydlige del af Ribe by

Der er givet mere rummelighed i:

- Sæddings håndværkerkvarter (de nye rammeområder udskilt fra 02-030-020 og 02-040-010)
- Tarp (08-020-130 og 08-020-160)
- Bramming (21-030-090)
- Gørding (23-010-150)
- Ribe (40-040-470)

Detailhandelsanalysen anbefaler at der ryddes op i antallet af områder med SPV. Anvendelsen er følgelig sløjfet i følgende områder:

- Sædding (SPV placeres fortrinsvis i områder til lettere erhverv og placeret med god tilgængelighed langs veje med stor synlighed)
- Guldager (SPV placeres med god tilgængelighed langs veje med stor synlighed)
- Bryndum (området anvendes til andet formål)
- Kjersing (området anvendes til andet formål)
- Novrup (området ændrer anvendelse til kl. 5 erhverv)
- Vester Nebel (området egner sig ikke til SPV)
- Vejrup (området indgår i en naturudpegning)
- Jernvedlund (området egner sig ikke til SPV)
- Farup (området anvendes til andet formål)
- Ribes bykerne (SPV placeres fortrinsvis i områder til lettere erhverv – ikke i boligområder og bymidte)

Boligområde

Der er sket ændringer på alle niveauer i kapitlet om boligområder.

Politiske mål

De politiske mål er skærpet, så bæredygtig byvækst nu står som et centralt element. Det følger af planstrategiens fokus på at understøtte en bæredygtig udvikling. Det opnås blandt andet gennem modernisering af byen og ved at udfolde fortætningspotentialer i forbindelse med byomdannelse forud for udvidelse af byområderne.

Det politiske mål om højhuse er ændret til et generelt mål om fortætning. Hermed lægges vægten på det urbane udtryk og ønsket om aktivitet og byliv. Ændringen følger det spor, der er lagt i planstrategien.

Der er indsat et nyt politisk mål om, at alle i Esbjerg Kommune skal have en bolig, hvilket svarer til planstrategien.

Retningslinjer

I retningslinjerne er der foretaget en lang række ændringer, der hovedsageligt har til formål at gøre boligkapitlet mere overskueligt. En del retningslinjer er sammenlagt. Resultatet er, at der er færre retningslinjer end tidligere, så hvor der tidligere var 42 er der nu 26 retningslinjer.

Der er tilføjet en ny retningslinje om byudvikling og overordnede veje. Retningslinjen har til formål at sikre, at nye boligområder så vidt muligt placeres hensigtsmæssigt i forhold til det overordnede vejnet og under hensyn til den eksisterende infrastruktur. Det skal sikre at den eksisterende infrastruktur udnyttes bedst muligt. Retningslinjen er desuden med til at sikre, at nye byområder indgår som sammenhængende del af de eksisterende helheder og at byen får en klar profil mod omgivende landskaber.

Under retningslinjen Boligtyper udgår den anvendelse, der tidligere hed 'storparceller'. Arealerne bliver i stedet udlagt som 'lavt boligområde'.

Planstrategi 2022-34 sætter rammen for at øge byfortætningen inden for eksisterende byområder som alternativ til udvidelse af byområder. Derfor er flere retningslinjer ændret så de efterlever dette. Der er blandt andet ændret i retningslinjen 'Alsidige og oplevelsesrige bymiljøer', hvor der nu fokuseres på sammenhængen til eksisterende bymiljøer i forbindelse med fortætning. I 'Esbjergs dynamik og diversitet' lægges der vægt på at bebyggelsens variation og diversitet er en del af byens identitet, der skal videreføres. I revisionen lægges der vægt på at det er gadestrukturen frem for randbebyggelsen, der flere steder optræder som bærende element for karréstrukturen i Esbjergs indre by.

Der er ændret i retningslinjen 'Indbliksgener og skyggepåvirkninger'. I visse områder er der fremadrettet større tolerance for indblik på nabogrunde. Her er det øgede fokus på fortætning i lave boligområder centralt.

Tre retningslinjer om parceller i landsbyer, bystruktur i lokalbyer og landsbyer samt arealudlæg i tilknytning til lokalbyer, er i revisionen flyttet til bymønsterkapitlet.

Retningslinjer om regnvandshåndtering, der tidligere har været i boligkapitlet, flyttes til kapitlet, der hedder 'Oversvømmelse og klimatilpasning', da retningslinjerne er relevante for andet end boligområder.
Retningslinjen 'Tids- og rækkefølge' flyttes til kapitlet 'Tids- og rækkefølge samt zoneforhold'.

Rammedel
I rammedelen er opholdsarealbestemmelserne ændret for boligområder. Størrelseskravene til ophold er reduceret for erhverv, så kravet i højere grad afspejler de reelle behov omkring erhvervsbyggeri. Ved større sammenhængende boligbebyggelse over 10 boliger, er der desuden justeret i kravet, da den hidtidige bestemmelse har lagt op til at prioritere store opholdsarealer frem for opholdsarealer med høj kvalitet.

Arealudlæg
Der er foretaget flere ændringer i kommuneplanens arealudlæg til boliger. Rummeligheden til boliger er øget, så der nu er en samlet restrummelighed på 256 hektar til boliger. Det svarer til knap 1.900 nye boliger.

Kommuneplanens arealudlæg til boligområder er søgt afstemt efter den forventning, der er til behovet i kommunens enkelte underområder planperioden. På den baggrund er der taget nye områder ind flere steder, mens andre områder er taget ud.

Der er udarbejdet et særskilt bilag til kommuneplanen, der hedder 'Boligområder. Redegørelse for behov og restrummelighed'. I bilaget fremgår beregninger for størrelserne af eksisterende og nye udlæg på underområdeniveau.

Boligbehovet forventes fremadrettet at være størst omkring kommunens største bysamfund og i områder med god kollektiv trafikbetjening. I disse områder opleves der størst efterspørgsel efter byggegrunde til nye boliger.

De største nye boligudlæg findes omkring Bramming, Hjerting og Tjæreborg. Det betyder, at den største rummelighed for nye store boligområder fremadrettet ligger i områderne Hjerting, Sønderris/Guldager, Andrup, Bramming og Ribe.

På arealer hvor der er vurderet at være risiko for oversvømmelser i fremtiden, er der taget flere af de eksisterende boligområder ud. Det er særligt relevant for de byer, der ligger lavt i marsken. På baggrund af klimaforhold er der taget eksisterende boligområder eller perspektivområder ud i Farup, Tjæreborg, Bramming, Gredstedbro og Egebæk/Hviding og Vester Vedsted.

Der er taget enkelte eksisterende boligområder ud på arealer med risiko for lugt fra nærtliggende landbrugsejendomme. Det vil ikke være muligt at detailplanlægge for boliger på disse arealer og derfor udtages de. Det gælder for et område i Gørding, hvor perspektivområdet er flyttet og desuden for en lille del af et område i Andrup.
Der er taget områder ud til omfordeling i Andrup og Hjerting. I Andrup sker det for at sikre, at nye boliger placeres med god afstand til Andrup Byvej og i Hjerting sker det primært fordi der udlægges andre arealer i nærheden og under hensyn til eksisterende planlægning i området.

Der er taget nye boligområder ind som tidligere har ligget som storparceller i Hunderup og Vester Nebel, da anvendelseskategorien er udgået.

I følgende bysamfund er de udlagte boligområder indskrænket, så de svarer til behovet: Sejstrup, Gredstedbro og Jernved. For Gredstedbro gælder det, at der ligger et endnu uudnyttet boligområde tæt på i Hunderup.

I en række byer vurderes det at arealerne, der allerede er udlagt til boliger, at opfylde behovet inden for planperioden 2022-34. Det gælder f.eks. for Gørding, Vejrup, Ribe og Hunderup.

I flere byer er der udlagt nye perspektivområder eller eksisterende perspektivområder er flyttet. Det gælder for eksempel ved Lustrup, hvor der ses potentiale for boligudbygning mellem Lustrup og Damhus på lang sigt. I Gørding er et eksisterende perspektivområde flyttet vest for byen, da det på den måde vurderes at være mulighed for at opnå god sammenhæng med de eksisterende nyere boligområder på lang sigt.
Ud over de nævnte ændringer er der i en lang række byer foretaget mindre tilretninger og justeringer i arealudlæggene til boligområder.

Erhvervsområde

Politiske mål

De politiske mål er blevet opdateret så de svarer til forventningerne til udvikling af erhvervslivet og af Esbjerg Havn som det kommer til udtryk i Vision 2025 og i Planstrategi 2022-34.

Arealudlæg

Der er med forslaget udlagt erhvervsområder, der kan tilfredsstille erhvervenes behov i den næste planperiode. Behovet er beregnet på grundlag af opgørelser for salget af erhvervsarealer, forventninger til den grønne omstilling samt økonomiske konjunkturer i fremtiden. Planlægningen er i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes Vision 2025 og er foretaget i samarbejde med mange interessenter, herunder: Invest in Denmark, Business Esbjerg og Esbjerg Havn.

Der er således sket udlæg og reduktion af eksisterende erhvervsområder samt op og nedgradering af anvendelsen fra lettere til tungere erhverv og omvendt.

Den større forandring er sket for at imødekomme erhvervsudviklingen i Esbjerg, hvor det særligt er meget arealkrævende virksomheder indenfor den grønne omstilling og IT, med behov for store mængder strøm eller kystnær/havnenær placering, der vælger at placere sig i kommunen. Udlæggene er derfor placeret mellem Station Endrup og Esbjerg Havn.

I et bånd, langs motorvejen, fra Esbjerg Nord og ud til øst for Korskroen, planlægges for nye erhvervsområder. Områderne planlægges som zoneringsplanlægning, hvor hvert område reserveres til en specifik anvendelse. Dele af områderne er udlagt for at give mulighed for at områder i Måde/Veldbæk og Kjersing kan ændre anvendelse. Zoneringsplanlægningen ud langs motorvejen, med stigende erhvervsklasser til arealkrævende erhverv, sker for at give de enkelte virksomheder investeringssikkerhed og mulighed for fremtidig udvikling, hvilket er vanskeligere indenfor mere traditionelle erhvervsområder som i Kjersing, da der her kun er mindre og usammenhængende arealer tilbage. Kjersing planlægges fremadrettet at skulle rumme lettere erhverv. Formålet

med nedklassificeringen er at tilbyde attraktive facadegrunde, samtidig med at dette giver en pænere indkørsel til Esbjerg og aflastningscenteret i Esbjerg Nord.

Miljøklasserne for de arealer, der indgår i zoneringsplanlægningen, opgraderes. Dette sker for at tilgodese virksomheder til den grønne omstilling og Esbjerg Havn, der fremadrettet har brug for arealer for at imødekomme den forventede udbygning af blandt andet vindenergi i Nordsøen.

Nord for Vestre Lufthavnsvej er der udtaget et erhvervsområde der grundet nærhed til lufthavn samt klimaforhold ikke umiddelbart vurderes at være egnet til erhvervsområde.

I erhvervsområde Måde og Veldbæk udlægges nye erhvervsarealer samt arealer til havn. Indenfor de nye arealer i Måde overgår skydebanerne fra teknisk anlæg til havneområde. Det vil fremadrettet ikke være muligt at udvide skydebanerne. Samme forhold gør sig gældende, for et mindre areal til teknisk anlæg øst og syd for Rens Øst der overgår til erhvervsområde.

Dele af de eksisterende områder i Måde og Veldbæk planlægges fremadrettet at skulle anvendes til tungt erhverv for at understøtte den grønne omstilling samt havnens fremtidige behov for landarealer. I Bramming planlægges for et nyt erhvervsområde nord for Vardevej til understøtning af 'plastklyngen' i overensstemmelse med Strategisk Udviklingsplan for Bramming.

I erhvervsområderne er der udpeget arealer med produktionserhverv med omkringliggende konsekvensområder. Områderne skal friholdes for anden anvendelse med henblik på at undgå miljøkonflikter.

I Esbjerg er der, jævnfør planlovens bestemmelser, udlagt lugtkonsekvensområde omkring produktionsvirksomheden 999. Samtidig er dele af lugtkonsekvensområdet udpeget som lugtbelastet areal, hvor der kan ske byudvikling uden konsekvens for virksomheden.

Retningslinjer
Retningslinjerne i erhvervskapitlet er med forslaget blevet udformet så de spiller sammen med de anvendte begreber på erhvervsområdet i rammedelen. Hovedstrukturen anvendes således både til at angive retningslinjer for arealer, bestemmelser og bindinger – men også som stedet, hvor rammedelens begreber defineres. Dette greb har medført, at en række retningslinjer har ændret titel eller måske er blevet udbygget med yderligere beskrivelser i redegørelsen. Dette gælder følgende retningslinjer:

- Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv har som rammeanvendelse fået en egen kortmarkeret retningslinje, der erstatter og opdaterer retningslinjen 'serviceerhverv'.

- Transporttunge serviceerhverv har som rammeanvendelse fået en egen kortmarkeret retningslinje, der erstatter og opdaterer den ikke kortmarkerede 'Erhverv og trafik'
- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav har som rammeanvendelse fået en egen kortmarkeret retningslinje, der erstatter den ikke kortmarkerede 'særlige beliggenhedskrav'
- Erhverv i offentlige områder og Erhverv i boligområder – samler begge op på beskrivelsen af de nye begreber for lettere erhverv som tillades i henholdsvis offentlige og boligområder.
- Fritids- og oplevelseserhverv har som udvidet anvendelse fået en egen kortmarkeret retningslinje.
- Retningslinjen 'Erhvervsområde' er omdøbt til 'Områder til erhverv og havn' for her at introducere til de tre hovedanvendelser.
- Erhverv og tungt erhverv har som hovedanvendelser fået egne retningslinjer.
- De to retningslinjer om havnen er flyttet ned i bunden af kapitlet og retningslinjen 'Havneområde' er ændret til 'Esbjerg Havn', der fungerer som en ikke kortmarkeret introduktion til havnen.
- Der er tilføjet tre retningslinjer, der tager hånd om de rammeanvendelser, der knytter sig til havneområdet: 'havnebassin og -værker', 'lettere havneerhverv' og 'havneerhverv'.
- Arealkrævende erhverv har som rammeanvendelse fået en egen kortmarkeret retningslinje.

De lovændringer, der kom med Planlov 2017 har medført nye retningslinjer. Det gælder retningslinjerne om:

- Produktionserhverv
- Lugtkonsekvenszone
- Lugtbelastet areal

Følgende retningslinjer er skrevet sammen eller er udvidet på anden måde:

- Grøn EnergiMetropol, der består af 'EnergiMetropol' og 'Bæredygtig udvikling'
- Nybyggeri og renovering er udvidet med en retningslinje om kvalitet
- Lettere erhverv består af 'Lettere erhverv' og 'Erhvervstyper i lettere erhverv'

Retningslinjen om forureningsfølsom anvendelse har grundet de nye statslige regler mistet betydning og sløjfes som konsekvens heraf.
Retningslinjen om boliger i lettere erhverv indgår i redegørelsesteksten for retningslinjen om lettere erhverv. Boliger i lettere erhverv har kun relevans i erhvervsområder, der betjener lokalområder, og indgår som en del af beskrivelsen af disse.

Område til tekniske anlæg

De politiske mål er opdaterede så de følger op på det helt overordnede statement for kapitlet.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2018-30, udlagde Esbjerg Kommune for første gang områder til tekniske anlæg som en arealanvendelse. I den forudgående planperiode har det vist sig uhensigtsmæssigt, at mindre anlæg blev udlagt til tekniske anlæg. Som eksempel kan nævnes de mindre vandværker i landsbyerne. Planlægning af disse anlæg som tekniske anlæg betød, at landsbyerne blev funktionsopdelt, hvilket bryder med principperne for kommuneplanen. Det er lavet om med Kommuneplan 2022-34, hvor kun de store tekniske anlæg i landzone er fastholdt som tekniske anlæg. Mindre anlæg i det åbne land, er udlagt som enten jordbrugsområde, landsby eller grønt danmarkskort, men med sin egen ramme og med en reservation eller udvidet anvendelse til det, der ønskes planlagt for. I byzone er de tekniske områder som udgangspunkt fastholdt.

Retningslinjen om placering af områder tekniske anlæg er sløjfet, da placeringen af områder til tekniske anlæg er meget afhængig af, hvilken type teknisk anlæg, der er tale om. Placeringen tages derfor i stedet op under hver af de fem kategorier af tekniske anlæg i stedet. Idrætsanlæg og boldbaner i forbindelse med skoler og andre offentlige institutioner har ligeledes været udlagt som tekniske anlæg i den forgangne periode. Med Kommuneplan 2022-34 er det kun de fem største idrætsanlæg i kommunen, der udlægges som tekniske anlæg.

Ridesportsanlæg udpeges ikke længere som tekniske anlæg, da de ikke vurderes at have en karakter og påvirkning af omgivelserne, der betinger dette. Anlæggene placeres fremover i jordbrugsområde.

Med Kommuneplan 2022-34 udvides arealet reserveret til lufthavn, da Esbjerg Lufthavn forventes at skulle spille en rolle som støttepunkt for de udvidede øvelsesaktiviteter på forsvarets arealer i Oksbøl og for forsvaret i almindelighed.

Offentligt område

Sektorplanlægningens betydning for udlæg af offentlige institutioner samt institutionernes miljø- og klimamæssige aftryk er strammet op med nye politiske mål.
Dette er fulgt op med en opstramning af retningslinjen om klimarigtigt byggeri samt en flytning af retningslinjen om ledige faciliteter til dette kapitel. Begge retningslinjer understøtter klima- og miljømålsætningen.

Sektorplanlægningens betydning er tydeliggjort i retningslinjen om tilstrækkelige arealer.

Anvendelsen af lokalområdebeskrivelserne i forhold til at tilpasse byggeri af offentlige institutioner er tilføjet retningslinjen om indpasning i lokalområdet.
Der er herudover sket en begrebsmæssig og sproglig opdatering af teksten i retningslinjer og redegørelser.

Der er på baggrund af sektorplanen for Sundhed & Omsorg og i dialog med sektoren udlagt nye offentlige områder til plejehjem:

- Nord for Sønderris med reservation til plejehjem

- Nord for Storegade til Rørkær Friplejehjem
- Arealet med Dagmargården i Ribe
- Lyngvej, Sædding
- Vest for Nørregårdsparken, Andrup

På dagtilbudsområdet sker der en gradvis centralisering, der betyder, at tilbuddene vokser i størrelse og dermed også både trafikalt og støjmæssigt udgør en større belastning for omgivelserne. Det er årsagen til, at dagtilbud nu markeres som reservationer med en støjisolinje relateret til institutionens udearealer. Af samme årsag ønskes dagtilbud fremadrettet placeret i offentlige områder. I forbindelse med revisionen er den gældende arealanvendelse ændret til offentligt område ved følgende dagtilbud:

- Rørkærhusene, Esbjerg
- Børnegården Gredstedbro
- Egeknoppen, Grimstrup

En samlet gennemgang af arealanvendelser ved dagtilbud afventer sektorplanlægning for området.

Idrætsanlæg der ligger i forbindelse med offentlige institutioner eller er offentligt tilgængelige har ændret anvendelse fra teknisk anlæg til offentligt område.

AMU Vest ved Spangsbjerg Møllevej i Esbjerg er udlagt til offentligt formål med reservation til uddannelsestilbud.

To lokale mødesteder har ændret anvendelse. Det lokale mødested nord for Koldingvej i Ribe har ændret arealanvendelse fra erhvervsområde til offentligt område. Det lokale mødested i Sejstrup har ændret anvendelse fra at være en del af en samlet landsbyudpegning til offentligt område.

Grønt område

De politiske mål er blevet sprogligt pudset af, men er i øvrigt ikke forandrede.

Retningslinjer

Retningslinjen om kirkegårde er på baggrund af statslige krav ændret til en reservation. Der er er kommet en ny reservation 'grønt lokalområde'. Reservationen varetager de grønne rekreative interesser i landzone, som ikke dækkes af grønt danmarkskort. Denne nye udpegning fremgår af oplistningen af typer af grønne områder i kapitlets første retningslinje.

Reservationen har afstedkommet en egen og ny retningslinje om 'grønt lokalområde'.

På baggrund af statslige krav er redegørelsen til retningslinjen om prioritering af naturplejeindsatsen indenfor grønt danmarkskort revideret, så der redegøres for realiseringen af grønt danmarkskort.

Det samlede kapitel er herudover blevet opdateret og sprogligt rettet til.

Kort
Der er en grøn sektorplan for park, skov og friluftsliv under udarbejdelse, der vil kunne medføre et behov for en tematisk revision af den grønne del af kommuneplanen.

Omkring Esbjerg er der udlagt en ny grøn ring, der skal sikre fortsat adgang til natur og rekreative områder i takt med at byen vokser. Den ydre grønne ring er udlagt som en kombination af grønne rekreative områder og grønt danmarkskort.

Der er foretaget to mindre justeringer af afgrænsningen af de grønne rekreative områder ved Mølleparken og ved Hedelund i Esbjerg.

Esbjerg Kommune nedsatte i samarbejde med de øvrige vadehavskommuner et Naturråd i 2018. Naturrådet var sammensat af interessenter fra henholdsvis jordbrugserhvervene samt natur- og friluftsorganisationer. Naturrådets formål var at rådgive kommunerne om udpegningen og revisionen af grønt danmarkskort. Naturrådet afsluttede deres arbejde med en række anbefalinger til kommunerne. Det grønne danmarkskort er revideret på baggrund af Naturrådets anbefalinger. Den ydre afgrænsning er justeret ud fra hensyn til eksisterende landbrug, og der er lagt nye arealer til grønt danmarkskort, hvor der eksempelvis er kendte forekomster af bilag IV-arter og, hvor det kan bidrage til rekreative forbindelser omkring byerne. Endelig er der med den nye udpegning lagt vægt på at udpege fredskov med et højt naturindhold. Der er derfor lavet sproglige tilretninger af retningslinjer og redegørelser for grønt danmarkskort.

Bymønster
Med Kommuneplan 2022-34 opgraderes det indledende kapitel 'Bystruktur', der foreligger uden retningslinjer, til et arealanvendelseskapitel med samme opbygning som de øvrige arealanvendelseskapitler i kommuneplanen. Kapitlet 'Landsbyer og det åbne land' indeholder flere retningslinjer, der relaterer sig til kommunens bymønster. Disse retningslinjer er flyttet til dette nye bymønsterkapitel. Der er ligeledes flyttet retningslinjer om hovedby og kommuneby til kapitlet fra kapitlet om centerområder samt retningslinjer om byudvikling fra boligkapitlet.

Kommuneplan 2022-34 skal samle op på kravene i planloven om strategisk planlægning for landsbyer. I planloven defineres landsbyer som samlede bebyggelser med mellem 200 og 1.000 indbyggere. Der gives i loven mulighed for at kommunerne selv tager stilling til, i hvilket omfang også andre bebyggelser i landområderne skal indgå i de strategiske overvejelser. Denne mulighed ønsker Esbjerg Kommune at benytte sig af, da det vurderes at give bedre resultater at arbejde strategisk med alle typer af lokalsamfund frem for kun at forholde sig til et enkelt niveau i bymønsteret. Med Kommuneplan 2022-34 er hele bymønsteret derfor revideret. Definitionerne af de forskellige bysamfund er fornyet og opdateret samtidig med, at de enkelte bysamfunds indplacering i bymønsteret er revideret.

Fra lokalby til landsby	Endrup, Roager, Vester Vedsted, Vilslev.
Fra landsby til lokalby	Sejstrup.

Fra landsby til sammenhængende bebyggelse i det åbne land	Allerup, Brokær, Favrlund, Gl. Hviding, Hillerup, Hjortlund, Høgsbro, Høm, Kalvslund, Lille Darum, Råhede, Seem, Seem Mejeriby, Skallebæk, Sønder Farup, Varming, Øster Åbølling, Ålbæk.
Fra lokalby til sammenhængende bebyggelse i det åbne land	Mandø by.
Fra landsby til bydel	Novrup, Sjelborg.
Fra lokalby til bydel	Andrup, Bryndum, Damhus, Guldager Kirkeby, Guldager Stationsby, Lustrup, Skads, Tarp, Tjæreborg, Øster Vedsted.

I Endrup, Roager, Vester Vedsted og Vilslev betyder udpegningen til landsby at alle de gældende arealanvendelser er erstattet af den samlede udpegning til landsby.

I Allerup, Brokær, Favrlund, Gl. Hviding, Hillerup, Hjortlund, Høgsbro, Høm, Kalvslund, Lille Darum, Råhede, Seem, Seem Mejeriby, Skallebæk, Sønder Farup, Varming, Øster Åbølling og Ålbæk betyder udpegningen til sammenhængende bebyggelse i det åbne land, at den gældende arealanvendelse som landsby ændres til arealanvendelser, der knytter sig til det åbne land, her typisk jordbrugsområde eller grønt danmarkskort.

Fortætning er et gennemgående tema i Planstrategi 2022-34. Dette tema sætter også sit præg på arbejdet med bymønstret. Det sker i form af et skærpet fokus på, at den lokale identitet og karakter skal styrkes, når der sker udvikling. Det vil sige, at opgradering og fortætning af eksisterende bysamfund og disses struktur prioriteres fremfor udbygning med nye boligkvarterer. Tilgangen har ligeledes medført en samlet redegørelse for hovedlinjerne i fortætningsindsatsen i Esbjerg bymidte.

Disse overordnede elementer har medført ændringer i de politiske mål for kapitlet.

2.1.2 Sektorer

Natur

Esbjerg Kommune nedsatte, i samarbejde med de øvrige vadehavskommuner, et Naturråd i 2018. Naturrådet var sammensat af interessenter fra henholdsvis jordbrugserhvervene samt natur- og friluftsorganisationer. Naturrådets formål var at rådgive kommunerne om udpegningen og revisionen af grønt danmarkskort. Naturrådet afsluttede deres arbejde med at komme med en række anbefalinger til kommunerne. Det grønne danmarkskort med de fire tilhørende bindinger; særlig værdifuld natur, potentiel natur, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse er revideret på baggrund af Naturrådets anbefalinger. Naturkapitlet fokuserer på opdelingen af det grønne danmarkskort i fire bindinger, mens der er redegjort for ændringerne af den ydre afgrænsning af grønt danmarkskort under kapitlet Grønne Områder.

På baggrund af Naturrådets anbefalinger er en del fredskovspligtige arealer udtaget af grønt danmarkskort, hvor det er vurderet, at der i højere grad er tale om produktions-

skov frem for skove med et højt naturindhold. Skove med et højt naturindhold er udpeget som særligt værdifuld natur, mens øvrige fredskovspligtige arealer inden for grønt danmarkskort udpeges som potentiel natur. Redegørelserne til retningslinje for særligt værdifuld natur og potentiel natur er tilrettet, så de er i overensstemmelse med udpegningsgrundlaget. Ved revision af de økologiske forbindelser er der lagt vægt på at sikre bilag IV-arternes spredningsmuligheder. Redegørelsen er derfor ligeledes revideret.

Den tidligere retningslinje vedrørende udarbejdelse af en naturkvalitetsplan udgår, idet det er vurderet, at grønt danmarkskort løfter en væsentlig del af formålet med udarbejdelse af en naturkvalitetsplan.

Retningslinjen vedrørende Nationalpark Vadehavet er forenklet og der er tilføjet en ny retningslinje, der omhandler det tværkommunale vadehavssekretariat og det trilaterale samarbejde i vadehavsregion.

Retningslinjen Flyvepladsers forhold til vådområder ændrer navn til Vådområderestriktioner og bliver med forslaget til en binding, der fremgår af kommuneplanens bindingskort.

Redegørelsen til retningslinjen for grønt råd ændres, så de enkelte organisationer ikke længere listes op, da rådets sammensætning kan ændre sig.

Der er lavet mindre sproglige tilretninger i retningslinjer og redegørelser for § 3-beskyttet natur og vandløb, Natura 2000-områder samt potentiel natur.

Landskab

Siden kommuneplan 2018-30 blev vedtaget, er karakterkortlægningen af Esbjerg Kommune afsluttet. Derfor er retningslinjen og redegørelsesteksten om landskabskarakterområder opdateret. Retningslinjen er opdateret, så der fokuseres på særlige sårbarheder frem for særlige natur- og kulturhistoriske værdier. Redegørelses-teksten er opdateret med en beskrivelse af, hvordan landskabskarakterkortlægningen kan bidrage til varetagelse af landskabshensynet i forbindelse med byggeri og anlæg i det åbne land.

Esbjerg Kommune har udarbejdet en sektorplanvejledning, der kategoriserer arbejder som landskabskarakterkortlægningen som statusredegørelser. Karakterkortlægningen har derfor ændret genrebetegnelse fra sektorplan til analyse og den fremgår heller ikke som et bilag til kommuneplanen, men har en selvstændig side på Esbjerg Kommunes hjemmeside.

Retningslinjerne og de tilhørende redegørelser for de beskyttede landskaber er tilrettet, for at tydeliggøre forskellen på de tre bindinger. Hvor det indenfor de beskyttede landskaber handler om at friholde landskaberne for byggeri og anlæg, så er der inden for de øvrige udpegninger et større fokus på at tilpasse byggeri og anlæg, så det påvirker det omkringliggende landskab mindst muligt. Endelig er der lavet en sproglig kobling mellem landskabskarakterkortlægningen og de beskyttede landskaber.

Kommuneplanen har tidligere indeholdt et kapitel om "Landsbyer og det åbne land". Dette kapitel er nu delt i to, for at følge kommuneplanens øvrige struktur med arealanvendelses- og sektorkapitler. I den forbindelse er retningslinjerne vedr. byggeri i det åbne land flyttet over i nærværende kapitel og der er tilføjet et politiske mål om at værne om det åbne og om tilpasning af bebyggelse. Retningslinjen om friholdelse af det åbne land for byggeri er blevet udvidet med en sætning om landskabskiler ligesom bevaringselementet er blevet tilføjet i forhold til retningslinjerne om sigtelinjer og tilpasning.

Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning

De politiske mål er ændret, så de er i overensstemmelse med de besluttede principper i forbindelse med oversvømmelsesudpegningen og med de overordnede målsætninger i Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn. Der er tilføjet et mål om væsentligheden af dialog og samarbejde

I retningslinjerne er det præciseret, at arealer udlagt til havneformål eller til formål med behov for kystnærhed reguleres af retningslinjen om håndterbar oversvømmelsesrisiko.

Retningslinjen om erhverv i havneområde er ændret, så der ikke stilles krav om en specifik byggekote men i stedet at minimumskoten fastlægges i forbindelse med byggetilladelse/lokalplanlægning ud fra den til enhver tid gældende risikovurdering i området.

Retningslinjen om prioritering af vandlidende områder er fjernet og prioriteringer behandles i stedet under retningslinjerne om kortlægning af risikoområder og om sikring af bygninger og infrastruktur.

Retningslinjen om bebyggelse i Marsken er ændret, så den svarer mere præcist til den aftale, der i sin tid er indgået mellem Kystdirektoratet og Esbjerg Kommune.

Kapitlet er tilføjet nye retningslinjer som følge af mål og tiltag i 'Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn 2022-28'. Dels en retningslinje om, at der skal udarbejdes vanddisponeringsplaner, som disponerer vand inden for de enkelte vandoplande og dels to retningslinjer om beskyttelse af Esbjerg by mod stormfloder.

Herudover er der tilføjet en ny retningslinje om klimasikring i forbindelse med renovering og forstærkning af eksisterende diger og sluser.

Endelig er der tilføjet en retningslinje om udpegning af områder truet af kysterosion. Dette følger af bestemmelser i Planloven.

Bæredygtighed

Kapitlet om bæredygtighed udgår, idet bæredygtighed generelt er skrevet ind i de relevante sektorkapitler samt i et overordnet afsnit i hovedstrukturen. I det overordnede

kapitel indgår essensen fra det nuværende sektorkapitel om bæredygtighed og samtidig suppleres med DK2020 målsætningen om CO_2-reduktion, cirkulær energi mv.

Affald og spildevand

De politiske mål er opdaterede og strammet op.

Der er tilføjet en ny retningslinje om lukkede deponier. Retningslinjen skal sikre, at der ved ny planlægning i områder med lukkede deponier, er opmærksomhed på eventuelle krav til monitorering eller lignende.

Herudover er kapitlet opdateret tekstmæssigt i forhold til Esbjerg Kommunes generelle målsætninger om multifunktionalitet, biodiversitet og lignende.

Støj

Kapitlet er blevet tilføjet en ny retningslinje om miljøklasser, hvor redegørelsen indeholder et opdateret skema, der tydeliggør koblingen mellem støjbelastning, miljøklasse og afstandskrav ligesom der er redegjort mere specifikt for de forskellige typer af virksomhedsstøj-isolinjer i retningslinjen om dette. Den nye miljøklassetabel har som konsekvens, at der i flere af redegørelsesteksterne er sket en præcisering og opdatering af de gældende krav.

Den gældende retningslinje om støj i centerområder er af generel karakter. Med forslaget bliver centerområder udpeget med en støj-isolinje og en støjbestemmelse. Det vil sige, at retningslinjen om centerstøj skal sikre forbindelsen til kommuneplanens rammedel og derfor er blevet opgraderet og præciseret.

Retningslinjen om støjbelastede arealer i landzone er blevet suppleret med en ny retningslinje om støjfølsomme anvendelser i landzone. Retningslinjen omhandler boliger i landsbyer og sammenhængende bebyggelser.

Der er tilføjet en ny retningslinje om institutionsstøj-isolinie, der primært har til formål at støjmarkere udearealer/legepladser ved dagtilbud.

Forsyning

Der er sket en opstramning af målene, så disse samlet set har et overordnet sigte mod bæredygtige løsninger, der er økonomisk og økologisk afstemte.

Med Kommuneplan 2022-34 er der fokus på at skabe gode muligheder for at udnytte tagflader til solenergi frem for at udlægge nye arealer til solenergianlæg og vindmøller. På den baggrund er de politiske mål revideret ligesom det har medført ændringer i retningslinjerne.

De nye retningslinjer skal understøtte det politiske ønske om at udnytte tagflader til solenergianlæg før der inddrages landbrugsjord til formålet. Retningslinjerne skal endvidere understøtte, at der kan opføres mindre solenergianlæg til lokal forsyning.

Afsnittet om vindmøller er opdateret med nye tal for antallet af udlagte vindmølleområder, antal opstillede møller og den samlede effekt af de opstillede møller.

Redegørelsen for vindmølleområder er præciseret, så det fremgår, at der ikke udlægges nye vindmølleområder med Kommuneplan 2022-34. I forhold til vindenergi, er Esbjerg Kommunes bidrag til den grønne omstilling dels at understøtte udbygningen med offshore vindenergi gennem omfattende arealudlæg til blandt andet en vindmøllefabrik på Esbjerg Havn. Dels udlægges der tilstrækkeligt store og egnede arealer til Power-to-X-virksomheder, der kan omdanne offshore-vindmøllestrøm til andre energiformer. Af denne grund udgår retningslinjen "planlægning for nye vindmølleområder".

Retningslinjerne for forsøgsmøller er skrevet sammen, så der nu er en retningslinje for alle forsøgsmøller uanset størrelse. Retningslinjen "vejadgang til vindmøller" vurderes ikke længere at være relevant, hvorfor den udgår.

Transport og mobilitet

De politiske mål er blevet opdaterede.

Retningslinjerne om 'sikkerhed og fremkommelighed' og 'sammenhænge og harmoni' er samlet i den første retningslinje om sektorplanlægning.

Retningslinjerne om 'vejstandard' og 'udvidelse af vejnettet' er samlet i retningslinjen 'veje'.

Der er reserveret areal til en supershunt og en samkørselsplads ved afkørsel Esbjerg Nord. Samkørselspladsen fremgår som en udvidet anvendelse og afstedkommer samtidig en ny retningslinje.

Retningslinjen 'parkeringsarealer som del af byggeprojekt' er lagt ind under retningslinjen 'etablering af parkeringsarealer'.

Retningslinjen 'cykelstier' er lagt ind under retningslinjen 'hovedstiforbindelser'.

Retningslinjen om trafikbetjening af dryport udgår, da der ikke er reserveret areal til dryport i kommuneplanen.

Der er reserveret vej til en ny omfartsvej syd om Bramming samt til en vejreservation ved Veldbæk til sikring af specialtransporter.

Der er ændret på en vejreservation fra området ved Andrup og ned til Havnen. Hovedparten af denne reservation slettes og den resterende del forlænges op til Tjæreborgvej, langs det reserverede tracé for jernbane til havnen.

Fra Østbyen er der desuden udpeget nye hovedstiforbindelser ned til Måde Bakker.

Bevaring

De politiske mål er opdaterede. Inspireret af Esbjerg Kommunes store målsætninger omkring klima, cirkulær økonomi og bæredygtighed er dette blevet tilføjet målsætningerne.

Den vedtagne bevaringsstrategi er implementeret i retningslinjen om bevaringsværdige bygninger. Det medfører, at retningslinjen om bevaringsværdige bygninger i et værdifuldt kulturmiljø er flyttet fra retningslinjen om kulturmiljø og at retningslinjen om bevaringsværdige bygninger i det åbne land er slettet. Esbjerg Kommune har udarbejdet en sektorplanvejledning, der kategoriserer arbejder som kulturmiljøregistreringen som statusredegørelser. Kulturmiljøplanen har derfor ændret genrebetegnelse fra sektorplan til analyse. Til gengæld gøres der i retningslinjen om værdifulde kulturmiljøer opmærksom på behovet for en sektorplan.

Der er tilkommet en ny retningslinje om bevaring, energioptimering og cirkulær økonomi.

Retningslinjen om bevarende byggeri er slettet da indholdet indgår i retningslinjen om nyanlæg og arealudlæg i kulturmiljøer. Retningslinjen om bevaringshensyn ved højt byggeri er slettet, da indholdet hører til i kystkapitlet og fremgår af dette.

Redegørelsen om byggeskik og bebyggelsesforhold er blevet opdateret og præciseret. Fokus i retningslinjen om kirke er skærpet til kun at omhandle folkekirker ved at redegørelsesteksten om øvrige religiøse institutioner og foreninger er flyttet til en egen retningslinje i Kultur og Fritidskapitlet.

Titlen på kapitlets sidste retningslinje er ændret så den svarer til Slots- og Kulturstyrelsens betegnelser af arealer med mulig arkæologi.

Der er herudover sket en generel opdatering af retningslinjer, retningslinjenumre og redegørelsestekster.

På kort justeres kulturmiljøafgrænsningen i den vestligste del af det værdifulde kulturmiljø omkring Skads (ved Korskroen) og i parcelhuskvarterne vest for Egebæk-Hviding. I begge tilfælde er der tale om, at arealerne anvendes til formål, som ikke er i overensstemmelse med de bærende bevaringsværdier i det værdifulde kulturmiljø.

Dagtilbud, undervisning og uddannelse

I samarbejde med sektorerne er der sket en opdatering af kapitlets titel og de politiske mål. Ændringen af titlen har medført, at retningslinjebetegnelserne er konsekvensrettede fra UN. til DA.

Retningslinjen om samarbejde er med Skoles hjælp blevet opdateret for at afspejle den aktuelle samarbejdsplatform på undervisningsområdet.

Der er tilkommet to nye retningslinjer til kapitlet; om placeringen i offentlige områder og om bymønster. Lignende retningslinjer optræder i de øvrige kapitler, der har tilbud i offentlige områder.

Størrelsen på de enkelte dagtilbud har medført et behov for at opgradere Dagtilbud fra en udvidet anvendelse til en reservation.

Retningslinjen om fritidstilbud er uændret, men er flyttet til kapitlet fra sektorkapitlet om Kultur & Fritid. Den tidligere retningslinje om kulturskolen er til gengæld flyttet hertil fra Kultur & Fritid og indgår nu i arealreservationen af uddannelsestilbud. Væsentligheden af at give gode udviklingsmuligheder for kulturskolen understøttes således nu med en reservation.

Retningslinjen om at stille ledige faciliteter til rådighed er flyttet til arealanvendelseskapitlet om offentlige områder.

Sundhed og omsorg

De politiske mål er blevet suppleret med et mål om aldersvenlighed og et mål om boligtilbud.

Målet om boligtilbuddet har resulteret i en opdatering af retningslinjerne om boliger til Esbjerg Kommunes seniorer således at retningslinjerne nu udtrykker en prioriteret rækkefølge for kommunens arbejde med boligtyperne. Retningslinjen om plejehjem, det vil sige plejeboliger og midlertidige boliger, er blevet omformuleret så den fremtræder som en reservation. Ældreboliger og seniorboliger har fået egne retningslinjer.

Retningslinjen for ældreboliger fremtræder som en udvidet anvendelse, mens seniorboliger blot er en kvalitetsbestemmelse og dermed også afspejler at kommunen ikke har den store indflydelse på placeringen og etableringen af denne boligform.

Sundhedserhverv er en ny retningslinje for en udvidet anvendelse, der kortmarkerer alment praktiserende læger i Esbjerg Kommune.
Der er herudover sket en opdatering af redegørelsesteksterne generelt f.eks. omkring navne og distriktsinddeling af plejehjem og sygehusenes indretning ligesom redegørelsen til retningslinjen om placering efter bymønster er tydeliggjort.

Der er på baggrund af sektorplanen for Sundhed & Omsorg og dialog med sektoren sket ændringer i placeringen af reservationerne til plejehjem:

- Nord for Sønderris i et nyudlagt offentligt område
- Nord for Storegade til Rørkær Friplejehjem

Reservationen til Strandgården i Hjerting er fjernet.

Vand

Tekst om vandområdeplaner er konsekvensrettet i forhold til nuværende status. Endvidere er der i samarbejde med sektoren foretaget en række præciseringer i teksten om miljømål for vandløb og indsatser for vandløb og vådområdeprojekter.

Retningslinjen om badevandskvalitet er justeret, så det i højere grad præciseres, at målsætningen er, at langt hovedparten af kyststrækningen mellem Esbjerg Havn og Marbæk kan klassificeres som badevand. I redegørelsen er der heruover tilføjet information om forventet vandkvalitet ved Esbjerg Strand og information om varslingssystemer i tilfælde af lav vandkvalitet.

Endelig er der tilføjet en teknisk præcisering vedrørende kort over udpegninger.

Primært erhverv

Resuméet er opdateret, så det modsvarer de ændringer, der er sket i kapitlet.
De politiske mål er opdateret sprogligt, så der er kommet mere fokus på dialogen med sektoren. Endvidere er der tilføjet et mål om, at skovarealet i Esbjerg kommune skal fordobles. Målet knytter sig til de politiske mål i sektorplanen for Park, Skov og Friluftsliv.

Der er udarbejdet en ny retningslinje; Planlægning for primære erhverv. Retningslinjen omhandler den overordnede interesseafvejning i det åbne land og behovet for at udarbejde et administrationsgrundlag til brug i landbrugssager.

Retningslinjen og den tilhørende binding for skov udgår af kommuneplanen, da det i praksis har vist sig svært, at fastholde ikke fredskovspligtige arealer som skov. Til gengæld er der tilføjet en retningslinje om, at skovarealet i Esbjerg Kommune skal øges.

Redegørelsen for fredskov er opdateret med nye tal, da der løbende plantes ny skov i Esbjerg Kommune.

Levende lokalsamfund

Med afsæt i ønsket om et fokus på de stedsspecifikke karakteristika er dette kapitel en nyskabelse, hvor det overordnede statement handler om at understøtte lysten til at leve og involvere sig i et lokalsamfund. Kapitlet følger således op på det ønske om at understøtte udviklingen af levedygtige lokalsamfund som er et mål for planlovens krav om strategisk planlægning for lokalsamfund.

Fortætning er et gennemgående tema i Planstrategi 2022-34. Dette tema sætter også sit præg på arbejdet med landsbyer og det åbne land. Det sker i form af et skærpet fokus på, at den lokale identitet og karakter skal styrkes, når der sker udvikling.

Disse to overordnede elementer har medført ændringer i kapitelopbygningen, de politiske mål og i retningslinjerne.

To retningslinjer er flyttet med fra det tidligere kapitel om Landsbyer og det åbne land. Det er retningslinjen om lokalsamfund og retningslinjen om samarbejde og dialog, der med afsæt i Esbjerg Kommunes nye landdistriktspolitik dog er blevet omdøbt til fællesskab og samskabelse. Udformningen af retningslinjen om lokalsamfund er blevet skærpet til at handle om lokalområdebeskrivelserne. Den oprindelige retningslinjetekst er bibeholdt, men er flyttet til et andet sted i kapitlet.

De øvrige retningslinjer er nye og har to formål:

- at sætte retning på Esbjerg Kommunes arbejde med planlovens ønske om at understøtte udviklingen af levedygtige lokalsamfund som et resultat af den strategiske planlægning for lokalsamfund
- at inkorporere Esbjerg Kommunes landdistriktspolitik i den fysiske planlægning

2.2 Planens relation til andre planer

Miljø- og Fødevareministeriets "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen" er et katalog over de eksisterende overordnede interesser og krav for hvert planemne, som kommuneplaner skal være i overensstemmelse med. Den indeholder desuden en oversigt over vedtagne statslige handlingsplaner, sektorplaner m.v., som kommuneplanerne skal spille sammen med.

Planforslaget har endvidere relationer til nedenstående planer, idet kommuneplanen, jf. planlovens[1] § 11, stk. 4 ikke må stride mod

- Beskrivelsen af den ønskelige fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan
- Vandplaner iht. miljømålsloven
- Natura 2000-planer iht. miljømålsloven og skovloven
- Handleplaner for realiseringen af disse planer, jf. miljømålsloven
- Kommunal risikostyringsplan, jf. kapitel 3 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet,
- Natura 2000-skovplan, jf. skovloven
- Råstofplan, jf. lov om råstoffer

Endelig er kommuneplanen relateret til lokalplanlægningen, således at kommuneplanen fastlægger rammer for lokalplanlægningen i kommunens enkelte delområder. Kommuneplanen er bindende for lokalplanlægningen.

Kommuneplanen udgør således et bindeled mellem landsplanlægning og de bestemmelser for den enkelte ejendom, der fastlægges i efterfølgende lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter anden lovgivning.

[1] LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, Bekendtgørelse af lov om planlægning – "Planloven".

Endelig skal bemærkes, at planforslaget har relationer til sektorplanlægningen i Esbjerg Kommune, hvorigennem den nærmere planlægning indenfor afgrænsede områder finder sted som f.eks. Spildevandsplan, Trafikplan, Klimatilpasningsplan, Natura 2000-planer, Affaldsplan og andre sektorplaner.

2.3 Lov om miljøvurdering af planer og programmer

2.3.1 Lovgrundlag - krav om miljøvurdering

Esbjerg Kommune har vurderet, at forslag til Kommuneplan 2022-34 er omfatte af krav om miljøvurdering i henhold til § 8, stk. 1 i miljøvurderingsloven[2], idet der er tale om en bredere plan, der sætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser, og idet Kommuneplan 2022-34 ikke er at betragte som en mindre ændring i det eksisterende plangrundlag. Det er vurderet, at planen i form af nye arealudlæg, nye og ændrede retningslinier / bestemmelser indebærer planlægningsmæssige ændringer der kan få indvirkning på miljøet.

Derfor udarbejdes der en miljøvurdering af planforslaget i overensstemmelses med miljøvurderingslovens afsnit II.

2.3.2 Krav til miljørapporten

Miljøvurderingsloven fastsætter kravene til processen i forbindelse med miljøvurderingens gennemførelse og de indholdsmæssige krav.

I den forbindelse fremgår det af lovens § 12, at der skal udarbejdes en miljørapport, der fastlægger, beskriver og evaluerer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse og rimelige alternativer under hensyn til planens eller programmets mål og geografiske anvendelsesområde.
Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens bilag 4.

Ved vurdering af påvirkning på miljøet forstås det brede miljøbegreb, der bl.a. omfatter biologisk mangfoldighed, fauna, flora, befolkningens levevilkår og menneskers sundhed, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv (herunder kirker og deres omgivelser) arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad den indeholder, og på hvilket trin i et eventuelt planhierarki planen eller programmet befinder sig.

2.4 Miljørapportens indhold og metode

Miljøvurderingen tager afsæt i kravene i miljøvurderingsloven.

[2] Lbk. Nr. 973 af 25. juni 2020, Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) – "Miljøvurderingsloven"

2.4.1 Afgrænsning af miljøfaktorer

Forud for nærværende miljøvurdering, er der udført en gennemgang af ændringerne i plangrundlaget. På baggrund af disse ændringer er der udarbejdet en afgrænsning (scoping) af rapportens omfang og detaljeringsgrad i medfør af miljøvurderingslovens § 11. Scopingen er dels foretaget i en intern proces i Esbjerg Kommune og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til § 32.

I forbindelse med afgrænsning af miljørapportens indhold blev der udarbejdet et scopingskema med udpegning af emner til miljøvurdering ifm. forslag til kommuneplan 2022-34. Scopingskemaet fremgår af bilag 1.

Dette scopingskema blev den 7. juli 2021 sendt til berørte myndigheder, såvel internt i Esbjerg Kommune og ved eksterne myndigheder, hvor parterne har haft mulighed for at stille forslag til miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen.
I forbindelse med denne høring er der modtaget en række bemærkninger. I bilag 2 ses de modtagne bemærkninger kort resumeret, hvordan de enkelte punkter er blevet vurderet og om det har givet anledning til ændringer. De modtagne bemærkninger har ikke givet anledning til at medtage nye miljøfaktorer i miljøvurderingen.

På baggrund af den gennemførte scoping er følgende miljøfaktorer udpeget til miljøvurdering:

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora
- Befolkningens sundhed og levevilkår
- Vand og klimatilpasning
- Ressourcer og energi
- Landskab og kulturarv

I forbindelse med den sideløbende planproces er det vurderet, at ændringerne i kapitlerne Centerområde og Bevaring også skal miljøvurderes.
Disse ændringer har ikke medført at der er nye miljøfaktorer, der skal miljøvurderes. Det er samtidig vurderet, at der ikke skal foretages en ny scoping høring.

2.4.2 Detaljeringsgrad og datagrundlag

Miljøvurderingerne i nærværende rapport er udført på baggrund af en udpegning af de potentielle miljøpåvirkninger, som planen vurderes at kunne medføre. Miljøvurderingen omfatter de ændringer i det eksisterende plangrundlag, som Esbjerg Kommune ønsker at gennemføre med Kommuneplan 2022-34. Der er således ikke tale om en miljø-vurdering af planforslagets samlede indhold, men alene de planmæssige ændringer fra den gældende kommuneplan 2018-30 til den nye kommuneplan 2022-34, der miljøvurderes.

Miljøvurderingens detaljeringsniveau følger kommuneplanen og er således på et overordnet niveau, idet etablering af projekter i planområdet forudsætter, at der forinden udarbejdes en lokalplan. I forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner foretages en vurdering af, om lokalplanen skal miljøvurderes, i henhold til miljøvurderingsloven. Ved

miljøvurdering af en lokalplan, foretages miljøvurderingen på lokalplanens detaljeringsniveau.

I forbindelse med efterfølgende stillingtagen til konkrete projekter i planområdet, der kan have indvirkning på miljøet, vil der i henhold til miljøvurderingsloven skulle foretages en mere detaljeret vurdering af påvirkningerne fra projektet. For konkrete projekter omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport, mens konkrete projekter omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 skal screenes i henhold til miljøvurderingsloven. Ved miljøvurderingsscreeningen vil det blive afgjort, om der herefter skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt.

Miljøvurderingerne tager udgangspunkt i aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, herunder gældende lovgivning, vejledninger m.m. samt de lokale sektorplaner og politikker på de forskellige områder. I forbindelse med miljøvurderingerne er der altså ikke tilvejebragt ny data gennem feltobservationer, støjberegninger, visualiseringer eller lignende.

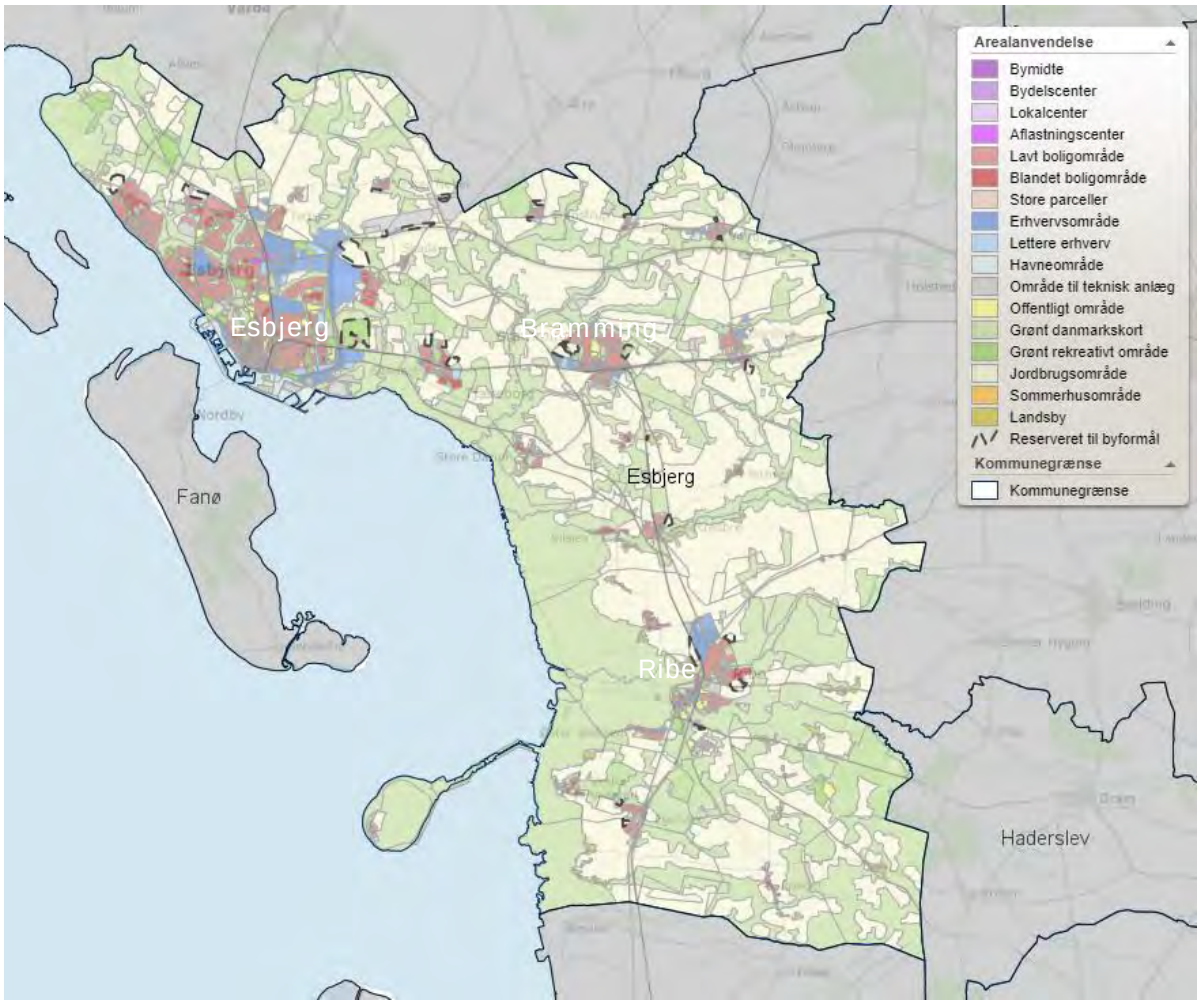
3. Miljøstatus

Esbjerg Kommunes areal udgør ca. 79.500 ha (Danmarks Statistik 2021), og ligger i den vestlige del af Jylland med kommunegrænser til Varde, Vejen, Tønder og Haderslev kommuner. Fanø Kommune ligger desuden vest for Esbjerg Kommune.

Esbjerg Kommune har i første kvartal 2021 et befolkningstal på 115.529 (Danmarks Statistik). Esbjerg er den største by, hvor de næststørste bysamfund i kommunen er Ribe og Bramming, hvor der er udpeget bymidter. Der er desuden en række mindre lokalbyer.

Esbjerg Kommune arbejder målrettet på at skabe en attraktiv kommune, hvor folk gerne flytter til og bliver boende. Målet er at forene kræfterne for at skabe en stærk og attraktiv by med øget vækst, bosætning og livskvalitet i hverdagen for alle esbjergensere. Esbjerg skal fortsat være det lokomotiv, der styrker kommunen og hele Sydvestjylland.

Der er i kommuneplanen udpeget områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, hvoraf størstedelen er placeret på Esbjerg Havn. De største erhvervsområder i kommunen er udpeget omkring Esbjerg Havn, omkring Kjersing, langs motorvejen samt den nordlige del af Ribe og i Bramming. På nedenstående kort 1 ses arealanvendelseskortet fra Esbjerg Kommune. Heraf ses bl.a. placering af Esbjerg (hovedby), Ribe og Bramming (kommunebyer) samt lokalbyer, landsbyer m.m.



Kort 1. Kommuneplanens arealanvendelse (2018-30), inkl. erhvervsområder, boligområder, bymidte, jordbrugsområder m.v.

3.1 Natur og grønne områder

Naturen i Esbjerg Kommune beskyttes af overordnet lovgivning i form af naturbeskyttelsesloven, EU-lovgivning og internationale aftaler. Den overordnede lovgivning er styrende for kommuneplanens retningslinjer på området.

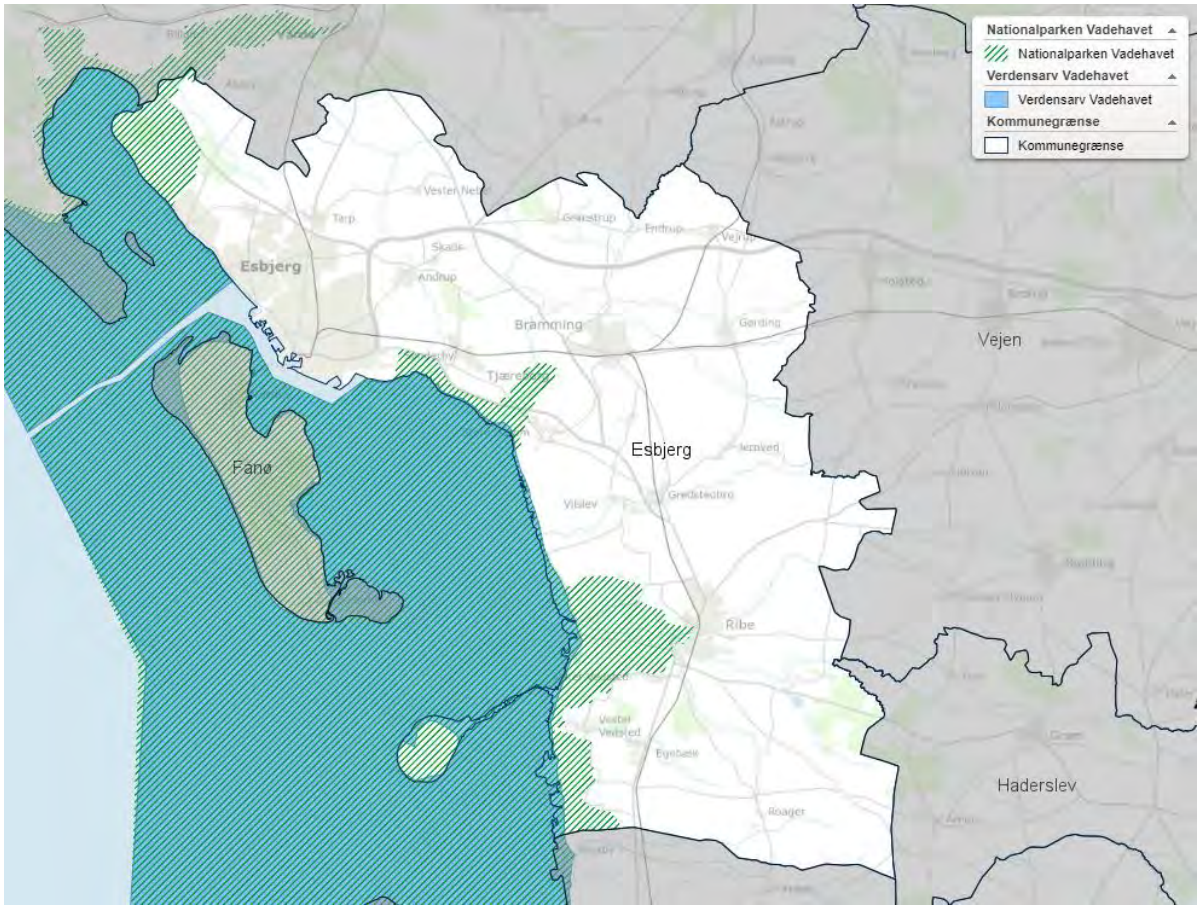
EU-lovgivningen og de internationale aftaler sætter rammerne for de særligt udpegede Natura 2000-områder. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser omhandler § 3-områder, fredninger og beskyttelseslinjer. I Esbjerg Kommune er der tale om fredninger i form af natur- og landskabsfredninger, klitfredninger samt kirke-fredninger. Der er fastlagt bygge- eller beskyttelseslinjer omkring søer, vandløb, strande, fortidsminder, kirker og skove.

Der er udpeget områder med særligt værdifuld natur, økologiske forbindelser, potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser i kommuneplanen. Disse områder indgår alle som en del af det grønne danmarkskort og er kommunens overordnede plan for, hvor naturen over tid skal gives mere plads og sikres bedre sammenhæng.

Der er fastlagt retningslinjer til beskyttelse af Vadehavets unikke natur, der er udpeget som både nationalpark og verdensarv.

Esbjerg Kommune har i sit Grønne Råd en mulighed for dialog om de principielle spørgsmål, der knytter sig til de mange bestemmelser på naturbeskyttelsesområdet.

Esbjerg Kommune er begunstiget af, at det åbne land rummer væsentlige natur-, kultur-, og landskabelige værdier, hvoraf Vadehavet og Marsken udgør de væsentligste. Den danske del af Vadehavet er blevet optaget på UNESCOs verdensarvsliste i 2014. Vadehavet strækker sig fra Blåvandhug, nord for Esbjerg til Den Helder i det nordvestlige Holland og Vadehavet er udpeget til nationalpark i Danmark. Placeringen af nationalpark Vadehavet og UNESCOs Verdensarv Vadehavet fremgår af kort 2.

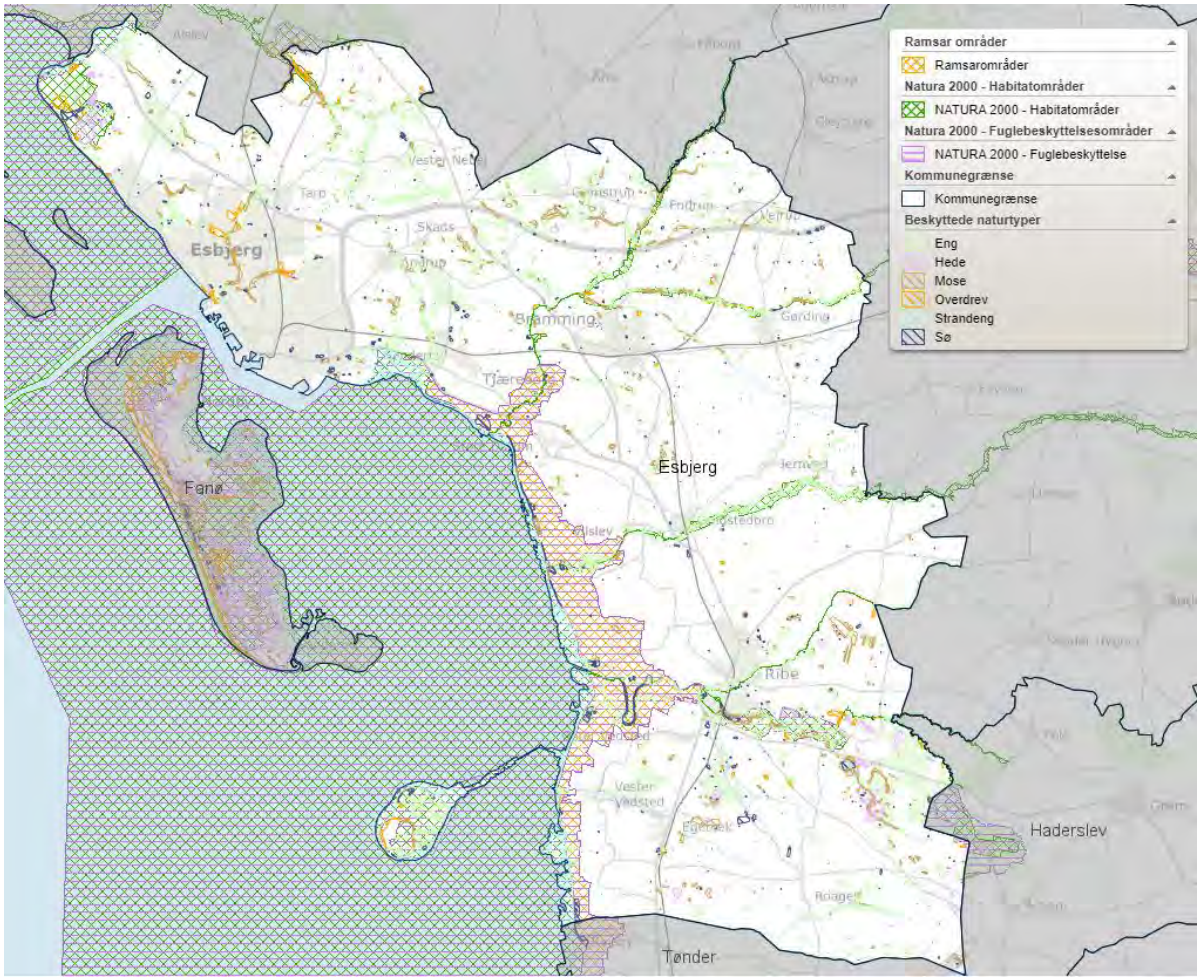


Kort 2. Nationalpark Vadehavet og UNESCOs verdensarv.

Der er udpeget to større Natura 2000-områder i Esbjerg Kommune. Den ene er "Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde" og det andet er "Ribe Holme og enge med Kongeåens udløb". Desuden er åerne Kongeå og Sneum Å udpeget til Natura 2000-områder.

I Esbjerg Kommune er der §3-beskyttet natur i form af enge, heder, moser, overdrev, strandenge og søer.

Placeringen af Natura 2000-områder og beskyttede naturtyper fremgår af nedenstående kort 3.



Kort 3. Natura 2000-områder, hhv. Habitatområder, EU-fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder samt registrerede beskyttede naturtyper, hhv. eng, hede, mose, overdrev, strandeng og sø.

De grønne områder i Esbjerg Kommune rummer de grønne rekreative områder, kolonihaverne og det grønne danmarkskort. Samlet set spiller de grønne områder en væsentlig rolle i forhold til skabelse af attraktive bosætningsmuligheder, rekreation, sundhed, landskab og mere natur.

De grønne rekreative områder skal, så vidt muligt, bevares, udbygges og transformeres så de er tidssvarende. Gennem hensigtsmæssigt planlagte grønne rekreative områder og grønne enkeltelementer opnås arkitektoniske helheder og differentierede bybilleder, hvori der inviteres til ophold, fordybelse og fysisk aktivitet.

De grønne områder skal tænkes ind i forhold til klimaforandringer og bæredygtig planlægning. Det vil sige, at de grønne kiler i Esbjerg by eksempelvis inddrages i planlægningen for afledning og forsinkelse af regnvand. Ved nyplantning af træer skal der sikres så gode forhold for træerne, at de får en reel klimaforbedrende effekt.
Kolonihaverne indgår som en del af kommunens grønne områder, og er samtidig en del af den danske kulturarv. Det er derfor vigtigt, at kolonihaverne bevares ved de større byer.

Det grønne danmarkskort skal synliggøre, beskytte og fremme naturområderne og de økologiske forbindelser mellem områderne. Endvidere skal de sikre sammenhængen med naturområder i nabokommunerne. Naturplejen skal målrettes arealer indenfor grønt danmarkskort og der skal arbejdes for en bedre offentlig adgang til naturen.

Der er udpeget sommerhusområder nord for Hjerting, i Sædding og på Mandø. Der er desuden udpeget områder til rekreation og fritidsformål, hvor de største områder er placeret omkring Ribe, Bramming, Endrup, Tjæreborg, Esbjerg og ved Marbæk Plantage ud mod Ho Bugt.

Landskabet i Esbjerg Kommune er udpræget fladt. En væsentlig del af kommunen især den sydvestlige del omkring Ribe Enge og Marsken er udpeget som grønt danmarkskort, der omfatter områder med særlig værdifuld natur, potentiel natur, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse. En væsentlig del af de økologiske forbindelser, forløber langs å-systemerne og plantagerne i kommunen. Placeringen fremgår af nedenstående kort 4.

Kort 4. Sommerhusområder, Grønne rekreative områder samt Grønt Danmarkskort, jf. kommuneplan 2018-30.

3.2 Vand og klimatilpasning

Beskyttelsen af vand omfatter beskyttelse af grundvand og overfladevand i form af lavbundsarealer, vandløb og søer samt kystvande. De statslige vandområdeplaner fastsætter retningslinjer for beskyttelsen af vandmiljøet. Vandområdeplanerne er rammesættende for kommuneplanen. I Esbjerg Kommune er der adskillige kilometer offentlige vandløb, der løber ud mod vest til Vadehavet.

Hele vandområdet er omgærdet af en lang række lovkrav til områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), indvindingsoplande for almen vandforsyning, vådområder, målsatte vandløb, søer og kystvande samt undergrupper i forhold til f.eks. dambrug og badevand. Disse lovkrav bestemmer udpegningerne på kommuneplankortet og lægger ordlyd til kommuneplanens retningslinjer.

Esbjerg Kommune er forpligtet til at varetage og sikre overholdelse af vandområdets mange udpegninger, målsætninger og krav.

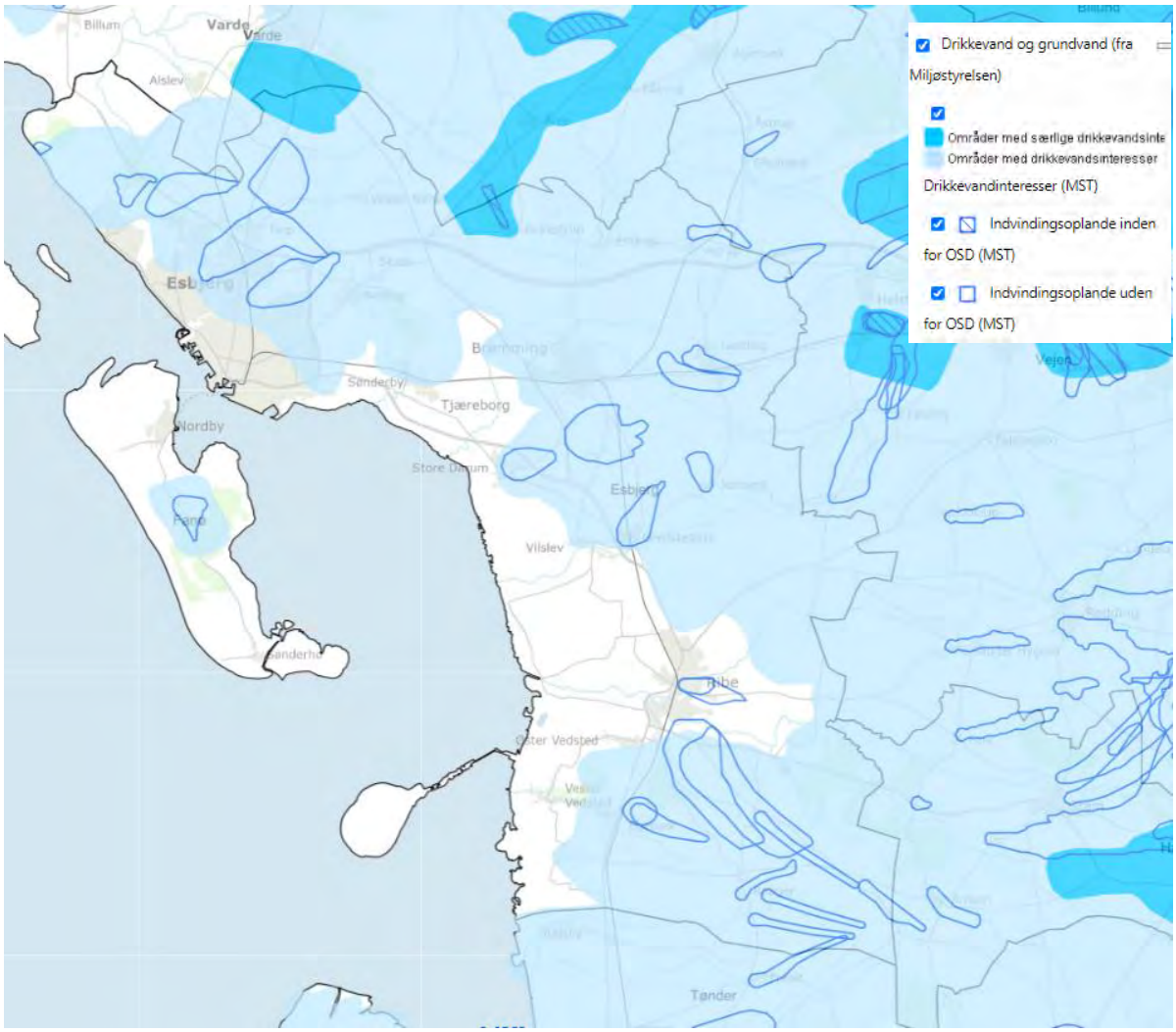
Den danske vandforsyning er baseret på en ren grundvandsressource, der kan anvendes efter en simpel renseproces. Netop derfor er det vigtigt at sikre, at der er tilstrækkeligt grundvand i tilstrækkelig god kvalitet.

Miljøstyrelsen har dertil udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I Esbjerg Kommune er der få begrænsede områder med særlig drikkevandsinteresser, mod nord ved hhv. Forum og Grimstrup. Da det ikke har været muligt at sikre tilstrækkelig god vandkvalitet til behovet i Esbjerg by, indvindes en stor del af vandet til Esbjerg ca. 30 og 40 km væk fra byen. Boringerne er placeret i Vejen Kommune.

Et andet vigtigt element i beskyttelsen af grundvandsressourcen er udpegningen af de offentlige vandværkers indvindingsopland. Indvindingsoplandene angiver de områder, hvor regnvand nedsiver forud for indvinding af grundvand til drikkevand.

På nedenstående kort 5, ses placering af de udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD) samt placering af indvindingsoplande for offentlige vandforsyninger.

Indenfor OSD-områder og indvindingsoplande skal det sikres, at der med de ændringer som gennemføres med Esbjerg Kommuneplan 2022-34 ikke tillades aktiviteter, der kan påvirke grundvandsressourcen.



Kort 5. Grundvandsinteresser, område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), område med drikkevandsinteresser (OD) samt indvindingsoplande hhv. indenfor og udenfor OSD (kilde: Arealinformation).

I Esbjerg Kommune er den overordnede tilgang at vi bedst klimatilpasser, når vi tager hensyn til vandets naturlige veje og arbejder aktivt med at lade disse indgå som værdiskabende og multifunktionelle elementer i vores arealanvendelse.

Klimatilpasning har stor betydning for hverdagen for borgere og virksomheder i Esbjerg Kommune, og det forventes at få en endnu større betydning i fremtiden. I Esbjerg Kommune er klimatilpasning fokuseret på håndteringen af fremtidens stigende vandmængder. Sikring mod oversvømmelser skal bidrage til at gøre Esbjerg Kommune robust i forhold til fremtidens udfordringer.

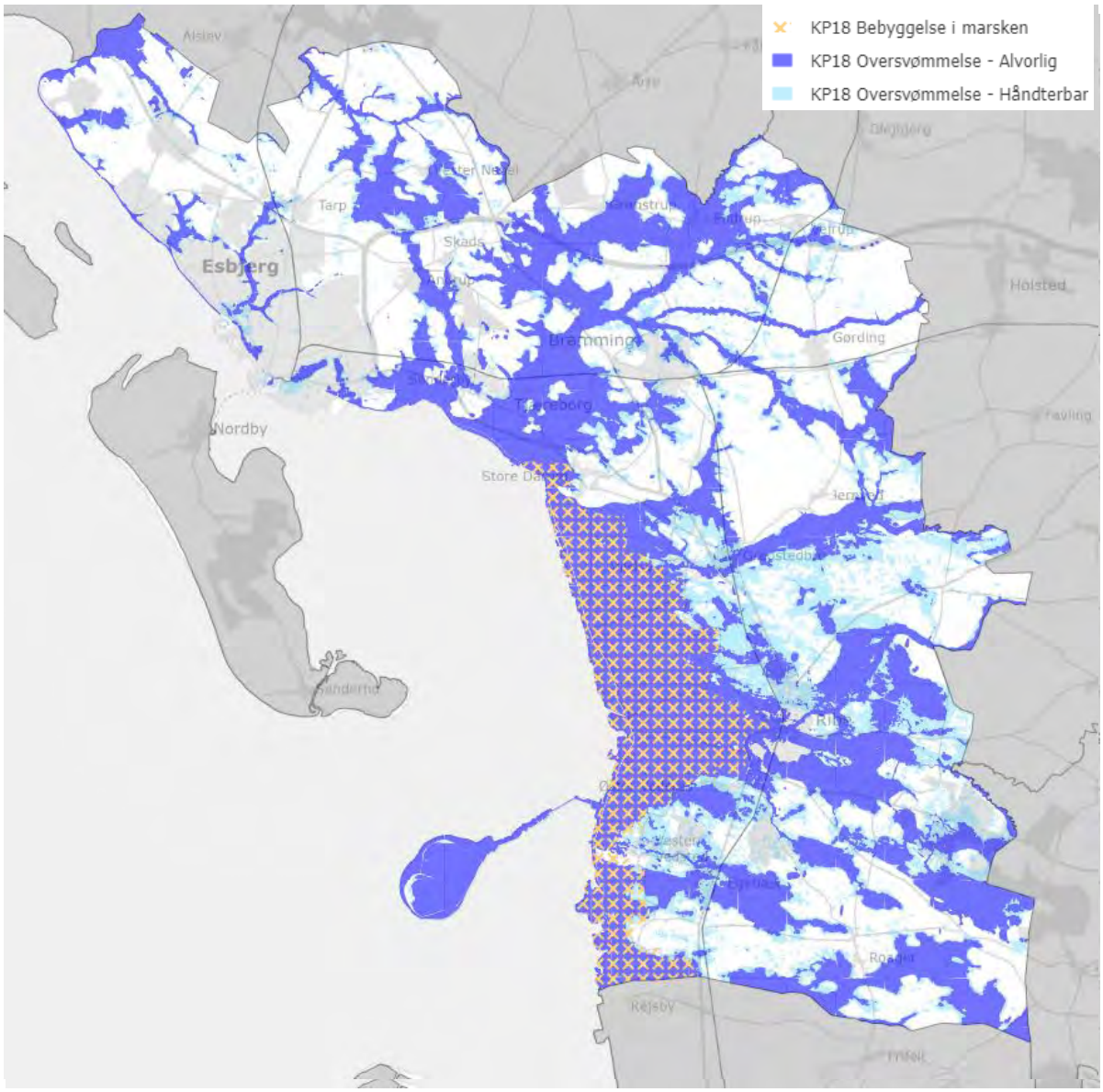
Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse må ikke skubbe vandet til naboarealer eller skubbe udgiften til fremtidige grundejere af et område, der byudvikles.

Ved beslutning om planlægning for ny bebyggelse sondres mellem håndterbar oversvømmelsesrisiko og alvorlig oversvømmelsesrisiko. I områder med håndterbar risiko skal det afklares nærmere, om og under hvilke betingelser planlægning kan ske. I områder med alvorlig oversvømmelsesrisiko kan der som udgangspunkt ikke planlægges for nye bebyggelser, dog kan der i områder udlagt til havneformål og i erhvervsområder udlagt til formål der kræver kystnærhed, planlægges efter nærmere afklaring om betingelser for bebyggelser.

Der skal udarbejdes vanddisponeringsplaner for at kunne håndtere vand på den mest hensigtsmæssige måde. Vanddisponeringsplanerne skal udarbejdes i samarbejde med bl.a. DIN Forsyning og skal være besluttende for, hvordan vand inden for hvert vandopland skal håndteres, så der reserveres de nødvendige arealer til nedsivning, opbevaring eller forsinkelse af vand fra større regnhændelser.

Esbjerg by skal sikres mod stormfloder. Der skal ske klimasikring af diger og sluser i forbindelse med renovering eller forstærkning.
Planlægningen i kystområderne omfatter diger og kystbeskyttelse. Kystbeskyttelse findes i forskellige udgaver i Esbjerg Kommune.

På nedenstående kort 6 ses placering af områder med hhv. håndterbar og alvorlige oversvømmelsesrisikosamt områder i marsken, hvor der ikke må placeres bebyggelse, mens det på kort 7 ses placering af områder, hvor der er etableret kystbeskyttelse og havdige.



Kort 6. Udpegede områder med hhv. alvorlig og håndterbar oversvømmelsesrisiko, områder med bebyggelse i marsken, jf. kommuneplan 2018-30

Kort 7. Områder med kystbeskyttelse og havdiger, jf. kommuneplan 2018-30.

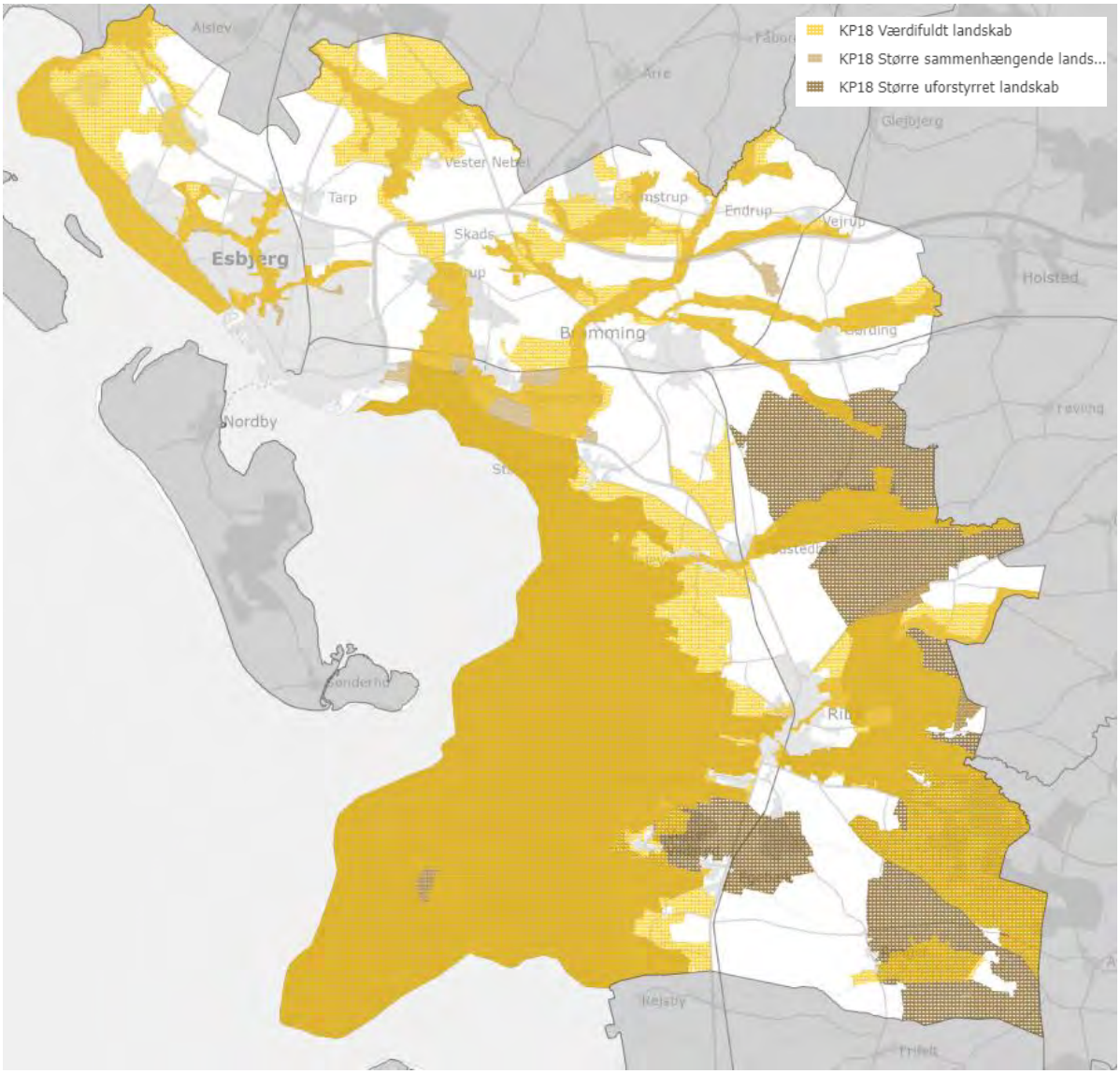
3.3 Landskab og kulturarv

Landskaber i Esbjerg Kommune ses i lyset af planlovens intention om at kunne skelne tydeligt mellem bebyggede områder og det åbne land.

Esbjerg Kommune har gennemført en landskabskarakteranalyse og analysens resultater fremgår af sektorplanen "Landskabskarakteranalyse for Esbjerg Kommune". Her beskrives de enkelte områders særlige karakter og det vurderes, hvilke områder der er sårbare overfor byggeri og anlæg, samt hvilke der ikke er.

Der er udpeget værdifulde landskaber, større sammenhængende landskaber og uforstyrrede landskaber i kommuneplanen. Udpegningerne skal sikre, at der tages vare på kommunens smukke og særegne landskaber til glæde for både borgere og turister.

De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland (GEUS) har udpeget Vadehavet til at have international interesse. Vadehavet er det største sammenhængende værdifulde geologiske område, der er udpeget af GEUS. Herudover er Mandø, Kongeådalen og Marbæk Klint samt to områder med polygonjord udpeget som værdifulde geologiske områder. Disse områder fremgår af nedenstående kort.



Kort 8. Udpegede områder med værdifuldt landskab, større sammenhængende landskaber samt større uforstyrrede landskaber, jf. kommuneplan 20189-30.

Blandingen af landbrug, skovbrug og natur, der udgør det åbne land, søges fastholdt ved, med administration af planloven at friholde det åbne land for unødvendigt byggeri

og få fjernet de bygninger, der ikke længere bliver brugt. Der ønskes en harmonisk placering af bygninger og anlæg i det åbne land. Dette søges opnået gennem tilpasning af bygninger og anlæg til landskabet og de omgivende bebyggelsesstrukturer.

Bevaringsarbejdet i Esbjerg Kommune har et højt niveau med gode kontakter til museer, andre kommuner, staten og andre relevante aktører. Der arbejdes med bevaring i forhold til bevaringsværdige og fredede bygninger, helheder og kulturmiljø i en række samarbejder, herunder samarbejder med Esbjerg Byfond og Nationalpark Vadehavet.

Esbjerg Kommune har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, bevaringsdeklarationen i Ribe Bykerne, de værdifulde byrum, Dokhavnen, kirkeomgivelserne og kulturarvsarealerne.

For at fastholde og styrke bevaringsarbejdets niveau har Esbjerg Kommune udarbejdet en analyse af Kulturmiljøer i Esbjerg Kommune. Analysens resultater er relateret til kommuneplanens redegørelsesdel. Der sker en løbende opdatering af bygningskultur og kulturmiljøer ved lokalplanlægning og øvrig sagsbehandling.

4. Miljøvurdering

I dette afsnit beskrives de sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til de enkelte miljøfaktorer som følger af en endelig vedtagelse af Esbjerg Kommuneplan 2022-34.

Der er i kapitel 2 en gennemgang af forandringerne i de kapitler som den nye kommuneplan medfører og som skal miljøvurderes. Gennemgangen er foretaget for de enkelte kapitler i kommuneplanen dvs. hhv. arealanvendelser samt sektorer. På baggrund af denne gennemgang er der i nedenstående tabel 1 opstillet sammenhængen mellem de miljøfaktorer som, ændringerne i kommuneplanens retningslinjer, arealudlægninger m.m. kan have indvirkning på samt hvilket kapitler disse indgår i. Endelig fremgår det, om vurderingen af det enkelte punkt, er foretaget som en kvalitativ eller kvantitativ vurdering.

Miljøfaktorer	**Kapitel i kommuneplanen**	**Ændringer der miljøvurderes.**	**Data**
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	→ Grønt område	→ Omkring Esbjerg er der udlagt en ny grøn ring.	Kvalitativ
		→ Justering af den ydre afgrænsning af de grønne områder.	Kvalitativ
		→ Det grønne danmarkskort tilpasses med udtagning af visse fredskovspligtige arealer som vurderes som produktionsskov.	Kvalitativ
	→ Natur	→ Opdatering af de 4 bindinger for særlig værdifuldnatur, potentiel natur, økologiske forbindelse og potentiel økologiske forbindelse (NA.5-NA.8).	Kvalitativ
		→ Revision af redegørelse for retningslinje for Økologiske forbindelser (NA.6).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinje vedr. Flyvepladsers forhold / Vådområderestriktioner samt ny binding omkring Esbjerg Lufthavn (NA.22).	Kvalitativ
		→ Den tidligere retningslinje vedrørende udarbejdelse af en naturkvalitetsplan udgår.	Kvalitativ

	→ Boligområder	→ Nye arealudlægninger til boligområder.	Kvalitativ
	→ Erhvervsområder	→ Nye arealudlægninger til erhvervsområder.	Kvalitativ
	→ Transport og mobilitet	→ Reservationer af arealer til ny omfartsvej syd om Bramming og vejreservation ved Veldbæk.	Kvalitativ
	→ Område til tekniske anlæg	→ Udvidelse af areal, der er reserveret til lufthavn.	Kvalitativ
Befolkningens sundhed og levevilkår	→ Bymønster	→ Opdatering af retningslinjer vedr. bymønstre vedr. strategisk planlægning for landsbyer (BM.1-BM.6).	Kvalitativ
	→ Centerområde	→ Ny retningslinje om disponering af centerområder, som skal anvendes ved planlægning af et lokalcenter (CE.5).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinje for Ribe bymidte vedr. størrelser på detailhandelsbutikker (CE.14).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinje for lokalcenter vedr. antal udbydere af dagligvarer (CE.17).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinjer om bydelscentre og lokalcenter vedr. begrænsning af størrelse på udvalgsvarebutikker (CE.16+CE.17).	Kvalitativ
		→ Justeringer i centerområdeafgrænsninger.	
	→ Boligområde	→ Revision af retningslinje om indbliksgener og skyggevirkninger vedr. indbliksgener ved tæt-lav-byggeri (BO.13).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinjerne om alsidige og oplevelsesrige by-	Kvalitativ

		miljøer samt Esbjergs karréstruktur vedr. lokale bymiljøer ved byfortætning (BO.20) og åbne op for andre bebyggelsesstrukturer (BO.31).	Kvalitativ
		→ Udtage uudbyggede boligområder på arealer, med risiko for lugt fra nærtliggende landbrugsejendomme.	Kvalitativ
		→ Arealudlæg til nye boligområder.	
	→ Erhvervsområde	→ Nye retningslinjer for produktionserhverv, lugtkonsekvenszone og lugtbelastet areal samt udpegning af tilhørende konsekvensområder.	Kvalitativ
		→ Arealudlæg langs motorvejen og på Esbjerg Havn til særligt arealkrævende virksomheder indenfor grøn omstilling og IT med behov for store mængder strøm, kyst eller havnenær placering.	Kvalitativ
		→ Arealudlæg i Måde og Veldbæk til nye erhvervsområder med anvendelse af erhverv, der er betinget af placering ved kyst eller havnenært.	Kvalitativ
		→ Ændret anvendelse fra tidligere teknisk anlæg i Måde (skydebaner) til erhvervsområder, medfører at de eksisterende skydebaner ikke kan udvides.	Kvalitativ
		→ Arealudlægning nord for Vardevej i Bramming til understøtning af "plastklyngen".	Kvalitativ
	→ Offentligt område	→ Udlægning af offentlige områder til plejehjem ved Sønderris, Sædding, Rørkjær, Andrup og Ribe, mens reservation ved	Kvalitativ

		Strandgården i Hjerting fjernes.	
	→ Støj	→ Nye retningslinjer til støjisolinjer for hhv. centerområder, serviceområder og institutioner (SJ.4, SJ.5+SJ.14).	Kvalitativ
	→ Affald og spildevand	→ Ny retningslinje vedr. lukkede deponier (AS.3).	Kvalitativ
	→ Dagtilbud, undervisning og uddannelse	→ Nye retningslinjer om placering af store dagtilbud samt undervisnings- og uddannelsestilbud i områder til offentlige formål (DA.2) og at bymønsteret afgør placeringen af institutioner og funktioner (DA.3).	Kvalitativ
	→ Sundhed og omsorg	→ Ny retningslinje om at anvende aldersvenlighed som parameter i Esbjerg Kommunes planlægning af boliger, nærmiljøer og byer (OM.4).	Kvalitativ
	→ Primære erhverv	→ Retningslinjen og den tilhørende binding for skov udgår af kommuneplanen – i stedet indføres en ny retningslinje om forøgelse af skovarealet (PE.5).	Kvalitativ
	→ Levende lokalsamfund	→ Nye retningslinjer om strategisk planlægning for lokalsamfundet og hensyn til lokalområders særegne kvaliteter (LE.1+LE.3).	Kvalitativ
Vand og klimatilpasning	→ Vand	→ Revision af retningslinje om badevandskvalitet, vedr. udstrækning af område med badevand (VA.12).	Kvalitativ
	→ Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning	→ Præcisering i redegørelse til retningslinje om håndterbar oversvømmelsestrussel (KL.1), vedr. arealer udlagt til havneformål eller til formål, der kræver kystnærhed.	Kvalitativ

		→ Ny retningslinje om vand-disponeringsplaner, vedr. udarbejdelse af vanddisponeringsplaner (KL.3).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinje om erhverv i havneområder, vedr. fastlæggelse af krav til minimumskote i fm. byggetilladelse/lokalplanlægning (KL.5).	Kvalitativ
		→ Nye retningslinjer om stormflodssikring af Esbjerg by (KL.10) og bufferzone for stormflodssikring (KL.11).	Kvalitativ
		→ Ny retningslinje om klimasikring af diger og sluser i forbindelse med renovering (KL.12).	Kvalitativ
		→ Ny retningslinje for udpegede områder truet af kysterosion.	Kvalitativ
		→ Retningslinje om prioritering af vandlidende områder er fjernet.	Kvalitativ
	→ Offentligt område	→ Revision af retningslinje om klimarigtigt byggeri (OF.4).	Kvalitativ
	→ Boligområder	→ Udtage uudbyggede boligarealer, der risikerer at blive påvirket af klimatiske faktorer.	Kvalitativ
	→ Erhvervsområder	→ Udtaget uudbygget erhvervsområde ved Esbjerg Lufthavn pga. nærhed til lufthavnen og klimatiske forhold ikke vurdere egnet til erhvervsområde.	Kvalitativ
Ressourcer og energi	→ Boligområder	→ Revision af retningslinje om byudvikling og overordnede veje vedr. udnyttelse af eksisterende infrastruktur og overordnede veje ved ny arealudlægninger (BO.3).	Kvalitativ

	→ Erhvervsområder	→ Nye erhvervsområder for virksomheder indenfor grøn omstilling.	Kvalitativ
	→ Forsyning	→ Ny retningslinje om solenergianlæg på bygninger vedr. minimering af arealforbruget (FS.13).	Kvalitativ
		→ Nye retningslinjer om at solenergianlæg kan placeres på terræn, når det ikke er muligt at placeres dem på tagflader samt tilpasning på lokaliteten (FS.14+FS.15).	Kvalitativ
Landskab og kulturarv	→ Landskab	→ Revision af retningslinjen og redegørelse om landskabs-karakterområder vedr. særlige sårbarheder og brug af landskabskarakterkortlægningen (LA.1).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinjer om værdifuldt landskab og større sammenhængende landskab, vedr. landskabskarakter-kortlægningen (LA.4+LA.5).	Kvalitativ
		→ Revision af retningslinjer om friholdelse af det åbne land for byggeri samt sigtelinjer, vedr. landskabskiler og bevaringselementer (LA.7+LA.8).	Kvalitativ
	→ Bevaring	→ Ny retningslinje Bevaring, energioptimering og cirkulær økonomi, vedr. energioptimering af bevaringsværdige bygninger (BE.5).	Kvalitativ

Tabel 1. Oversigt over sammenhængen mellem miljøfaktorer og ændringer i kommuneplanen som kan have indvirkning på de enkelte miljøfaktorer.

I nedenstående afsnit foretages en miljømæssig vurdering af de sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet i forhold til de enkelte miljøfaktorer som en endelig vedtagelse af Esbjerg Kommuneplan 2022-34 vil medføre.

4.1 Vurdering af de enkelte miljøfaktorer

4.1.1 Biologiske mangfoldighed, flora og fauna

Den biologiske mangfoldighed sigter mod at opretholde den størst mulige biodiversitet, mens såvel fauna og flora omfatter påvirkninger af biotoper som levesteder for dyr og planter uden nødvendigvis at tage sigte på forholdet til biodiversiteten.

I kommuneplansammenhæng indgår derfor bl.a. vurderinger af udpegende naturområder og grønne områder. Faktorer, der kan have betydning for den biologiske mangfoldighed og fastholdelse af biotoper er f.eks. som nye arealudlægninger, anlægsarbejder, dræningsarbejde, naturgenopretningsprojekter m.v.

Grønne områder

I Esbjerg Kommune omfatter de grønne områder både de grønne rekreative områder og grønt danmarkskort.

I forbindelse med forslag til ny kommuneplanen er der gennemført en revision af grønt danmarkskort. Revisionen er foretaget på baggrund af anbefalingerne fra naturrådet for vadehavskommunerne. Naturrådets formål er at rådgive vadehavskommunerne om udpegning og revision af grønt danmarkskort.

Der er udlagt en ny grøn ring omkring Esbjerg, der skal sikre fortsat adgang til natur og rekreative områder. Den ydre grønne ring er udlagt som en kombination af grønne rekreative områder og grønt danmarkskort.

Den ydre afgrænsning er justeret ud fra hensyn til eksisterende landbrug og der er lagt nye arealer til grønt danmarkskort, i områder, hvor der fx er kendte forekomster af bilag IV-arter og, hvor det kan bidrage til rekreative forbindelser omkring byerne.

En del af fredskovspligtige arealer er udtaget af grønt danmarkskort på baggrund af anbefalingerne fra vadehavskommunernes naturråd, hvor det er vurderet, at der i højere grad er tale om produktionsskov.

Der vurderes at ændringer på det grønne område vil have positive miljøeffekter for naturens biologiske mangfoldighed og spredningsmuligheder samt menneskers levevilkår med øget adgang til rekreative grønne områder.

Natur

Ændringer i retningslinjer.

Det grønne danmarkskort med de fire retningslinjer: særlig værdifuld natur (NA.6), økologisk forbindelse (NA.6), potentiel natur (NA.7) og potentiel økologisk forbindelse (NA.8) er revideret på baggrund af naturrådets anbefalinger.

På baggrund af naturrådets anbefalinger er en del fredskovspligtige arealer udtaget af grønt danmarkskort, hvor det er vurderet, at der i højere grad er tale om produktions-

skov frem for skove med et højt naturindhold (dette er nærmere beskrevet under kapitlet om primære erhverv). Skove med et højt naturindhold er udpeget som særligt værdifuld natur, mens øvrige fredskovspligtige arealer inden for grønt danmarkskort udpeges som potentiel natur. Redegørelserne til retningslinje for særligt værdifuld natur og potentiel natur er tilrettet, så de er i overensstemmelse med udpegningsgrundlaget. Ved revision af de økologiske forbindelser er der lagt vægt på at sikre de kendte bilag IV-arters spredningsmuligheder.

Den tidligere retningslinje vedrørende udarbejdelse af en naturkvalitetsplan udgår, idet det er vurderet, at grønt danmarkskort løfter en væsentlig del af formålet med udarbejdelse af en naturkvalitetsplan. Det vurderes at denne ændring er neutral ift. miljøeffekter.

De ændrede udpegninger af områder med særlig værdifuld natur og potentiel natur samt revisionen af de økologiske forbindelser vurderes at have neutrale til positive miljøeffekter ift. beskyttelsen af naturområder, herunder områder med særlige værdier og med forbedrede spredningsmuligheder for bilag IV-arter.

Restriktioner ved Esbjerg Lufthavn

I naturkapitlet er retningslinje for flyvepladsers forhold ændret til vådområde-restriktioner (NA.22). Den ændrede retningslinje medfører en binding om, at indenfor en afstand på 13 km fra Esbjerg Lufthavn, skal etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, ske efter Statens Luftfartsvæsens retningslinjer samt i samarbejde med Esbjerg Lufthavn.

Af hensyn til flysikkerheden må der ikke etableres vådområder, der kan tiltrække fugle, indenfor 13 km fra Esbjerg Lufthavn. Retningslinjen skal sikre at vådområder etableres efter retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen og i samarbejde med Esbjerg Kommune. Retningslinjen er altså ikke et decideret forbud mod etablering af vådområder, men et krav om at nye vådområder skal etableres efter nærmere angivne retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen og i samarbejde med Esbjerg Lufthavn. Det vurderes umiddelbart, at det vil være svært at gennemføre større vådområdeprojekter indenfor dette område.

Af den gældende kommuneplan 2018-2030 fremgår det ligeledes af den tidligere retningslinje, at etablering af søer, vådområder eller lignende, der kan tiltrække fugle skal ske efter Statens Luftfartsvæsens retningslinjer samt i samarbejde med Esbjerg Lufthavn. Med ændringen af kommuneplanen er det således alene selve bindingen på de 13 km fra lufthavnen der medfører en ændring.

Det vurderes på den baggrund, at ændringerne i kommuneplanen ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet og ændringen dermed har neutrale miljøeffekter.

Nye arealudlæg

Ved den nye kommuneplan er der udlagt nye arealer til boligområder ved Hjerting, Bramming, Tjæreborg, Bryndum, Grimstrup, Gredstedbro, Rosager, Hviding og Ribe (Damhus/Lystrup).

Der er desuden udlagt nye arealer til erhvervsområder ved Måde og Veldbæk, langs motorvejen ved Esbjerg N, Esbjerg Lufthavn samt ved Endrup. I Bramming er der udlagt nye erhvervsområder i den vestlige del ved "plastklyngen".

I forbindelse med byudvikling med udlægning af arealer til nye erhvervsområder, skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Ved udlægning af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan forurene jord og grundvand, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres indenfor disse områder.

Der er derfor foretaget en vurdering af om de pågældende nye erhvervsområder placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder) eller indenfor indvindingsoplande for almene vandforsyninger. Ingen af de nye erhvervsområder ligger indenfor OSD-områder eller indvindingsoplande for almene vandforsyninger.

Ved byudviklingen skal der ligeledes tages hensyn til beskyttede naturområder.

Inden for de arealer, der udlægges til nye boligområder, er der ingen udpegede beskyttede naturområder, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Indenfor nogle af de arealer der inddrages til nye erhvervsområder, er der udpegede beskyttede naturområder som moser og søer, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det forventes, at der ifm. den videre detailplanlægning af nye lokalplaner i disse områder tages hensyn til disse naturområder. Det forventes samtidig at der foretages afhjælpende foranstaltninger i de tilfælde, hvor det vurderes at der er mulige negative konsekvenser for de beskyttede områder.

Der er ikke registreret lavbundsarealer i nogen af de nye boligområder og erhvervsarealer og områderne er ikke beliggende i områder udpeget med oversvømmelsesrisiko.

Inden de nye arealudlæg kan inddrages endeligt, skal der foretages en mere detaljeret planlægning ved udarbejdelse af lokalplaner for hver af områderne. Ved denne detaljerede planlægning indgår vurderinger af mulige påvirkninger af naturen, herunder den biologiske mangfoldighed og biodiversitet. Det skal vurderes om de detaljerede lokalplaner skal undergå en miljøvurdering for de mulige miljøpåvirkninger, som de enkelte lokalplaner kan medføre samt hvilke afværgeforanstaltninger der skal gennemføres i de tilfælde hvor lokalplanerne medfører negative indvirkninger på miljøet.

Ved inddragelse af de nye arealer til boligområder og erhvervsområder, sker der ikke en direkte påvirkning af Natura 2000-områder. Inddragelse af arealer ved Veldbæk og Måde til erhverv, sker dog i nærheden af Natura 2000-område Vadehavet, som er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper. Der vil således ved den endelige detailplanlægning af nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter i det nye erhvervsområde skulle foretages konkrete vurderinger af, om planen eller projektet kan have negativ indvirkning på det nærliggende Natura 2000-område. I den forbindelse vil der kunne ske anvendelse af afværgende foranstaltninger, for at forhindre eventuelle væsentlige påvirkninger af Natura 2000-området.

Hvis nærmere vurderinger viser, at de konkrete planer eller projekter i deres endelige form risikerer at skade bevaringsmålsætningen for Natura 2000-området, vil der ikke kunne meddeles tilladelse til de pågældende planer eller projekter.

Det vurderes herudfra samlet set, at udlægning af arealerne til erhvervsområder ikke vil medføre væsentligt negative konsekvenser for Natura 2000-områdernes integritet eller de arter og naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

Nye reserverede arealer til veje og lufthavn.
Ved forslaget til ny kommuneplan er der desuden ændret på placering af arealer reserveret til en ny omfartsvej syd om Bramming og en vejreservation ved Veldbæk til sikring af specialtransporter. Der er ligeledes foretaget en udvidelse af arealer, der er reserveret til lufthavn. Der er derfor vurderet på disse arealers placering i forhold til beskyttede naturtyper, Natura 2000-områder samt grundvandsinteresser m.v.

Det nye reserverede vejareal ved Veldbæk ligger i områder med beskyttede naturtyper (moser og søer) og grænser op til Natura 2000-område Vadehavet. Området ligger desuden indenfor område med oversvømmelsesrisiko.

Det nye reserverede vejareal syd for Bramming ligger i nærheden af nogle beskyttede naturtyper (sø og mose). I området for de reserverede vejarealer ligger desuden nogle områder, der er registreret som lavbundsarealer og med risiko for oversvømmelse.

Indenfor de nye arealer, der er reserveret til udvidelse af lufthavnens område, ligger nogle områder med beskyttede naturtyper (sø, mose og eng). Arealerne ligger desuden indenfor område med indvindingsinteresser men udenfor indvindingsoplande for almene vandforsyninger. Endelig ligger der i området nogle områder, der er registreret som lavbundsarealer og med risiko for oversvømmelse.

Inden arealerne kan inddrages endeligt til hhv. nye vejarealer og lufthavn, skal der foretages en mere detaljeret planlægning af hhv. vejforløbene og lufthavnen. Det forventes, at der i forbindelse med dette mere detaljerede arbejdet foretages mere konkrete miljøvurderinger for de mulige miljøpåvirkninger som hhv. vejanlæggene og lufthavnen

kan medføre samt hvilke afværgeforanstaltninger der skal gennemføres for projekternes realisering, så det sikres at projekterne ikke medfører væsentlige negative indvirkninger på miljøet.

Ved inddragelse af de nye arealer til veje sker der ikke en direkte påvirkning af Natura 2000-områder. Inddragelse af arealer ved Veldbæk, sker dog i nærheden af Natura 2000-område Vadehavet, som er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper. Der vil således ved den endelige detailplanlægning af nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter skulle foretages konkrete vurderinger af, om planen eller projektet kan have negativ indvirkning på det nærliggende Natura 2000-område. I den forbindelse vil der kunne ske anvendelse af afværgende foranstaltninger for at forhindre eventuelle væsentlige påvirkninger af Natura 2000-området.

Hvis nærmere vurderinger viser, at de konkrete planer eller projekter i deres endelige form risikerer at skade bevaringsmålsætningen for Natura 2000-området, vil der ikke kunne meddeles tilladelse til de pågældende planer eller projekter.

Det vurderes herudfra samlet set, at udlægning af arealerne til nye veje ikke vil medføre væsentligt negative konsekvenser for Natura 2000-områdernes integritet eller de arter og naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

4.1.2 Befolkningens sundhed og levevilkår

Af betydning for menneskers sundhed og levevilkår indgår flere forskellige miljøforhold som kan have indvirkning på individet. I kommuneplansammenhæng ses, især på, om forandringerne kan have betydning i forhold til at opretholde en tilfredsstillende sundhedstilstand, hvor relevante miljøfaktorer bl.a. omfatter støjbelastning og forurening og hvor miljøkonflikter især opstår, når områder med miljøfølsom anvendelse generes af f.eks. støj, vibrationer og lugt fra aktiviteter eller anlæg på naboarealer.

Af betydning for befolkningens levevilkår ses bl.a. på om der i kommuneplanen sker forandringer som kan have betydning for befolkningens levevilkår, herunder adgang til bynære og veludviklede rekreative og grønne områder. Planændringerne kan også have direkte eller indirekte påvirkning på befolkningens levevilkår f.eks. ved ændringer indenfor trafik, uddannelse, beskæftigelse m.m. samt adgang til forskellige former for service og levende byrum.

Bymønster

Det tidligere indledende kapitel om Bystrukturer uden retningslinjer opgraderes til det nye kapitel om Bymønstre. Kapitlet samler op på kravene i planloven om strategisk planlægning for landsbyer. I planloven defineres landsbyer som samlede bebyggelser med mellem 200 og 1.000 indbyggere, og der gives i loven mulighed for at kommunerne selv kan tage stilling til, i hvilket omfang også andre bebyggelser i landområderne skal indgå i de strategiske overvejelser.

Denne mulighed ønsker Esbjerg Kommune at benytte sig af, da det vurderes at give bedre resultater at arbejde strategisk med alle typer af lokalsamfund frem for kun at forholde sig til et enkelt niveau i bymønsteret. Med Kommuneplan 2022-34 er hele bymønsteret derfor revideret.

Definitionerne af de forskellige bysamfund er fornyet og opdateret med nye retningslinjer (BM.1-6) samtidig med, at de enkelte bysamfunds indplacering i bymønsteret er revideret.

Ændringer i arealanvendelser.

Fra lokalby til landsby	Endrup, Roager, Vester Vedsted, Vilslev.
Fra landsby til lokalby	Sejstrup.
Fra landsby til sammenhængende bebyggelse i det åbne land	Allerup, Brokær, Favrlund, Gl. Hviding, Hillerup, Hjortlund, Høgsbro, Høm, Kalvslund, Lille Darum, Råhede, Seem, Seem Mejeriby, Skallebæk, Sønder Farup, Varming, Øster Åbølling, Ålbæk.
Fra lokalby til sammenhængende bebyggelse i det åbne land	Mandø by.
Fra landsby til bydel	Novrup, Sjelborg.
Fra lokalby til bydel	Andrup, Bryndum, Damhus, Guldager Kirkeby, Guldager Stationsby, Lustrup, Skads, Tarp, Tjæreborg, Øster Vedsted.

I Endrup, Roager, Vester Vedsted og Vilslev betyder udpegningen til landsby at alle de gældende arealanvendelser er erstattet af den samlede udpegning til landsby.

I Allerup, Brokær, Favrlund, Gl. Hviding, Hillerup, Hjortlund, Høgsbro, Høm, Kalvslund, Lille Darum, Råhede, Seem, Seem Mejeriby, Skallebæk, Sønder Farup, Varming, Øster Åbølling, Ålbæk og Mandø betyder udpegningen til sammenhængende bebyggelse i det åbne land, at den gældende arealanvendelse som landsby ændres til arealanvendelser, der knytter sig til det åbne land, her typisk jordbrugsområde eller grønt danmarkskort.

Fortætning er et gennemgående tema i Planstrategi 2022-34. Dette tema sætter også sit præg på arbejdet med bymønstret. Det sker i form af et skærpet fokus på, at den lokale identitet og karakter skal styrkes, når der sker udvikling. Det vil sige, at opgradering og fortætning af eksisterende bysamfund og disses struktur prioriteres fremfor udbygning med nye boligkvarterer. Tilgangen har ligeledes medført en samlet redegørelse for hovedlinjerne i fortætningsindsatsen i Esbjerg bymidte.

Det vurderes at ændringerne med det nye kapitel om bymønstre ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger for mennesker og omgivelser. Miljøeffekterne vurderes neutrale til positive ift. de gældende forhold.

Centerområde

Kapitlet om Centerområder har gennemgået en generel opdatering.

Ændringer i retningslinjer.

Der er indført en ny retningslinje (CE.5) om disponering af centerområder, hvoraf det fremgår, at der ved planlægning af et lokalcenter skal udformes en samlet disponering for hele centerområdet og at denne disponering skal sikre plads til mindst en dagligvarebutik.

I retningslinjen for Ribe bymidte (CE.14) er der tilføjet en minimumsstørrelse for butikker i hovedcenteret på 500 m^2. Ændringen foretages for at sikre at flest mulige butikker i denne størrelseskategori etablerer sig i Ribes middelalder-bykerne.

I retningslinjen om lokalcentre (CE.17) er den tidligere bestemmelse om, at et lokalcenter helst skal kunne rumme to udbydere af dagligvarer blevet ændret til, at et lokalcenter giver mulighed for flere dagligvarebutikker.

Endelig er der i retningslinjerne for bydelscenter og for lokalcenter (CE.16 og CE.17) reduceret i den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker. I bydelscentre reduceres størrelsen fra 2.000 m^2 til 500 m^2, mens den i lokalcentre reduceres fra 1.000 m^2 til 500 m^2. Der ændres ikke på den maksimal størrelse af dagligvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre, ligesom der ikke ændres på den maksimal ramme til butikker i lokalcentre.

Ovenstående ændringer i retningslinjerne for centerområderne vurderes at kunne medvirke til mere levende byrum. Det vurderes at ændringerne kan have neutrale eller positive miljøeffekter for befolkningen.

Justeringer i centerområdernes afgrænsninger.

Der foretages samtidig en række ændringer i afgrænsningerne af centerområderne, med behov for plads til nye butikskoncepter med dagligvarebutikker op til 1.200 m^2 i lokalcenter og nye krav omkring lastbilers varelevering. Begge krav giver et større arealbehov ved etablering af nye butikker eller renovering af eksisterende butikker. For at imødekomme disse øgede arealbehov og for at tilpasse kommuneplanen til de faktiske ændringer foretages der derfor en justering i afgrænsningen af en række centerområder.

Justeringerne foretages bl.a. med opdateringer ift. eksisterende arealanvendelser, hvor nogle lokalcentre udgår da der ikke længere er butikker i området, mens andre lokalcenter udpeges i områder med butikker. Samtidig foretages justeringer i arealer med tilknytning til eksisterende centerområder, for at koncentrere handlen mest muligt omkring disse og for at tilpasse områder til udviklingen i området.

Ved nye projekter om etablering eller væsentlige udvidelser af de eksisterende butikker vil der i forbindelse med den konkrete sagsbehandling blive vurderet nærmere på om

det konkrete planer overholder gældende vejledninger og retningslinjer herunder om ændringerne kan medføre væsentlige miljøgener for følsomme områder.

Det forventes at der ved, den endelige detailplanlægning af nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter i disse områder vurderes nærmere på om planen/projektet kan have negativ indvirkning på følsomme nærområder. Det forventes ligeledes at der foretages afhjælpende foranstaltninger i de tilfælde, hvor lokalplanlægningen eller de konkrete projekter vurderes at kunne have negative indvirkninger på de følsomme nærområder, således at de mulige negative effekter afhjælpes.

Justeringerne af centerområdernes afgrænsninger vurderes på det overordnede niveau at være neutrale til positive for befolkningens levevilkår med mulighed for adgang til butikker og byrums liv i nærområdet.

Boligområder

På baggrund af planstrategiens fokus på at øge byfortætningen inden for eksisterende byområder som alternativ til udvidelse af eksisterende byområder, er der i kapitlet om boligområder foretaget en række tilpasninger ift. fortætning.

Ændringer i retningslinjer.
Der er justeret i retningslinje for indbliksgener ved tæt-lavt boligbyggeri (BO.13), idet det ikke længere fremgår af retningslinjen, at beboerne som minimum skal kunne opholde sig rimeligt ugenert på en del af grunden. Justeringen i retningslinjen medfører, at der fremadrettet skal være større tolerance for indblik på nabogrunde, når der sker fortætning i lave boligområder.

Retningslinjen for alsidige og oplevelsesrige bymiljøer (BO.20) er justeret ift. planstrategiens mål om by-fortætning, Retningslinjen er derfor justeret så det fremgår at boligmassen i bycentre skal udbygges, hvor det er foreneligt med bevarings-interesser og tilfører kvalitet til bymiljøet. Tilsvarende er der i retningslinje for Esbjergs karréstruktur (BO.31) justeret, så der åbnes op for andre bebyggelsesstrukturer i Esbjerg Indre by end i randbebyggelsen.

Disse ændringer i retningslinjerne i kapitlet for boligområder, vurderes ikke at medføre væsentlige miljøgener for befolkningen. Ændringerne vurderes at give mulighed for mere levende og attraktive byrum. Det vurderes derfor at ændringerne kan have neutrale til positive miljøeffekter.

Ændringer i arealudlæg for boliger.
På arealer, hvor det er vurderet, at der kan være risiko for oversvømmelser i fremtiden, er der udtaget flere af de eksisterende boligområder som endnu ikke er udbygget. Det er særligt relevant for de byer der ligger i marsken.

Der er desuden udtaget enkelte eksisterende boligområder på arealer med risiko for lugt fra nærliggende landbrugsejendomme. Det er ikke muligt at detailplanlægge for boliger på disse arealer og derfor udtages disse områder fra kommuneplanen.

I området ved Hunderup er der taget nye boligområder ind som tidligere har ligget som storparceller. Da anvendelseskategorien storparceller er udgået er disse derfor overgået til boligområde.

Herudover er der justeringer i arealudlæg til boliger, der er foretaget på baggrund af ændrede behov i de enkelte områder. I Hviding, Damhus/Lustrup og Hjerting er der f.eks. udlagt til flere boliger, mens der i Sejstrup og Jernved udtages mindre arealer. Herudover er der nogle mindre justeringer.

Det vurderes at ændringer ift. områder der anvendes til boligområder, vil have neutrale til positive miljøeffekter for befolkningens levevilkår. I forbindelse med den nærmere detailplanlægning for områderne vil der blive foretaget en miljøvurderings-screening og evt. en miljøvurdering af de enkelte lokalplanområder

Erhvervsområder

Esbjerg Kommunes tilgang til planlægning af erhvervsområder sker ud fra principperne om zonering i forhold til følsomme arealanvendelser. Det betyder i praksis at områder til tungere erhverv placeres i god afstand til f.eks. boligområder, mens de lettere og ikke støjende erhverv i miljøklasse 1-3 kan placeres tættere ved boligområder. Justeringerne i erhvervsområderne er foretaget ud fra princippet om zonering ift. følsomme arealanvendelser.

Kapitlet om erhvervsområder er undergået en større forandring i forhold til udlæg og reduktion af eksisterende erhvervsområder samt op og nedgradering af anvendelsen fra lettere til tungere erhverv og omvendt.

Det vurderes at ændringerne i erhvervsområdernes anvendelse ikke medfører væsentlige negative påvirkninger af miljøet.

<u>Nye retningslinjer.</u>
Der indføres nye retningslinjer om hhv. produktionserhverv, lugtkonsekvenszone og lugtbelastet areal. Retningslinjerne indføres som følge af en ændring i planloven fra 2017 og der udpeges nye konsekvensområder omkring produktionserhverv og en lugtbelastende virksomhed. De nye retningslinjer og udpegning af tilhørende konsekvensområder indføres for at sikre, at der i planlægningen af nye områder, der ligger omkring områder udlagt til produktionserhverv, ikke sker ændret arealanvendelse som medfører miljøkonflikter i forhold til eksisterende produktionsvirksomheder.

Der er udlagt lugtkonsekvensområde omkring produktionsvirksomheden TripleNine (999) for at sikre, at byudviklingen indenfor dette område kan ske uden konsekvens for virksomheden.

De ændrede retningslinjer og udpegning af tilhørende konsekvensområder vurderes, at have positive effekter ift. at forebygge miljøgener og miljøkonflikter, i forbindelse med planlægning og nybyggeri i områder indenfor de konsekvensområder der ligger omkring produktionserhverv og lugtbelastet virksomhed.

Ændringer i arealudlæg for erhverv.
Ændringerne i arealudlægninger er tilpasset ift. den faktiske anvendelse, efterspørgslen og forventet udvikling. Der er udlagt områder til nye erhvervsområder ved Måde og Veldbæk, langs motorvejen ved Esbjerg N, Esbjerg Lufthavn samt ved Endrup. I Bramming er der udlagt nye erhvervsområder i den vestlige del ved "plastklyngen".

Den største forandring er sket for at imødekomme erhvervsudviklingen i Esbjerg, hvor det særligt er meget arealkrævende virksomheder indenfor den grønne omstilling og IT med behov for store mængder strøm eller kyst- eller havnenær placering, der vælger at placere sig i kommunen. Udlæggene er derfor placeret mellem Station Endrup og Esbjerg Havn. Zoneringsplanlægningen, ud langs motorvejen, med stigende erhvervsklasser sker for at give de enkelte virksomheder investeringssikkerhed og mulighed for fremtidig udvikling.

Nord for Vestre Lufthavnsvej er der udtaget et erhvervsområde der grundet nærhed til lufthavn samt klimaforhold ikke umiddelbart vurderes at være egnet til erhvervsområde. Denne del af erhvervsområdet er placeret i område registreret som lavbundsareal og område med alvorlig risiko for oversvømmelse.

Indkørslen fra motorvejen gennem erhvervsområdet til Esbjergs aflastningscenter i Kjersing planlægges fremadrettet at skulle rumme facadeerhverv samt virksomheder i miljøklasse 1-3.

I Måde og Veldbæk planlægges for nye erhvervsområder med anvendelse til erhverv der er betinget af en kyst- eller havnenær placering. Indenfor de nye arealer i Måde overgår skydebanerne fra teknisk anlæg til erhvervsområde. Det vil fremadrettet ikke være muligt fysisk at udvide skydebanerne. Samme forhold gør sig gældende, for et mindre areal til teknisk anlæg øst og syd for Rens Øst.

Dele af de eksisterende områder i Måde og Veldbæk planlægges fremadrettet at skulle anvendes til erhverv der er betinget af en kyst- eller havnenær placering for at understøtte den grønne omstilling samt havnens fremtidige behov for landarealer. Det vil fremadrettet ikke være muligt at fysisk af udvide disse virksomheder medmindre der er tale om virksomheder der er betinget af en kyst- eller havnenær placering.

I Bramming planlægges for et nyt erhvervsområde nord for Vardevej til understøtning af "plastklyngen" i overensstemmelse med Strategisk Udviklingsplan for Bramming.

Der er kommet nye retningslinjer til ER4.2 der har til formål at skabe en mere "hel" by, ved brug af god arkitektur samt materiale og farvevalg, hvor de enkelte områder har et hensigtsmæssigt samspil med naboområder og hvor erhvervsområderne samtidig kan fungere som smukke korridorer mellem natur og boligområder.

Det forventes at der ved, den endelige detailplanlægning af nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter i disse områder vurderes nærmere på om planen/projektet kan have negativ indvirkning på natur og følsomme nærområder. Det forventes ligeledes at der foretages afhjælpende foranstaltninger i de tilfælde, hvor lokalplanlægningen eller de konkrete projekter vurderes at kunne have negative indvirkninger på naturen eller de følsomme nærområder, således at de mulige negative effekter afhjælpes.

Det vurderes at ændringer ift. områder der anvendes til erhvervsområder, vil have neutrale til positive miljøeffekter for befolkningens levevilkår. I forbindelse med den nærmere detailplanlægning for områderne vil der blive foretaget en miljøvurderings-screening og evt. en miljøvurdering af de enkelte lokalplanområder. Såfremt der etableres konkrete projekter, der er omfattet af miljøvurderingsloven, skal der ligeledes foretage en miljøvurderingsscreening og evt. en miljøkonsekvensvurdering af det konkret projekt.

Offentligt område

I kapitlet om offentlige områder er behovet for flere plejehjem efterkommet ved udlægning af offentlige områder til plejehjem ved Sønderris, Rørkjær, Andrup og Ribe. Samtidig er reservation ved Strandgården i Hjerting fjernet, da der ikke længere er et behov i dette område.

Det vurderes, at disse ændringer kan have neutrale til positive miljøeffekter for menneskers levevilkår.

Støj

Esbjerg Kommunes planlægningsmæssige tilgang til støjområdet tager udgangspunkt i 'Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne' (Miljøministeriet 2004). Retningslinje (SJ.1) om miljøklasser er udarbejdet på baggrund af håndbogen og er en præcisering af tidligere retningslinjer og de nye retningslinjer (SJ.4, SJ.5 og SJ.14) og støj-isolinier tager udgangspunkt i håndbogens principper omkring planlægning ift. hhv. centerområder, serviceområder og institutioner. Støj-isolinjer er et planlægningsværktøj, hvis anvendelse er orienteret mod nybyggeri.

Der er tilføjet støj-isolinjer for centerområder, der er mere præcise end den tidligere retningslinje for støj fra centerområder. Centerområdestøj-isolinjen skal sikre muligheden for et levende byliv med forskellige byfunktioner. Støj-isolinjen sikrer, at der ved fremtidig udvikling af boligområder inden for centerområdestøj-isolinjen tages højde for forskellen i støjfølsomheden imellem de to typer arealanvendelser.

Der er tilføjet støj-isolinjer omkring serviceområder. Serviceområderne skal fungere som en miljøbuffer mellem havn og by og må ikke i sig selv medvirke til støjbelastning af byen. Serviceområder er en del af bymidteudpegningen i Esbjerg by. I serviceområder må der dog hverken placeres butikker eller boliger, da udpegningens primære formål er at fungere som et bufferområde mellem de støjende erhvervsaktiviteter på havnen og bymidtens byfunktioner. Serviceområderne må følgelig ikke indeholde støjfølsomme anvendelser, der kan hindre udviklingsmulighederne for Esbjerg Havn.

Endelig er der tilføjet støj-isolinjer omkring støjende institutioner. Som en forebyggelse mod støjproblematikker er støjende institutioner markeret med en støj-isolinje. Støjende institutioner med en støj-isolinje er store dagtilbud, skoletilbud, fritidstilbud til børn og unge samt sygehus. Institutions-støj-isolinjen fungerer som en vigtig information om, at der er institutionsstøj i det afgrænsede område, hvilket især vil være relevant ved nybyggeri.

De ændrede retningslinjer og støj-isolinjer for støj vurderes at have positive effekter ift. at forebygge støjgener og støjkonflikter med støjfølsomme aktiviteter i forbindelse med planlægning og nybyggeri i områder indenfor disse støj-isolinjer.

Affald og spildevand

I kapitlet der omhandler planlægning for placering af affaldsbehandlingsanlæg og spildevandsanlæg, er der indført en ny retningslinje vedr. lukkede deponier (AS.3). Den nye retningslinje indføres for at sikre, at der ved fremtidig planlægning i områder med nedlukkede deponier er opmærksomhed på eventuelle krav om monitering eller lignende. De lukkede deponier fremgår derfor af kommuneplankortet.

Det vurderes at ændringen har neutralt til positive miljøeffekter, for den fremtidige arealanvendelse i områder for nedlukkede deponier.

Dagtilbud, undervisning og uddannelse

Kapitlet om dagtilbud, undervisning og uddannelse er generelt opdateret ift. de eksisterende forhold på området.

Der er indført to nye retningslinjer om hhv. placering i offentlige områder (DA.2) og placering efter bymønstre (DA.3). Med indførelse af disse retningslinjer sikres det, at store dagtilbud samt undervisnings- og uddannelsestilbud placeres i områder, der er udlagt til offentlige formål. Samtidig sikres det at placering af forskellige typer af dagtilbud samt undervisnings- og uddannelsestilbud, foretages ift. de bymønstre som Esbjerg Kommunes kommuneplan opererer med.

En væsentlig miljøparameter vurderes at være relateret til støj fra støjende institutioner ift. støjfølsomme arealanvendelse som f.eks. boliger. De ændrede retningslinjer DA.2 og DA.3 vurderes at have neutrale til positive miljøeffekter ift. at forebygge støjgener og støjkonflikter med støjfølsomme aktiviteter.

Sundhed og omsorg

Esbjerg Kommunes politiske mål på sundheds- og omsorgsområdet er blevet suppleret med et mål og retningslinjer om aldersvenlighed og boligtilbud. Aldersvenlighed indgår dermed som en parameter i Esbjerg Kommunes planlægning af boliger, nærmiljøer og byer.

De nye retningslinjer vurderes at kunne have neutral eller positive effekter for befolkningens levevilkår ved hjælp af bl.a. nærhedsprincipper at kunne medvirke til at øge livskvaliteten og bekæmpe ensomhed blandt seniorer.

Primære erhverv

Esbjerg Kommune har et politisk mål om at fordoble skovarealet i Esbjerg Kommune i 2070 set i forhold til 2021-niveauet. Der er derfor indført en ny retningslinje Forøgelse af skovarealet (PE.5), hvoraf det fremgår at der løbende skal ske en forøgelse af skovarealet i Esbjerg Kommune gennem både offentlig og privat skovrejsning. Samtidig udgår retningslinje og den tilhørende binding for skov. Da det i praksis har vist sig svært at fastholde ikke fredskovspligtige arealer som skov.

Det vurderes at denne ændring potentielt kan have neutrale til positive miljøeffekter for såvel befolkningens levevilkår, muligheder for øget adgang til skovarealer samt større biologiske mangfoldighed.

Levende lokalsamfund

Kommuneplan 2022-34 skal samle op på kravene i planloven om strategisk planlægning for lokalsamfund. Fortætning er et gennemgående tema i Planstrategi 2022-34. Dette tema sætter også sit præg på arbejdet med landsbyer og det åbne land. Det sker i form af et skærpet fokus på, at den lokale identitet og karakter skal styrkes, når der sker udvikling.

Der er derfor kommet to nye retningslinjer. Den nye retningslinje om strategisk planlægning for lokalsamfund (LE.1) skal understøtte levedygtige og attraktive lokalsamfund. Den anden nye retningslinje om differentieret udvikling (LE.3) skal sikre at ny planlægning skal udformes således, at et lokalområdes særegne kvaliteter på bedst mulig måde understøttes og fremmes.

Det vurderes, at de nye retningslinjer for levende lokalsamfund kan have neutrale til positive miljøeffekter på befolkningen og omgivelserne i disse områder.

4.1.3 Vand og klimatilpasning

Overfladevand, grundvand og kystvande

Retningslinjen om badevandskvalitet er justeret, så den i højere grad præciseres, at målsætningen er, at langt hovedparten af kyststrækningen mellem Esbjerg Havn og Marbæk kan klassificeres som badevand. Det er desuden i redegørelsen tilføjet information om forventet vandkvalitet ved Esbjerg Strand, hvor der forventes en vandkvalitet

der muliggør vandaktiviteter og badning. Endelig er der tilføjet information om varslingssystemer i tilfælde af lav vandkvalitet. Varslingssystemet iværksættes når der i regnvejr løber fortyndet, urenset spildevand ud fra overløbsbygværker. Varslingen er fra efteråret 2021 udvidet til at foregå hele året ved Hjerting Strandpromenade, for at tilgodese vinterbaderne i området.

Det vurderes, at retningslinjen om badevandskvalitet med de planlagte ændringer, er med til at forbedre varslingssystemet for badevandskvaliteten. Det vurderes, at dette vil have en positiv indvirkning på menneskers sundhed for mennesker der vinterbader i området ved Hjerting Strandpromenade.

Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning

De politiske mål foreslås ændret, så de er i overensstemmelse med de besluttede principper i forbindelse med oversvømmelsesudpegningen og med de overordnede målsætninger i Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn.

Der er foretaget en revision af retningslinjen for erhverv i havneområder (KL.5.), så der ikke stilles krav om en specifik byggekote, men ændres til, at der i stedet fastlægges en minimumskote i forbindelse med byggetilladelse/lokalplanlægning ud fra den til enhver tid gældende risikovurdering i området. Samtidigt præciseres det i redegørelse til retningslinje om håndterbar oversvømmelsestrussel (KL.1), at områder der er udlagt til havneformål eller til formål, der kræver kystnærhed, er omfattet af retningslinjen.

Retningslinjen om prioritering af vandlidende områder er fjernet og prioriteringer behandles i stedet under retningslinjerne om kortlægning af risikoområder og om sikring af bygninger og infrastruktur.

Nedenstående nye retningslinjer er tilføjet som følge af mål og tiltag i Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn.

Der er tilføjet en retningslinje om, at der skal udarbejdes vanddisponeringsplaner (KL.3), hvoraf det skal fremgå, hvordan vand inden for de enkelte vandoplande skal håndteres, så der reserveres de nødvendige arealer til nedsivning, opbevaring eller forsinkelse af vand fra større regnhændelser. Vanddisponeringsplanerne skal udarbejdes i samarbejdet med DIN Forsyning.

Der er tilføjet ny retningslinje om stormflodssikring af Esbjerg by (KL.10) samt ny retningslinje om bufferzone for stormflodssikring (KL.11). Retningslinjerne er tilføjet for at der skal gennemføres et projekt for sikring af Esbjerg by, som er truet af stormflod og med store tabs- og skadesomkostninger til følge. Projektet skal gennemføres som et forprojekt, der skal danne grundlag for beslutning om sikringsniveau og linjeføring til stormflodssikring. Der er udarbejdet 3 forskellige muligheder for linjeføring til strømflodssikring som tilsammen udgør bufferzone til stormflodssikring. Indtil der foreligger en beslutning om den endelige placering af linjeføringen må der ikke etableres byggeri

eller anlæg, som på et senere tidspunkt kan hindre eller besværliggøre denne stormflodssikring. Bufferzonen fremgår af kommuneplankortet.

Der er desuden tilføjet en ny retningslinje om klimasikring af diger og sluser i forbindelse med renovering (KL.12). Retningslinjen har til formål at sikre, at der i forbindelse med renovering og forstærkninger af eksisterende diger eller sluser tages beslutning om, hvilket sikringsniveau der bedst beskytter mod fremtidige oversvømmelser og med hvilken tidshorisont. I vurderingen skal indgå en afvejning af forventede tabs- og skadesomkostninger mod omkostninger til opnåelse af et givet sikringsniveau.

Endelig er der tilføjet en ny retningslinje om udpegning af områder, der er truet af kysterosion (KL.13). Retningslinjen er tilføjet som følge af bestemmelser i planloven fra 2017, og har til formål at inddrage risikoen for erosion i de områder, der er truet af kysterosion. I de områder, der er truet af erosion må der kun planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse, hvis der bliver etableres passende afværgeforanstaltninger mod erosion. Ved behov for afværgeforanstaltninger mod erosion, skal der som udgangspunkt vælges den mindst indgribende løsning i forhold til natur og landskab, tilpasset de stedbundne forhold på den aktuelle strækning.

Det vurderes at ændringer i kapitlet om oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning overordnet vil have positive effekter i forhold til forebyggelse af konsekvenser, som følge af oversvømmelser i tilfælde af stormflodshændelser samt kraftige regnhændelser.

Det vurderes endvidere, at de kommende vanddisponeringsarealer vil medføre, at der bliver reserveret de nødvendige arealer til håndtering af vand fra større regnhændelser, og at dette vil have positive miljøeffekter.

Udpegning af områder med bufferzone for stormflodssikring samt område der er truet af kysterosion, medfører ikke en direkte påvirkning af Natura 2000-områder. De udpegede områder, ligger i nærheden af Natura 2000-område Vadehavet, som er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper. Der vil således, ved den endelige detailplanlægning af nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter i de udpegede områder, skulle foretages konkrete vurderinger af, om planen eller projektet kan have negativ indvirkning på det nærliggende Natura 2000-område. I den forbindelse vil der kunne ske anvendelse af afværgende foranstaltninger for at forhindre eventuelle væsentlige påvirkninger af Natura 2000-området.

Hvis nærmere vurderinger viser, at de konkrete planer eller projekter i deres endelige form risikerer at skade bevaringsmålsætningen for Natura 2000-området, vil der ikke kunne meddeles tilladelse til de pågældende planer eller projekter.

Det vurderes herudfra samlet set, at udpegning af områder til bufferzone for stormflodssikring samt område med risiko for kysterosion, ikke vil medføre væsentligt negative konsekvenser for Natura 2000-områdernes integritet eller de arter og naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

Offentligt klimarigtigt byggeri

I kapitlet for offentlige områder er der i retningslinjen for klimarigtigt byggeri (OF.4) tilføjet, at der ved nybyggeri og ved renovering af offentlige bygninger prioriteres klimarigtige løsninger. Klimarigtigt byggeri handler bl.a. om at placere og udforme byggeriet så det er tilpasset en fremtid med mere regn og flere oversvømmelser. Med den nye retningslinje sikres det, at klimarigtigt byggeri indgår ved fremtidige nye offentlige bygninger og ved renoveringer af eksisterende bygningsmasse.

Det vurderes, at retningslinjen kan have neutrale til positive miljøeffekter ift. de offentlige bygningers sikring mod oversvømmelser og kraftige regnhændelser.

Områder med klimatiske udfordringer

I boligområder er der i forbindelse med ændringen af kommuneplanen udtaget uudbyggede boligarealer, der risikerer at blive påvirket af klimatiske ændringer. Det gælder især for de byer, der ligger lavt i marsken. På baggrund af klimaforhold er der taget eksisterende boligområder og perspektivområder ud i Farup, Tjæreborg, Bramming, Gredstedbro, Egebæk/Hviding.

Der er endvidere udtaget et erhvervsområde nord for Vestre Lufthavnsvej af kommuneplanen, idet området pga. nærheden til lufthavnen samt klimatiske forhold ikke umiddelbart vurderes egnet til erhvervsområde.

Områderne er alle beliggende i områder med alvorlige oversvømmelsesrisiko.

Det vurderes at disse ændringer kan have positive miljøeffekter i områderne, da det derved sikres, at der ikke bliver bebygget i områder med efterfølgende forventelige klimatiske udfordringer til følge.

4.1.4 Ressourcer og energi

Boligområder

Der er tilføjet en ny retningslinje i kapitlet om boligområder ift. byudvikling og overordnede veje (BO.3). Retningslinjen har til formål at sikre, at nye boligområder så vidt muligt placeres hensigtsmæssigt i forhold til det overordnede vejnet og under hensyn til den eksisterende infrastruktur, så den eksisterende infrastruktur udnyttes bedst muligt.

Det vurderes at denne retningslinje kan have neutrale til positive miljøeffekter ift. anvendelse af ressourcer ved udlægning af nye boligområder.

Erhvervsområder

Esbjerg Kommune ønsker at bidrage til den grønne omstilling ved udlægning af erhvervsarealer til virksomheder indenfor grøn omstilling. Virksomheder indenfor grøn omstilling kan være med til nedbringelse af klimagasser, herunder CO_2-udledning og forbedring af klimaet.

Det forventes at der ved, den endelige detailplanlægning af disse områder med nye lokalplaner samt sagsbehandling af konkrete projekter i disse områder foretages nærmere vurderinger af om planen/projektet kan have negativ indvirkning på natur og følsomme nærområder. Det forventes ligeledes, at der foretages afhjælpende foranstaltninger i de tilfælde, hvor lokalplanlægningen eller de konkrete projekter vurderes at kunne have negative indvirkninger på naturen og de følsomme nærområder, således at de mulige negative effekter afhjælpes.

Udlæggelse af erhvervsområder til virksomheder indenfor grøn omstilling vurderes overordnet at have positive miljøeffekter. I forbindelse med den nærmere detailplanlægning for områderne vil der blive foretaget en miljøvurderingsscreening og evt. en miljøkonsekvensvurdering af de enkelte lokalplanområder. Det vurderes derfor samlet at udlægning af områder til grøn omstilling har neutrale til positive miljøeffekter.

Forsyning og energivenlige tiltag

I kapitlet om forsyning er der foretaget rettelser ift. den øgede fokus på at skabe gode muligheder for at udnytte tagflader til solenergi frem for at udlægge nye arealer til solenergianlæg og vindmøller.

Det har bl.a. medført at der indføres en ny retningslinje om at solenergianlæg på bygninger (FA.13) til forsyning af egen husstand eller virksomhed skal søges placeret på tagflader, såfremt det er foreneligt med bygningens arkitektoniske udtryk. I samme retningslinje fremgår det, at solenergianlæg på skrå tagflader skal følge tagfladens hældning og at indbliksgener og genskin hos naboer skal søges minimeret. Endelig fremgår det, at ved nybyggeri skal det undersøges om solenergianlæg kan integreres i byggeriet og at der ved opsætning på tage skal tages hensyn til påvirkningen af de i kommuneplanen fastlagte landskabsbindinger, kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger.

Der er desuden tilføjet en ny retningslinje om at solenergianlæg skal tilpasses lokaliteten (FS.15). Af denne retningslinje fremgår det, at terrænbasserede solenergianlæg skal afskærmes med beplantning. Højden på anlægget må ikke overstige højden på den naturligt forekommende vegetation i området. Hvis der er fare for genskinsgener skal der ske antirefleksbehandling af anlægget og anlægget skal opstilles så det danner et let genkendeligt geometrisk mønster.

Det vurderes at tiltagene for at fremme etablering af solenergianlæg har positive miljøeffekter. Med de tiltag der stilles i retningslinjerne vurderes det samtidig, at der er stillet krav for at imødegå anlæggene som giver anledning til væsentlige genskinsgener og at anlæggene placeres så deres synlighed i omgivelserne begrænses.

4.1.5 Landskab og kulturarv

Landskab

I kapitlet landskab foretages der en opdatering af retningslinjen om landskabskarakterområder (LA.1). Retningslinjen opdateres så der fokuseres på særlige sårbarheder frem for natur- og kulturhistoriske værdier og samtidig opdateres redegørelsesteksten med

beskrivelse af, hvordan landskabskarakterkortlægningen kan bidrage til varetagelse af landskabshensynet i forbindelse med byggeri og anlæg i det åbne land.

Retningslinjerne for værdifuldt landskab (LA.3) og større sammenhængende landskab (LA.4) opdateres med henvisninger til, at tilpasning af nye projekter i disse områder, skal ske under hensyntagen til landskabskarakterkortlægningen og de deri beskrevne sårbarheder. Opdateringerne foretages så disse er i overensstemmelse med praksis for området.

Der foretages endvidere en opdatering af retningslinje om friholdelse af det åbne land for byggeri (LA.7), der udvides med en bestemmelse om, at der skal sikres landskabskiler ligesom retningslinje om sigtelinjer (LA.8) er suppleret med bevaringselementer.

Det vurderes at disse opdateringer kan bidrage positivt til at bevaringsværdige helheder i landskabet opretholdes og at særlige sårbare landskaber beskyttes ved placering og tilpasning af kommende byggeri og anlæg. Derfor vurderes det at ændringer kan have neutrale til positive miljøeffekter.

Bevaring

I kapitlet der vedrører bevaring er der indført en ny retningslinje om bevaring, energioptimering og cirkulær økonomi (BE.5). Den nye retningslinje indføres for at sikre, at der kan gennemføres energioptimeringer af bevaringsværdige bygninger og med inddragelse af cirkulær økonomi ifm. kommunens bevaringsarbejde.

Bevaringsværdige bygninger er undtaget fra bygningsreglementets krav om at energioptimere, hvis byggearbejdet forringer bevaringsværdierne. Men der er både et stort energimæssigt potentiale i at bygningerne energioptimeres og energioptimering kan samtidig øge den boligmæssige komfort i bygningen i form af mindre træk, kolde gulve m.m.

Energioptimering af bevaringsværdige bygninger kan bidrage til Esbjerg Kommunes mål om at blive en CO_2-neutral og bæredygtig kommune, men det skal ikke ske på en måde så kommunens kulturhistorie bygges væk.

Det vurderes, at den nye retningslinje kan bidrage til positive miljøeffekter, ved både energioptimering og forbedret indeklima i bevaringsværdige bygninger, under hensyntagen til bygningernes bevaringsmæssige værdier og at ændringerne derfor kan have neutrale til positive miljøeffekter.

4.2 Konklusion.

Vurderingerne af indvirkninger på de enkelte miljøfaktorer er gennemført på baggrund af tilgængelig viden og indvirkningerne af de i planens forudsatte forandringer. Det benyttede oplysningsgrundlag vurderes ikke at være mangelfuldt eller usikkert i et omfang, som har væsentlig betydning for miljørapportens konklusioner.

Det er vurderet, at der ikke er nogen væsentlige negative påvirkninger som følge af vedtagelse af kommuneplan 2022-34.

Esbjerg Kommuneplan 2022-34 vil generelt have neutral/positiv miljøpåvirkning, idet ændringerne i stort omfang vil afhænge af resultaterne af detailplanlægning i kommende lokalplaner samt kommende projekter for byggeri og anlæg.

På følgende områder er det vurderet at kommuneplanen vil have positive miljøeffekter:

- Ændringer i grønt danmarkskort og grønne rekreative forbindelser
- Nye støj-isolinjer omkring centerområder, serviceområder samt støjende institutioner
- Ændringer i retningslinje vedr. badevandskvalitet
- Nye retningslinjer for at fremme etablering af solenergianlæg
- Udtag af områder med klimatiske udfordringer, herunder især uudbyggede boligområder i marsken
- Nye retningslinjer for at imødekomme oversvømmelsesrisiko vedr. stormflod og større regnhændelser samt risiko for kysterosion.

5. Alternativer

Miljørapporten skal iht. miljøvurderingslovens § 12 sammenholde planforslagets miljøpåvirkning med rimelige alternativer.

I nærværende miljørapport sammenholdes planforslaget udelukkende med et reference-scenarie. Dette reference-scenarier gælder, hvis planforslaget ikke vedtages og reguleringen af aktiviteter i Esbjerg Kommune forsætter iht. det eksisterende plangrundlag. Dette er planens såkaldte 0-alternativ.

0-alternativet er et udtryk for, den udvikling der forventes at ske, hvis de planmæssige initiativer beskrevet i forslaget til kommuneplan 2022-34, ikke gennemføres. En videreførelse af de hidtidige kommuneplanrammer vil bl.a. betyde, at der ikke foretages en samlet opdatering af kommuneplanens retningslinjer og rammer og at der ikke udlægges nye arealer til byudvikling, herunder nye bolig- og erhvervsområder.

I miljøvurderinger er der derfor vurderet på om de foreslåede ændringer vil have en negativ, neutral eller positiv virkning på miljøet, set ift. 0-alternativet.

Der er ikke opstillet og udarbejdet alternativer til de foreslåede retningslinjer og rammer, der fremgår af forslag til kommuneplan 2022-34. Der er i det løbende arbejde med at tilvejebringe kommuneplanen 2022-34 gennemført justeringer og tilpasninger af retningslinjer og rammer med henblik på at optimere planforslagets miljømæssige indvirkninger. De forskellige forslag til miljøoptimeringer, foreligger ikke beskrevet som formelle alternativer til forslag til kommuneplan 2022-34.

6. Kumulative effekter

Kommuneplan 2022- 34 er en overordnet planlægning, der danner rammerne for kommunes fysiske udvikling i de kommende år.

Da planforslaget ikke i sig selv medfører ændringer i det fysiske miljø, vurderes det, at planen i sig selv ikke medfører kumulative effekter på miljøet. Inden der kan gennemføres ændringer i det fysiske miljø, der kan have betydelige kumulative effekter på miljøet, skal der udarbejdes lokalplan eller tages nærmere stilling til konkrete projekter efter planlovens og/eller miljøbeskyttelseslovens regler.

Kumulative effekter vurderes derfor ikke yderligere i nærværende miljørapport.

7. Afbødende foranstaltninger

Som tidligere nævnt vedrører planen en generel udpegning af et større område, hvor der kan ske indretning af de omfattede arealanvendelsestyper, hvorfor der alene er foretaget overordnede miljøvurderinger.

Da planen ikke i sig selv giver anledning til egentlige fysiske ændringer i miljøet, vil eventuelle afhjælpende foranstaltninger først blive vurderet og iværksat i forbindelse med den endelige lokalplanlægning og/eller det konkrete projekt i de enkelte delområder.

Der er i forslag til kommuneplan 2022-34 opstillet retningslinjer, som begrænser risici for at indretning af området i forbindelse med den efterfølgende planlægning og/eller konkrete planlægning for etablering af anlæg vil kunne medføre væsentlige negative miljøpåvirkninger.

8. Overvågning

På grundlag af den danske miljølovgivning udfører staten og kommunen løbende overvågningsopgaver bl.a. med henblik på at sikre, at miljøtilstanden i omgivelserne ikke forringes.

Da planforslaget ikke medfører ændringer i det fysiske miljø, vurderes det, at planen i sig selv ikke skal medføre behov for, at der iværksættes konkrete overvågningsforanstaltninger. Inden der kan gennemføres ændringer i det fysiske miljø, skal der udarbejdes lokalplan og/eller tages nærmere stilling til konkrete projekter efter planlovens og/eller miljøbeskyttelseslovens regler.

Konkrete påvirkninger vil først blive synliggjort i forbindelse med efterfølgende planlægning og/eller konkret projekter for realisering, i hvilken forbindelse der kan fastlægges overvågningsprogrammer i det omfang, at det vurderes relevant i forhold til projektet og de påvirkninger, der skal overvåges.

Bilag 1: Scopingskema

Afgrænsning af miljørapport

I forbindelse med afgrænsning af miljørapportens indhold blev der den 7. juli 2021 udsendt nedenstående scopingskema, med nedenstående emner valgt til miljøvurdering.

Emner	**Begrundelse**
Boligområde	De retningslinjer der omhandler boligområder er justeres med et fokus på det, der relaterer sig til fortætning i eksisterende og nye boligområder. Arealudlæggene for boligområder er gennemgået med omfordeling af eksisterende udlæg og med nye udlæg. Der har i den forbindelse været særligt fokus på at imødekomme behov for fortsat byvækst omkring større og stationsnære byer. Omkring arealudlæg har der desuden været fokus på at udtage uudbyggede boligarealer, der risikerer at blive påvirket af klimatiske påvirkninger (grundvand, regnvand m.v.) og miljømæssige gener (lugt fra landbrug m.v.).
Erhvervsområde	Der forventes planlagt for nye erhvervsområder i areal langs motorvej mod korskroen til at understøtte den grønne omstilling. Samtidig forventes der planlagt for nye erhvervsområder i tilknytning til havnen ved Måde. I de eksisterende erhvervsområder i Måde forventes der planlagt for at området fremadrettet skal anvendes til erhverv der har et behov for at ligge kyst- eller havnenært. Der forventes også rettet i retningslinjerne for erhvervsområderne så det bliver muligt at etablere fritids- og oplevelseserhverv i lettere erhvervsområder.
Område til tekniske anlæg	Der blev udlagt en del små tekniske anlæg i Kommuneplan 2018-30, blandt andet vandværker, transformatorstationer, boldbaner og lignende i landsbyer og det åbne. Dette har medført en uhensigtsmæssig stor detaljeringsgrad i kommuneplanen, hvorfor en del af denne planlægning rulles tilbage, så det kun er de største om mest miljøpåvirkende anlæg, der udlægges som tekniske anlæg. Afsluttede deponier laves til en binding og reserveres ikke længere til tekniske anlæg. Der laves opholdsarealbestemmelser til alle tilbageværende tekniske anlæg. Der fastlægges støj-isolinjer om relevante tekniske anlæg. Dette behandles nærmere under støjkapitlet.
Offentligt område	Der er foretaget en gennemgang af offentlige områder uden yderligere reservationer. Fire af disse områder forventes med forslaget at overgå til anden anvendelse.
Grønt område	Arealudlægget til grønt danmarkskort er revideret i forhold til Naturrådets anbefalinger. Den ydre afgrænsning er justeret ud fra hensyn til eksisterende landbrug, og der er lagt nye arealer

	til grønt danmarkskort, hvor der eksempelvis er kendte forekomster af bilag IV-arter og, hvor det kan bidrage til rekreative forbindelser omkring byerne. Endeligt er der med den nye udpegning lagt vægt på at udpege fredskov med et højt naturindhold. Udpegning til en ny grøn ring omkring Esbjerg (kombination af grønne rekreative områder og grønt danmarkskort).
Bymønster	Nyt kapitel der følger op på det prioriterede tema om fortætning fra Planstrategi 2022-34 samt på lovkravet om strategisk planlægning for lokalsamfund. Den tidligere tekst fra det sløjfede bystrukturkapitel indarbejdes som retningslinjer.
Natur	Det grønne danmarkskort med de fire tilhørende bindinger; særlig værdifuld natur, potentiel natur, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse er revideret på baggrund af naturrådets anbefalinger. På baggrund af naturrådets anbefalinger er en del fredskovspligtige arealer udtaget af grønt danmarkskort, hvor det er vurderet, at der i højere grad er tale om produktionsskov frem for skove med et højt naturindhold. Ved revision af de økologiske forbindelser er der lagt vægt på at sikre bilag IV-arternes spredningsmuligheder. Der indføres en binding på kommuneplanens kort, som skal sikre, at der ikke etableres vådområder omkring Esbjerg Lufthavn.
Kyst	Der forventes indført retningslinjer i forhold til anvendelsen af forskellige kyssikringsmaterialer, hvor det overvejende bør være muligt at benytte "bløde løsninger" som hidtil, medmindre der er særlige forhold der taler for andet. Der planlægges for fjernelse af reservation til Dry Port ved Andrup.
Landskab	Retningslinjen for de større uforstyrrede landskaber forventes omformuleret, så det fremgår, at det er en mindre restriktiv beskyttelse end de mest værdifulde landskaber.
Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning	Der vil ske indarbejdelse af mål og tiltag fra Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn i kapitlet. Herunder vil der blive udpeget en zone mellem by og havn så der sikres areal til senere etablering af stomflodssikring.
Bæredygtighed	Kapitlet vil blive justeret så det tager højde for Esbjerg Kommunes forpligtelser i henhold til DK2020.
Affald og spildevand	Der vil blive udarbejdet en ny retningslinje, som sikrer at tidligere deponier der i dag er udlagt til fx rekreative formål, kan identificeres hvis der igangsættes planændringer. Opdaterede hovedkloakledninger vises på kort.
Støj	Præcisering af miljøklasser i forhold til de anvendte støj-isolinjer. Udpegning af en institutions-støj-isolinje og en centerområde-støj-isolinje.

Forsyning	Opdatering af retningslinjer for solenergianlæg, på baggrund af politisk temadrøftelse om emnet. Retningslinjerne skal give mulighed for mindre, lokale anlæg samt bygningsbasserede anlæg. Opdaterede hovedledninger vises på kort.
Transport og mobilitet	Der er reserveret areal til en ny tilslutningsvej til Rute 11 syd om Bramming.
Uddannelse, undervisning og dagtilbud	Dagtilbud og kulturskolen udpeges som en reservation. Ny retningslinje om placering af tilbud efter bymønstret.
Sundhed og omsorg	En ny retningslinje om aldersvenlighed. Plejeboliger og midlertidige boliger udpeges med en reservation på linje med plejecentre. Ældreboliger, sundhedserhverv, sundhedscenter og sygeplejeklinik udpeges som udvidet anvendelse, mens seniorboliger indarbejdes som en kvalitetsbestemmelse.
Vand	Områder med badeforbud vises på kort.
Primære erhverv	Retningslinjen og den tilhørende binding for skov udgår af kommuneplanen, da det i praksis har vist sig svært, at fastholde ikke fredskovspligtige arealer som skov.
Levende lokalsamfund	Nyt kapitel, der skal håndtere Esbjerg Kommunes arbejde med den strategiske planlægning for lokalsamfund (lovkrav). Kapitlet indeholder retningslinjer om dette lovkrav, herunder om differentieret udvikling af lokalsamfund, forudsigelighed i det offentlige tilbud og om fællesskab og samskabelse.

Bilag 2: Skema med høringssvar ifm. scoping.

Afgrænsning af miljørapport

I forbindelse med afgrænsning af miljørapportens indhold er der modtaget nedenstående bemærkninger. Af skemaet fremgår desuden hvordan de enkelte bemærkninger er vurderet/håndteret.

	Bemærkninger modtaget fra	**Bemærkninger (kort resume)**	**Vurdering**
1	Vejdirektoratet	Bemærkninger: - Ingen bemærkninger til afgrænsning af rapporten, da de ikke kan se om statslige veje berøres – dog henvises til bemærkninger til planstrategi fra 2019. - <u>Bem. Planstrategi, 2019:</u> <u>Boligudbygning ved Norup øst for motorvejen:</u> 1. Området kan være påvirket af trafikstøj fra motorvejen. Der skal inddrages den nødvendige støjbeskyttelse i plangrundlag og tilladelser, så det sikres at der etableres ny støjramte boliger- jf. målsætning i planlovens §11a nr. 7. 2. Trafikafviklingen til/fra nye boligområder kan afvikles uden af medføre gener for trafikafviklingen og trafiksikkerheden på motorvejen til tilslutnings-anlæggene til motorvejen. <u>Erhvervsudlægning til datacentre langs motorvejen:</u> 3. Det er en national interesse at motorvejsnære erhvervsområder prioriteres til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.	1. Indtil videre er området udlagt som perspektivområde. Støjforhold, herunder støjreducerende foranstaltninger, afklares i forbindelse med den nærmere planlægning. 2. Området er på nuværende tidspunkt udelukkende et perspektivområde. Dette emne belyses, når områder bliver aktuelt som et udlæg i kommuneplanen 3. Dette håndteres allerede i den gældende kommuneplan. I den nye kommuneplan udlægges flere erhvervsområder langs motorvejen til transporttunge erhverv.
2	Miljøstyrelsen	Ikke yderligere punkter til miljøvurdering	
3	Sydvestjysk Brandvæsen	Bemærkning: 1. Ved placering af særligt erhvervs- og boligområder, skal der i kommuneplanen tages hensyn til beredskabsstationens nuv. placering og den kørevej det vil medføre ud til disse områder.	1. Nye boligområder placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund. Det sikrer at der er mulighed for at betjene dem for redningskørsel mv.

		2. Der skal tages hensyn til vandforsyning i de ændrede områder, så der sikres tilstrækkelig vandforsyning til brandslukning	2. Dette forhold sikres i forbindelse med lokalplanlægningen.
4	Ribe Stift	Bemærkninger: 1. Indsynet til og udsynet fra kirkerne sikres gennem de udpegede kirkebeskyttelsesområder (OBS ift. kirker i Vester Nebel, Bryndum, Skads, Grimstrup, Tjæreborg, Darum og Hunderup) 2. Stiften vil forsat inddrages i det videre arbejde	1. Hensynet til kirkerne sikres fortsat gennem bindingerne: kirkebyggelinjer og kirkeomgivelser, som tidligere. Der er med forslag til kommuneplan 2022-34 ikke ændret på afgrænsningen af bindingerne. Der udlægges nye boligområder ved Bryndum, Skads, Gørding og Sejstrup. 2. Stiften modtager høringer ifm. planlægning.
	Naturstyrelsen	Bemærkninger: 1. Da der i disse år er meget fokus på (gen-)etablering af vådområder med henblik på binding af CO2 og tilbageholdelse af kvælstof, så gøres hermed opmærksom på, at via denne tekst betyder et forbud mod vådområder indenfor 13 km af Esbjerg Lufthavn – som vist nok er birdstrikezonen – så vil der være mange vådområder, der ikke vil kunne (gen-)etableres. Men måske skal teksten blot forstås som, at der i kommuneplanen vil blive taget særlige planlægningsmæssige hensyn i forhold til lufthavnstrafikken til og fra Esbjerg Lufthavn, herunder sikre at nye vådområder omkring Esbjerg Lufthavn ikke kompromitterer flysikkerheden.	1. Bindingen skal gøre opmærksom på, at etablering af vådområder kun kan ske i overensstemmelse med Statens Luftfartsvæsens retningslinjer samt i samarbejde med Esbjerg Lufthavn. Af hensyn til flysikkerheden må der ikke etableres vådområder, der kan tiltrække fugle. Der er altså ikke tale om et decideret forbud, men det vil være svært at komme igennem med større vådområdeprojekter inden for bindingen.
6	Landbrugsstyrelsen	Ikke yderligere punkter til miljøvurdering	
7	BaneDanmark	Bemærkning: 1. Jernbaner ønskes tilføjet som punkt under "Tekniske anlæg"	1. Dette indeholdes allerede i KP under Områder til tekniske anlæg.
8	DinForsyning	Bemærkning: 1. Erhvervsområder, der planlægges langs motorvejen, har brug for områder til vandhåndtering i områder, hvor nedsivning ikke er muligt, bliver der behov for etablering af regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevand.	1. Der må ikke etableres vådområder eller regnvandsbassiner med en størrelse eller udformning, som gør, at de kan tiltrække fugle, der kan

		Der kan være en udfordring i område indenfor området ved lufthavnen hvor der ikke må etableres nye vådområder.	være til fare for flysikkerheden. Der vil derfor være behov for at tænke i alternative løsninger på arealerne langs motorvejen. I praksis vil det skulle håndteres i lokalplanprocessen.
9	Industrimiljø	Bemærkninger: 1. <u>Trafikstøj.</u> Der bør indarbejdes mål og tiltag i KP til reduktion af trafikstøj i belastede ejendomme 2. <u>Risikovirksomheder</u> Kortbilag skal opdateres, så risikozoner omkring virksomheder er korrekte. Der skal udlægges /er udlagt tilstrækkelige og egnede områder til risikoerhverv. 3. <u>Regnvand</u> By-fortætning i eksisterende og nye boligområder giver store problemer med håndtering af regnvand, idet befæstelsesgraden bliver større, hvorfor muligheden for nedsivning af regnvand bliver meget sværere. Herudover øges overfladeafstrømningen i forbindelse med kraftige regnhændelser, hvilket forstærker risikoen for oversvømmelse af boliger i lavere beliggende områder. 4. <u>Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning.</u> Der er i KP ingen mål og tiltag over for eksisterende byggeri i områder med Alvorlig oversvømmelsesrisiko, hvilket kan blive et problem.	1. <u>Trafikstøj</u> Både gældende kommuneplan og forslaget indeholder retningslinjer for planlægning for støjfølsom anvendelse omkring støjbelastede veje. Dette er således uændret. 2. <u>Risikovirksomheder</u> Kortbilag opdateres i Kommuneplan 2022-34. Der bliver udlagt tilstrækkelige og egnede områder til risikoerhverv omkring Esbjerg i Kommuneplan 2022-34. 3. <u>Regnvand</u> Det vil indgå i en retningslinje i kommuneplanen om udarbejdelse af strategiske vanddisponeringsplaner. 4. <u>Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning.</u> Det vil indgå i kommuneplanen med en retningslinje.
10	Natur & Vandmiljø	Ikke yderligere punkter til miljøvurdering	
11	Vej & Park, Park	Bemærkninger: 1. <u>Boligområder</u> tilføjes. Udlægning af friareal til rekreation og afskærmning.	1. <u>Boligområder</u> Der findes flere retningslinjer i kommuneplanen, der sikrer dette forhold.

		Regnvand håndteres på stedet	LAR løsninger indgår i eksisterende planlægning.
		2. <u>Erhvervsområder.</u> Mangler intentioner og attraktive klimavenlig begrønning af erhvervsområder, ligesom regnvand skal håndteres på stedet. Udvidelse af havneområdet ved Måde, skal der sikres en grøn forbindelse gennem erhvervsområdet fra Måde til Slambakkerne ved GL. Ringvej.	2. <u>Erhvervsområder.</u> LAR-løsninger indgår i den eksisterende planlægning. Kommuneplanforslaget giver mulighed for en forbindelse mellem Måde og kysten over Måde Bakker. Der bliver ikke mulighed for en direkte forbindelse mellem slambakkerne og kysten.
		3. <u>Tekniske anlæg.</u> Boldbanerne bør indgå i grønne områder.	3. <u>Tekniske anlæg.</u> Boldbanerne er flyttet fra tekniske anlæg til nu at ligge i offentligt område, hvis de eksempelvis ligger i tilknytning til en skole (også offentligt Område). Andre steder ligger de i grønt rekreativt område. De fem største idrætsanlæg ligger i Områder til tekniske anlæg, da der må forventes en del støj, trafik m.m. her.
		4. <u>Offentlige områder.</u> Hvilke 4 områder ændres og til hvad?	4. <u>Offentlige områder</u> Ikke relevant for Miljørapporten
		5. <u>Grønt område.</u> Der bør udlægges grønt strøg syd om Bramming med forbindelse til Stejlgårdsparken og den nye sti på Grindstedbanens terræn.	5. <u>Grønt område.</u> Forslaget er ikke en del af kommuneplanforslaget og behandles derfor ikke i miljørapporten.
		6. <u>Natur.</u> Der mangler beskrivelse af tilgængelighed til naturen ift. rekreativ benyttelse. Rekreative stiruter og forbindelse bør medtages i dette afsnit	6. <u>Natur.</u> Tilgængelighed er beskrevet under arealanvendelseskapitlet Grønne områder.
		7. <u>Kyst.</u>	7. <u>Kyst.</u> Der findes flere retningslinjer i kommuneplanen,

		Der mangler beskrivelse af tilgængelighed og brug af kysten, Vadehavet og Nationalparken. 8. <u>Landskab.</u> Hvorfor mindre restriktivt? 9. <u>Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning.</u> Hvad med Ribe som også er udsat for oversvømmelser? Hvor der udpeges zone til stormflodssikring bør der også sikres rekreativ forbindelse til Vestkystforbindelsen. 10. <u>Forsyning.</u> Retningslinjer for solcelleanlæg bør også omfatte krav til landskabelig indpasning af anlæggene. 11. <u>Uddannelse, undervisning og dagtilbud.</u> Reservation af hvad? 12. <u>Vand.</u> Er det ikke kortsigtet? 13. <u>Primære erhverv.</u> Skovarealer i byerne bør fastholdes uanset om det er fredskov eller ej, da det har en vigtig funktion som rekreativt område.	der sikrer tilgængelighed til grønne områder og kysten mm. 8. <u>Landskab.</u> Ikke relevant for Miljørapporten 9. <u>Oversvømmelsesrisiko og klimatilpasning.</u> Det håndteres allerede i eksisterende planlægning. I retningslinjen for zone til stormsflodssikring beskrives det, at der i zonen skal indtænkes multifunktionalitet. Dette står også allerede i Klima- og risikostyringsplanen. 10. <u>Forsyning.</u> Der er indføjet en del retningslinjer om solceller og indpasning i forslag til KP22-34. inkl. Krav om landskabelig indpasning. Dette vil skulle følges op i en eventuel LP-proces. Grundlæggende ønsker man politisk dog ikke at arbejde for store anlæg på terræn. 11. <u>Uddannelse, undervisning og dagtilbud.</u> Ikke relevant for Miljørapporten 12. <u>Vand.</u> Ikke relevant for Miljørapporten 13. <u>Primære erhverv.</u> Udfordringen er, at det ikke kan håndteres i hverken planlægning eller sagsbehandling, da vi ikke har nogen hjemmel. Derfor er retningslinjen fjernet i forslaget.
12	Vej & Park, Vej	Ikke yderligere punkter til miljøvurdering	

Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
Industrimiljø & Affald

Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato 20. maj 2022

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af Kommuneplan 2022-34

Indledning

Esbjerg Kommune har udarbejdet en Kommuneplan for 2022-34. Den nye kommuneplan indeholder bl.a. inddragelse af nye arealer i byzone samt flere nye retningslinjer med ændringer i forhold til den gældende kommuneplan (Esbjerg Kommuneplan 2018-30).

I forbindelse med forslag til den nye kommuneplan, er der udarbejdet en miljøvurdering af planforslaget i overensstemmelse med miljøvurderingsloven[1]. Denne miljøvurdering er afrapporteret i en såkaldt miljørapport.

Planforslaget har sammen med den tilhørende miljørapport været i offentlig høring fra den 27. januar 2022 til den 18. april 2022. Der indkom i alt 184 høringssvar i offentlighedsfasen, som alle er bemærkninger til forslag til Kommuneplan 2022-34.

Sammen med den endelige vedtagelse af planforslaget skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, udarbejdes en sammenfattende redegørelse.

Den sammenfattende redegørelse indeholder:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet af Esbjerg Kommune og offentliggøres samtidig med Esbjerg Kommunes beslutning om at godkende og offentliggøre Kommuneplan 2022-34.

[1] Miljøvurderingsloven: Lbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021

Integration af miljøhensyn

Af forslag til Kommuneplan 2022-34 fremgår det, at Esbjerg Kommune ønsker at foretage nye arealudlægninger samt at vedtage nye og ændrede retningslinjer / bestemmelser.

Der er i det løbende arbejde med at tilvejebringe Kommuneplan 2022-34 gennemført justeringer og tilpasninger af retningslinjer og rammer med henblik på, at optimere planforslagets miljømæssige indvirkninger. Planen og miljøvurderingen er således udarbejdet i en samlet proces, hvorfor miljøhensyn er indarbejdet i planen.

Miljøvurdering af de ændringer, som forslaget til ny kommuneplan, ville medføre, fremgår af Miljørapporten, som er vedhæftet forslag til Kommuneplan 2022-34.

Af Miljørapporten fremgår det, at det er vurderet, at der ikke er nogen væsentlige negative påvirkninger som følge af vedtagelse af Kommuneplan 2022-34.

Det er endvidere vurderet, at Esbjerg Kommuneplan 2022-34 generelt vil have neutral/positiv miljøpåvirkning, idet ændringerne i stort omfang vil afhænge af resultaterne af detailplanlægning i kommende lokalplaner samt kommende projekter for byggeri og anlæg.

Af Miljørapporten, fremgår det desuden, at det på følgende områder blev vurderet, at forslaget til kommuneplan 2022-34, vil have positive miljøeffekter:

- Ændringer i grønt danmarkskort og grønne rekreative forbindelser. Der er foretaget en revidering af områderne til grønt danmarkskort for bedre at udvælge og højne kvaliteten af områderne.
- Nye støjisolinjer omkring centerområder, serviceområder samt støjende institutioner
- Ændringer i retningslinje vedr. badevandskvalitet. Målsætningen er at langt hovedparten af kyststrækningen mellem Esbjerg Havn og Marbæk kan klassificeres som badevand.
- Nye retningslinjer for at fremme etablering af solenergianlæg
- Udtag af områder med klimatiske udfordringer, herunder især uudbyggede boligområder i marsken
- Nye retningslinjer for at imødekomme oversvømmelsesrisiko vedr. stormflod og større regnhændelser samt risiko for kysterosion.

Miljørapporten og høringsfasen

Der er indkommet 184 høringssvar i forbindelse med den offentlige høring om forslaget til Kommuneplan 2022-34 og den medfølgende Miljørapport. De indkomne høringssvar vedrører bemærkninger til forslaget til Kommuneplan 2022-34.

Alle høringssvar er gennemgået og behandlet i det særskilte notat "Uddrag & vurderinger", der indgår som bilag til den politiske behandling ved den endelige vedtagelse af planen, og er således offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside.

På baggrund af bemærkningerne har Esbjerg Kommune, Kommuneplan. foreslået en række justeringer til planforslaget. Nedenstående oversigt er hentet fra notatet "Uddrag & vurderinger".

Oversigt

Ændringer efter offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2022-34

Oversigten sammenfatter på kortest mulige form de forslag til justeringer, der præsenteres i Uddrag & Vurderinger, samt de justeringer, der er tilkommet fra forvaltningen.

Fastholdelse af gældende plan

De grønne rekreative områder, der i forslaget blev udlagt i planlagt byzone, fastholdes i landzone. Det gælder følgende rammeområder:

- Golfbaner:
  06-030-020, 06-030-021, 06-040-040, 06-040-041, 05-020-040, 21-050-040, 35-060-140, 35-060-150.
- Grøn kile ved Guldager Mølledam:
  07-050-030
- Skov ved Gørding:
  23-010-271, 23-010-260.
- Den grønne ring:
  06-050-030, 06-030-240, 06-030-230, 06-030-190, 05-010-410, 05-010-400, 05-020-180, 07-040-310, 07-040-300, 07-040-140, 07-040-060, 07-040-090, 07-040-220, 08-040-270, 08-040-250, 08-040-251, 08-040-190, 08-040-120.
- Områder reserveret til byformål:
  07-040-160, 07-050-030, 08-040-200, 09-020-140, 10-030-191, 20-010-220, 20-030-100, 21-050-210, 21-050-470, 23-020-100, 23-020-101, 12-030-040, 40-070-280, 40-070-290, 40-070-410, 40-070-420, 40-070-430.

I følgende rammeområder fastholdes arealanvendelserne i Kommuneplan 2018-30:

- 10-010-100 fra boligområde til grønt danmarkskort.
- 10-010-120 fra grønt rekreativt område til lokalcenter.
- 07-030-042 fra grønt rekreativt område til boligområde.
- 07-030-250 fra grønt rekreativt område til lavt boligområde.
- 12-010-300 fra boligområde til jordbrugsområde. Reservationen til byformål bibeholdes.
- 20-040-160 fra erhvervsområde til jordbrugsområde.
- Del af 23-020-160 og 23-020-350 fra jordbrugsområde til grønt danmarkskort. Tilbagerulningen gælder den sydlige del og de vestligste dele af rammeområdet.
- 25-010-140 fra boligområde til landsby.
- 30-010-190 fra jordbrugsområde til lavt boligområde.
- 30-010-200 fra boligområde til jordbrugsområde. Reservationen til byformål bibeholdes.
- 32-030-110, 33-020-031 og 40-070-041 ændres fra grønt danmarkskort til jordbrugsområde. Afgrænsningen af grønt danmarkskort skal følge Naturrådets anbefalinger.
- 38-010-170 fra grønt rekreativt område til lavt boligområde.
- 38-010-020 fra boligområde til grønt danmarkskort.
- Udvidelsen af 40-060-170 til boligområde bortfalder og området indgår igen i 40-040-440 til grønt danmarkskort.
- 40-070-410 udgår som perspektivområde.

I Vilslev, rammeområde 31-010-010, sker der en udvidelse mod øst af den landsbyafgrænsning, der fremgår af kommuneplanforslaget. Udvidelsen udgør den nærmest liggende halvdel af det boligområde, der er udlagt i Kommuneplan 2018-30.

Alle ændringer og vejreservationer til fremtidige veje, rulles tilbage til det seneste juridisk gældende temakort for vejtracéer. Dette kort findes i Kommuneplan 2014-2026.

I rammeområde 01-020-230 fastholdes den gældende bygningshøjde på 2½ etage.

Redaktionelle og mindre ændringer

Der er udarbejdet en redegørelse for erhvervsudlæg langs motorvejen samt en trafikredegørelse for selv samme erhvervsudlæg. Redegørelserne indarbejdes i bilaget 'Redegørelse for byvækst, erhvervsområder'.

Rammeanvendelserne i rammeområderne 08-040-90 og 10-030-170 fastsættes til Transporttungt serviceerhverv.

Der indarbejdes følgende præcisering i redegørelsen til retningslinje KL.2 Alvorlig oversvømmelsestrussel:

> *Hvis der på et tidspunkt skal planlægges for ny bebyggelse i områder udpeget med alvorlig oversvømmelsesrisiko, skal der foreligge nye valide beregninger, der kan påvise at oversvømmelsestruslen er ændret og der dermed ikke længere er en alvorlig oversvømmelsestrussel.*
>
> *Dette kan ske ved at der fremkommer et nyt forbedret datagrundlag, der påviser, at oversvømmelsestruslen ikke er så alvorlig, som først kortlagt og dermed i stedet er omfattet af retningslinje for håndterbar oversvømmelsestrussel eller udgår som oversvømmelsestruet.*
>
> *Alternativt kan det ske ved, at området indgår i en godkendt samlet løsning med afværgeforanstaltninger for et større område.*
>
> *En sådan løsning må ikke medføre, at den afværgede oversvømmelsestrussel skubbes til naboarealer eller at udgiften til oversvømmelsessikring skubbes til fremtidige ejere af det oversvømmelsestruede areal.*

Redegørelsesteksten til retningslinje GR. 16 Grønt danmarkskort omhandler også Forsvarets arealer. I denne tekst fjernes: 'dog altid under hensyntagen til udpegningsgrundlaget for natura 2000'.

Bindingstekster om råstofområder skal optræde i rammeudskrifter for rammeområder, hvori der forekommer råstofgrave- og interesseområder.

I redegørelsen til retningslinje PE. 8 Skovrejsning rettes '2016' til '2020'.

I redegørelsen til retningslinje RÅ.1 Råstofinteresseområder slettes sætningen med forsyningshorisonten.

Lokalområdebeskrivelsen for Ribe rettes så det fremgår, at der er ét lokalråd i Ribe.

I redegørelsen til retningslinje BR. 2 Hovedby tilføjes Tjæreborg i oplistningen.

I redegørelsen til retningslinje BR. 4 Lokalby. Suppleres sætningen: 'Tjæreborg og Hjerting er i den sammenhæng specielle idet det centrale detailhandelsområde i begge lokalsamfund er udlagt som bydelscenter under Esbjerg.' med følgende sætning: 'Både Tjæreborg og Hjerting indgår dog i øvrigt i planlægningen som lokalbyer.'

Redegørelsen til retningslinje KU. 20 Natur- og kulturformidling præciseres med følgende:

> *MYRTHUE – Natur, Kultur & Læring står for projektkoordineringen af undervisningstilbuddet Mit Vadehav på vegne Nationalpark Vadehavet og Vadehavets Formidlerforum. Vadehavets Formidlerforum er et tværkommunalt arbejdsfællesskab mellem de natur- og kulturformidlingsinstitutioner, der arbejder professionelt med*

formidling og undervisning af Vadehavets natur og kultur gennem bl.a. undervisningsmateriale, kurser, naturvejledning, kulturhistorisk formidling mm.

I redegørelsen til retningslinje FS. 4 Højspændingskorridor indsættes følgende to sætninger:

Høje objekter bør som minimum placeres i en afstand svarende til objektets totalhøjde fra luftledninger

Høje, elektriskledende objekter bør ikke placeres nærmere end 50 meter fra respektafstanden til jordkabler, uden at der sikres foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Retningslinje FS. 23 Udskiftning af vindmøller rettes så sætningen 'Vindmøller bør placeres minimum én gange totalhøjden fra deklarationsbælterne omkring luftledningerne' erstattes af følgende sætning: 'Vindmøller bør placeres minimum én gange totalhøjden fra luftledningernes respektafstand'.

Forvaltningens tekniske justeringer

Relationen til kort, i retningslinjer for rammeanvendelser i kapitlet om erhvervsområder, er fjernet. I hovedstrukturens retningslinjer om arealanvendelser, er det kun hovedanvendelserne, der markeres som relaterede til kort.

I redegørelsen til retningslinje BR. 5 Landsby manglede Sjelborg på listen. Sjelborg er tilføjet.

Rammeområderne 07-010-130, 21-030-190, 38-010-060 var udpeget til særligt pladskrævende varer på kort, men manglede i tabellen i redegørelsen til retningslinje CE.8 Særligt pladskrævende varer. Rammeområderne er tilføjet listen.

En teknisk fejl betød, at rammebeskrivelsen for rammeområderne 11-030-250 og 11-030-240 fremtrådte med hovedanvendelsen Grønt område. Arealanvendelsen på kortet som erhvervsområde var korrekt og er konsekvensrettet i rammebeskrivelsen.

Rammeområde 12-010-071 til grønt danmarkskort fremtrådte fejlagtigt som planlagt byzone. Dette er rettet til landzone.

Rammeområde 10-030-500 fremtrådte fejlagtigt uden miljøklasse, bebyggelsesprocent og højdebestemmelse. Dette er tilføjet.

Ved ændringer af bolig- og erhvervsområder er Tids- og rækkefølgebestemmelsen, rammebestemmelsen og det tids- og rækkefølgeskema, der er knyttet til kapitlet, konsekvensrettet.

Ved ændringer i arealanvendelserne konsekvensrettes de relaterede bindinger og bestemmelser. Det gælder eksempelvis bebyggelsesprocenter i boligområder eller støjisolinjer omkring erhvervsområder.

På baggrund af de ovenfor beskrevne ændringer efter offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2022-34, er der nogle af de foreslåede ændringer, som ikke gennemføres ved vedtagelse af Kommuneplan 2022-34. Miljørapporten vil derfor i nogle tilfælde omfatte miljømæssige vurderinger af arealanvendelse, arealudlægninger/reservationer samt retningslinjer/bestemmelser, som alligevel ikke gennemføres.

Det er Industrimiljøs vurdering, at de ændringer/justeringer, der foretages ved vedtagelse af Kommuneplan 2022-34, som følge af den gennemførte høring, ikke er væsentlige. Det vurderes samtidig at Miljørapporten, der blev vedlagt forslag til Kommuneplan 2022-34, forsat er dækkende. Det vurderes derfor samlet, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering eller supplerende høring af planforslaget inkl. miljørapport.

Alternativer

Miljørapporten skal iht. Miljøvurderingslovens § 12 sammenholde planforslagets miljøpåvirkning med rimelige alternativer.

I Miljørapporten sammenholdes planforslaget udelukkende med et reference-scenarie. Dette reference-scenarie gælder, hvis planforslaget

ikke vedtages og reguleringen af aktiviteter i Esbjerg Kommune forsætter iht. det eksisterende plangrundlag (dvs. Kommuneplan 2018-30). Dette er planens såkaldte 0-alternativ.

0-alternativet er et udtryk for, den udvikling der forventes at ske, hvis de planmæssige initiativer i forslag til Kommuneplan 2022-34, ikke gennemføres. En videreførelse af de hidtidige kommuneplanrammer vil bl.a. betyde, at der ikke foretages en samlet opdatering af kommuneplanens retningslinjer og rammer og at der ikke udlægges nye arealer til byudvikling, herunder nye bolig- og erhvervsområder.

Miljøvurderingen er baseret på den offentliggjorte planforslag. Der har ikke været vurderet på andre alternativer, og der er ikke fremsat forslag i offentlighedsfasen om andre alternativer til planforslaget.

Overvågning

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der har til hensigt at sikre, at miljøtilstanden i omgivelserne ikke forringes.

Da planforslaget ikke medfører ændringer i det fysiske miljø er det blevet vurderet, at der ikke skal iværksættes konkrete overvågningsforanstaltninger. Inden der kan gennemføres ændringer i det fysiske miljø, skal der tages nærmere stilling til konkrete projekter efter planlovens og/eller miljøbeskyttelseslovens regler.

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg

By & Arealudvikling
Teknik og Miljø

VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLAN 2022-34 OG MILJØRAPPORT

Sagsnummer
21/31270

Vælg område
Alle

Vælg type
Afgørelse

Vælg kategori
Kommuneplan

Titel
Kommuneplan 2022-34 og Miljørapport

Indhold
Esbjerg Byråd vedtog den 20.06.2022 Kommuneplan 2022-34 og Miljørapport.

Kommuneplanen er den samlende, koordinerende og tværgående helhedsplan for den fysiske udvikling af kommunen. Kommuneplanen omsætter de store linjer fra verdensmålene, landsplanlægningen, Vision 2025 og Planstrategi 2022-34 til konkret politik, planlægning og handlinger for alle sektorer.

Kommuneplanen skal afveje, forene, samordne og koordinere ønsker og interesser i alle dele af kommunen; geografisk, eksternt og internt for at sikre en udvikling til gavn for hele kommunen. Det resulterer i et omfattende værk, der dog er digitalt, hvilket gør de mange informationer på kort og i tekst lettilgængelige og søgbare.

Ændringer i forhold til forslaget
Der er tilkommet en del ændringer og justeringer i høringsperioden. De kan opdeles på følgende måde:

- Ændringer omhandlende arealanvendelser, hvor den væsentligste ændring er, at erhvervsområdet ved Nr. Vong tages ud til nærmere analyse.
- Mindre justeringer typisk af redaktionel karakter – indkommet som høringssvar.
- Mindre justeringer af teknisk karakter – fra forvaltningen.

Rækken af ændringer og justeringer bliver præsenteret samlet under overskriften 'Oversigt' i Uddrag & Vurderinger.

Miljøvurdering og sammenfattende redegørelse
I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan for 2022-34, er der foretaget en miljøvurdering og i den proces er der udarbejdet en miljørapport, jævnfør bekendtgørelse

om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 1976 af 10. oktober 2021.

Planforslaget har sammen med den tilhørende miljørapport været i offentlig høring fra den 27. januar 2022 til den 18. april 2022.

Sammen med den endelige vedtagelse af planforslaget skal der, i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, udarbejdes en sammenfattende redegørelse.
Esbjerg Kommune, Industrimiljø, har udarbejdet den sammenfattende redegørelse.
På baggrund af bemærkningerne er der foretaget en række justeringer til den endelige plan.
Det er Industrimiljøs vurdering, at de ændringer/justeringer, der foretages ved vedtagelse af Kommuneplan 2022-34, som følge af den gennemførte høring, ikke er væsentlige. Det vurderes samtidig at miljørapporten, der blev vedlagt forslag til Kommuneplan 2022-34, forsat er dækkende. Det vurderes derfor samlet, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering eller supplerende høring af planforslaget inklusive miljørapport.

Her kan du se planen og miljørapporten
Kommuneplan 2022-34 og Miljørapporten kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

**** Links til boks ****
Kommuneplanen: kommuneplan.esbjergkommune.dk
Klageportalen
Plandata - Kommuneplan

Klagevejledning
Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på denne side under Dokumentation & Tilladelser.

Publiceringsdato 29-06-2022